

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1) Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl als Höchstmaß,
- maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß in Bezug auf NHN. Letztere darf mit untergeordneten Bauteilen um 2,00m überschritten werden.

1.1.3) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auf als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Carports zulässig, sofern ein Abstand von 1,5m zum Kronentraufbereich der geschützten Bäume B0503 eingehalten wird.

1.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

1.2.2) Nebengebäude und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern ein Abstand von 1,5 m zum Kronentraufbereich der geschützten Bäume eingehalten wird.

1.3) Grünordnungsmaßnahmen

1.3.1) Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Der gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. A1 Schutz des Altbaubestandes. Der Kronentraufbereich der Altbäume im Bereich derzeitiger Grünflächen ist vor Beginn der Bauarbeiten durch eine ortsfeste Einzäunung Mindesthöhe 1,5 m zu schützen und von jeglicher Beanspruchung freizuhalten. Die Schutzzeiträume sind während der Bauarbeiten funktionstüchtig zu halten und nach deren Abschluss zurückzubauen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind als wasserdurchlässig zu konstruieren.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 und 3) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere nicht auszuschließen (u.a. Fledermäuse, Gartenrotschwanz). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)

Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Sommerquartier) von Fledermäusen im September oder April auszuführen.

Abbruchvorbereitende Maßnahmen (Minimierungsmaßnahmen)

- vor dem Abbruch sollten alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Dachplatten, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden
- Spalten und offene Fugen im Mauerwerk sollten unmittelbar vor dem Abbruch nochmals auf Fledermäuse überprüft werden

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zur Kompensation von Fledermausquartierverlusten und Brutplatzverlusten:

- Brutvögel**
 - Montage von zwei Halbhöhlen- und zwei Höhlenbrüterkästen an Gebäuden / Bauwerken / Bäumen im unmittelbaren Umfeld
 - Fledermäuse**
 - nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Fledermausquartiere betroffen
 - sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) u.a. bei der Demontage von Wellasbestplatten o.ä. Fledermäuse oder Quartiere vorgefunden werden, sind diese nachträglich zu bilanzieren. Die konkreten Maßnahmen werden durch die ÖBB festgelegt.
- Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) abzusichern.

III.3) Monitoring

Für die durchgeführten Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach der Fertigstellung mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten abzusichern.

III.4) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten im Baumbestand B 0503 dürfen grundsätzlich nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Sonstige Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.5) Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen

Für den Baumbestand im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung vom 17.10.2016). Zu entfernende Bäume sind gemäß § 10 der Satzung durch Neupflanzungen zu ersetzen.

III.6) Baumbestand mit Schutz nach Beschluss des Rates des Kreises vom 6. Oktober 1988 (B 0503 Baumbestand Gelände des Rates des Kreises Rügen in Bergen)

Fäll- und Pflegearbeiten im Baumbestand B 0503 dürfen grundsätzlich nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

III.7) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit meinem Amt (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

III.8) Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der TWSZ III der Wasserfassung Bergen. Dieses Wasserschutzgebiet wurde mit dem Kreisratsbeschluss 99-19.74 vom 13. März 1974 beschlossen und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 85 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von bestimmten Nutzungen sind zu beachten und ggf. die untere Wasserbehörde zu konsultieren).

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 12.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsboten am 24.08.2017.

Bergen auf Rügen, den 13.12.17 Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 LPlG am 05.09.2017 beteiligt.

Bergen auf Rügen, den 13.12.17 Bürgermeisterin

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.09.2017 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bergen auf Rügen, den 15.12.17 Bürgermeisterin

4) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 12.07.2017 den Entwurf zur Auslegung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Bergen auf Rügen, den 13.12.17 Bürgermeisterin

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung vom 04.09.2017 bis zum 06.10.2017 während folgender Zeiten montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, zusätzlich dienstags von 13.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am 24.08.2017 im Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht.

Bergen auf Rügen, den 13.12.17 Bürgermeisterin

6) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.12.2017 geprüft.

Bergen auf Rügen, den 15.12.17 Bürgermeisterin

7) Der katastermäßige Bestand am 12.12.17 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen auf Rügen, den 12.12.17

8) Der Bebauungsplan wurde am 06.12.2017 von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bergen auf Rügen, den 13.12.17 Bürgermeisterin

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bergen auf Rügen, den 13.12.17 Bürgermeisterin

10) Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der dieser auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.12.17 im Amtsboten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.12.17 wirksam geworden.

Bergen auf Rügen, den 18.12.17 Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

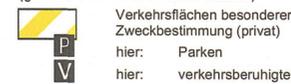
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat)

hier: Parken

hier: verkehrsberuhigter Bereich

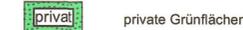
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
PH 65,7m	maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in m ü. NHN
OKFF 55,7 5m	maximale Höhe Fertigfußboden in m ü. NHN

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



hier: Erhalt von Bäumen (mit Darstellung des Schutzbereichs Kronentraufe + 1,5m)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: von Parkfläche und verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN.

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



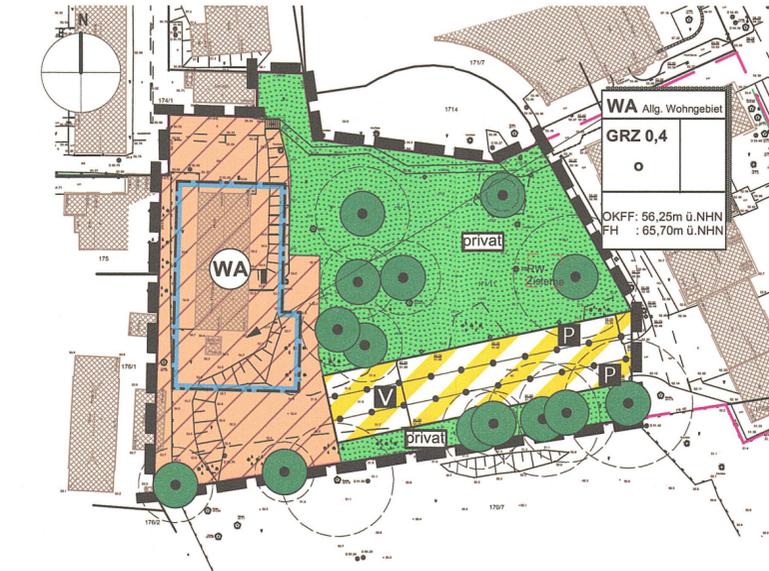
Offene Bauweise



Baugrenze

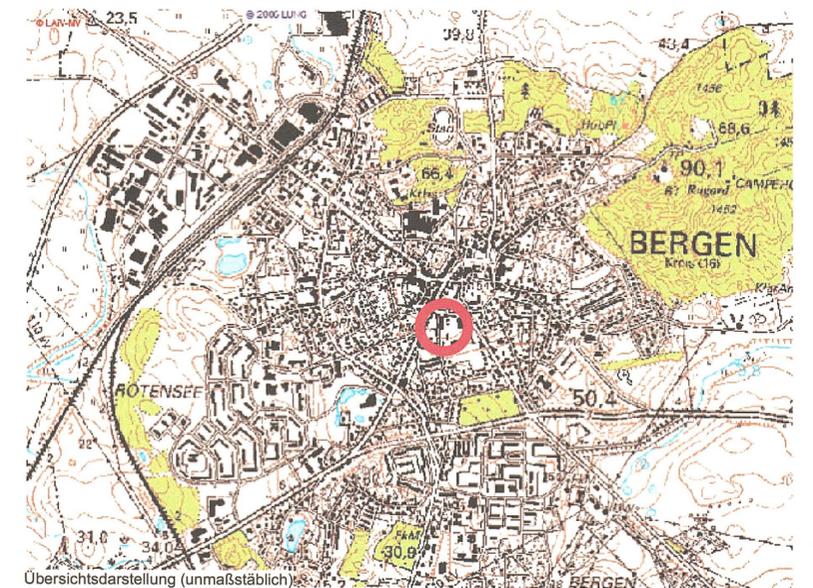
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



SATZUNG DER STADT BERGEN AUF RÜGEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 "Wohnen im Park" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 "Wohnen im Park" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Bergen auf Rügen

vorhabenbezogener Bebauungsplan

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

"Wohnen im Park"

Satzungsexemplar