

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) Planungsrechtliche Festsetzungen

### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

#### I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5, 8, 9) BauNVO)  
 Abweichend von § 8 (2, 3) BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen unzulässig:  
 - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen:  
 - Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen und Landtechnik, Baubedarf,  
 - Vergnügungsstätten.

#### I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten o.ä.). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahren, Raumlufttechnik) auf maximal 20 % der Dachfläche des Gebäudes um bis zu 3,0 m überschritten werden.

### I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

## II) Hinweise

### II.1) Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

### II.2) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

### II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

### II.4) Satzungen der Stadt Bergen auf Rügen

Im Plangebiet gelten u.a. folgende Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung  
 - Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung),  
 - Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über die örtlichen Bauvorschriften zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

### II.5) externe Kompensationsmaßnahme

Das für den Bebauungsplan ermittelte Defizit von 26.407 Kompensationsflächenpunkten wurde durch eine Abbuchung von einem Ökoko (Landschaftszone Vorpommersches Flachland) ausgeglichen.

### II.6) Vollzug des Naturschutzrechts

Gemäß Bescheid 44.30-2017-061-Ma des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 02.03.2017 sind 30 einheimische Laubbäume innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 2/3 als Ausgleichsmaßnahme für bereits genehmigte und erfolgte Rodungen zu pflanzen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 11.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsboten am 19.10.2017.

Bergen auf Rügen, den 25. 11. 2020 Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 LPlG am 22.11.2017 beteiligt.

Bergen auf Rügen, den 25. 11. 2020 Bürgermeisterin

3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Auslegung vom 27.11.2017 bis zum 05.01.2018 durchgeführt.

Bergen auf Rügen, den 25. 11. 2020 Bürgermeisterin

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2017 frühzeitig nach § 4(1) BauGB informiert sowie mit Schreiben vom 18.12.2018 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bergen auf Rügen, den 25. 11. 2020 Bürgermeisterin

5) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 12.12.2018 den Entwurf zur Auslegung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Bergen auf Rügen, den 25. 11. 2020 Bürgermeisterin

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 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, im Amtsboten am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

7) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.10.2020 geprüft.

Bergen auf Rügen, den 25. 11. 2020 Bürgermeisterin

8) Der katastermäßige Bestand am 01.01.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt.

Bergen auf Rügen, den 09.11.2020

9) Der Bebauungsplan wurde am 21.10.2020 von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

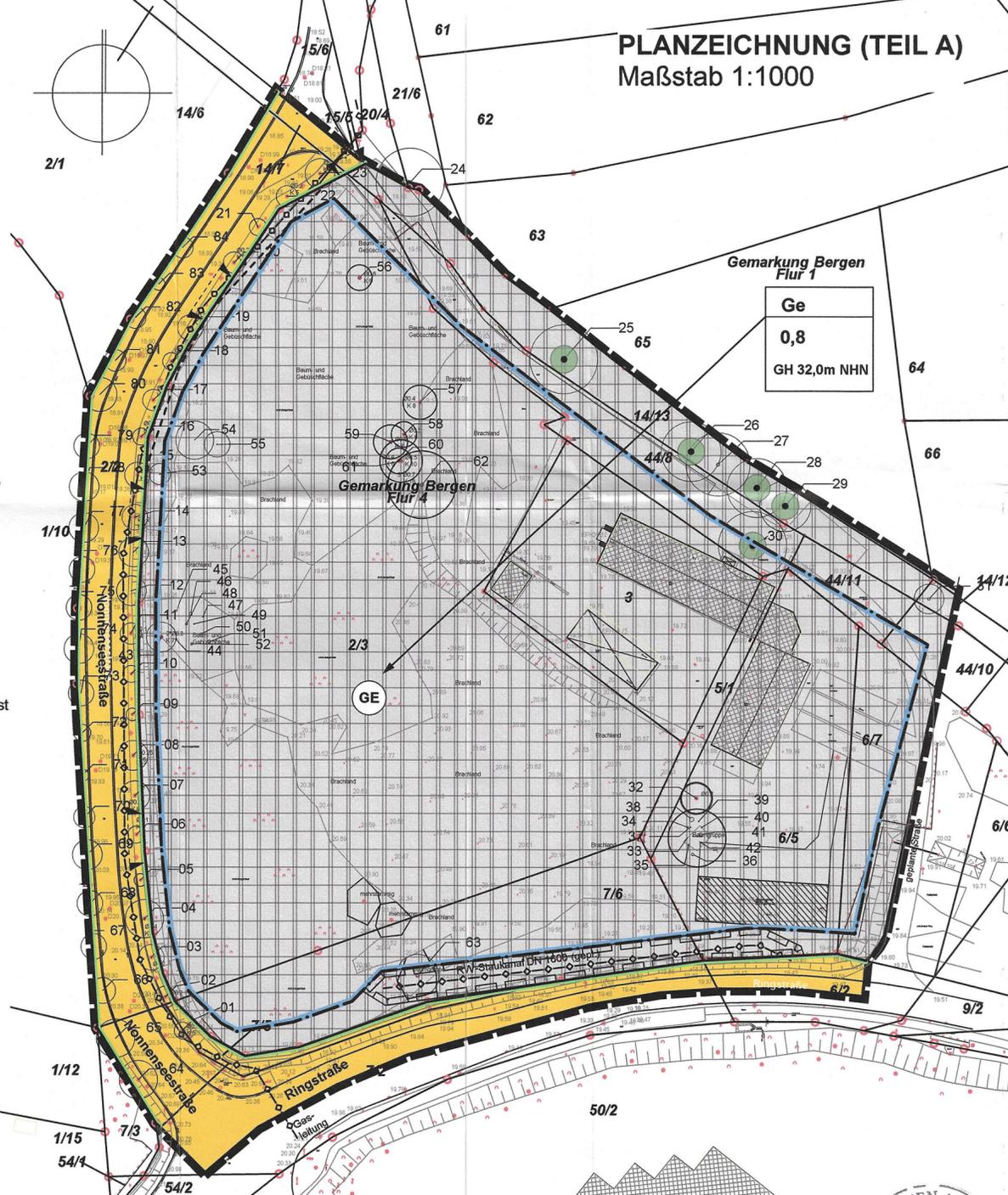
Bergen auf Rügen, den 25. 11. 2020 Bürgermeisterin

10) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bergen auf Rügen, den 25. 11. 2020 Bürgermeisterin

11) 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 26.11.2020 im Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht 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 26.11.2020 wirksam geworden.

Bergen auf Rügen, den 25. 11. 2020 Bürgermeisterin

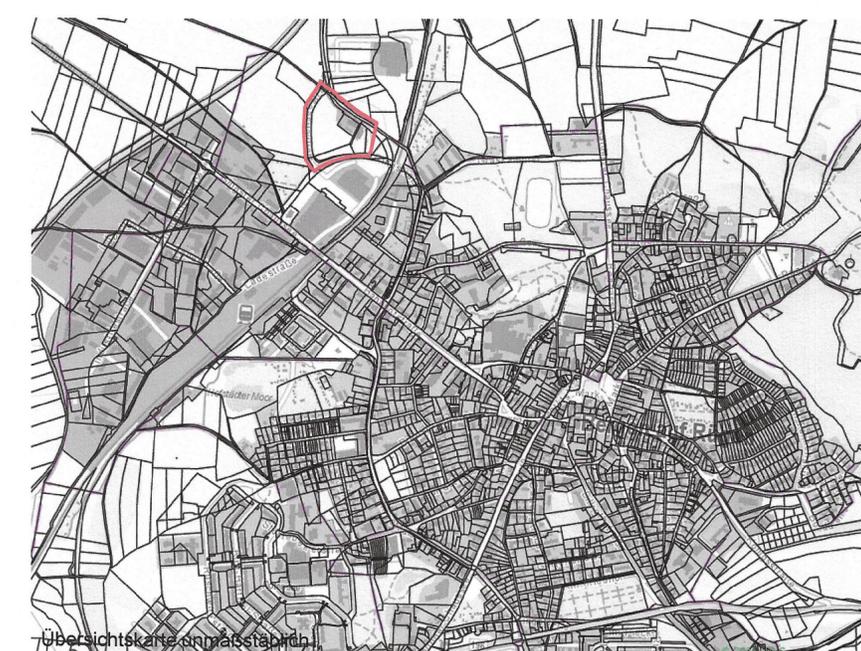


# SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Ringstraße".  
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.10.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Ringstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)  Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  Hauptleitung unterirdisch
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl GH 32,0 m NHN Gebäudehöhe in Metern NHN, als Höchstmaß	<b>SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  Bäume - Erhaltung
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  Baugrenze	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers  bei schmalen Flächen  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  Strassenverkehrsflächen mit  Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  Einfahrtbereich  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	



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

# Stadt Bergen auf Rügen Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Ringstraße"

Satzungsfassung