Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 15.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsboten am 06.12.2018.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 LPlG am 27.03.2019 beteiligt.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung der Planunterlagen vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 durchgeführt.

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2019 nach § 4 (1) BauGB informiert und mit Schreiben vom 13.01.2020 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5) Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 04.12.2019 den Entwurf zur Auslegung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Begründung vom 20.01.2020 bis zum 21.02.2020 während folgender Zeiten:
- montags, dienstags und donnerstags von 9.00 -12.00 Uhr,
- dienstags von 13.30 -17.30 Uhr,
- donnerstags von 13.30-15.30 Uhr
durchgeführt. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet veröffentlicht. 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 Amtsboten am 09.01.2020 sowie auf der Homepage der Stadt 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 25.08.2020 geprüft.

8) Die 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich im Amtsboten am 25.08.2020 von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bergen auf Rügen, 12.10.2020 die Bürgermeisterin

9) Der katastermäßige Bestand am 7.9.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Bergen auf Rügen, den 10.09.2020 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10) Die 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Bergen auf Rügen, 12.10.2020 die Bürgermeisterin

11) Die 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die Planung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich im Amtsboten am 24.09.2020 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.

Die 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 24.09.2020 in Kraft getreten.

Bergen auf Rügen, 12.10.2020 die Bürgermeisterin

12) Die 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wird hiermit aufgrund eines redaktionellen Fehlers in den textlichen Festsetzungen erneut ausgefertigt.

Bergen auf Rügen, 12.10.2020 die Bürgermeisterin

13) Die 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich im Amtsboten am 16.10.2020 rückwirkend bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Der Bebauungsplan ist rückwirkend zum 25.09.2020 erneut in Kraft getreten.

Bergen auf Rügen, 20.10.2020 die Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Wohnen an der Graskammer" auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wie folgt neu gefasst: (Änderungen in ***fett kursiv***, Streichungen als solche sichtbar).

1.Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
WA allgemeines Wohngebiet gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m § 4 und §1 Abs. 5 und 6 BauNVO (Textliche Unterteilung siehe WA1***a***, ***WA1b und*** WA2, ~~WA3~~).
Zulässig sind nur:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO ohne Mitarbeiter (§1 Abs. 9 BauNVO)
- der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
~~Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. (§9 Abs.2 BauNVO)~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugebiete WA1a und WA1b und WA3		Baugebiet WA2	
Maximale Traufhöhe über Gelände	~~TH 6 m~~	Maximale Traufhöhe über Oberfläche der erschließenden Fahrbahn	TH 4m
Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß über der erschließenden Straße)	H 9 m	Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß über der Oberfläche der erschließenden Fahrbahn)	H ~~8 m~~ ***9 m***
Grundflächenzahl	~~GRZ 0,2 / 20%~~ Die zulässige Grundfläche darf mit den in §19 Abs.4 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 30% überschritten werden. Die Ausnahme dauerhaft versickerungsfähiger errichteter Stellplätze, Terrassen, Zufahrten u.ä. Flächen von der Anrechnung auf die zulässige Grundfläche kann zugelassen werden.	Grundflächenzahl	~~GRZ 0,35 / 30%~~ Die zulässige Grundfläche darf mit den in §19 Abs.4 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 30% überschritten werden. Die Ausnahme dauerhaft versickerungsfähiger errichteter Stellplätze, Terrassen, Zufahrten u.ä. Flächen von der Anrechnung auf die zulässige Grundfläche kann zugelassen werden.
Nebenanlagen	Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baufelder nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, die ausschließlich der Kleintierhaltung dienen und Gewächshäuser mit einer bis zu 20 cm Grundfläche. Nebenanlagen gemäß §14 Abs.2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.		
Stellplätze und Garagen	Stellplätze sind nur innerhalb der Bebauungsfelds von 8 ~~12~~ m senkrecht zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße gemessen zulässig. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Garagen ***und überdachte Stellplätze*** gem. § 12 BauNVO außerhalb der Baufenster nicht zulässig. ~~Überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.~~ (§12 Abs. 6 BauNVO) ***Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Wege sind wasserdurchlässig auszubilden.***		

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Höhe der erschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte auf Höhe der Mitte der an diese Straße angrenzenden Grundstücksseite.

1.3 Bauweise

Baugebiete WA1a und WA1b und ~~WA3~~		Baugebiet WA2	
o	offene Bauweise	o ~~ao~~	***offene Bauweise*** ~~Abweichend offene Bauweise: zulässige Doppelhäuser und Hausgruppen mit Längen(gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) von mindestens 15m und maximal 25m. Doppelhäuser, Teilgebäude und Hausgruppen-Teilgebäude sind nur zulässig, mit einer Länge (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) von je maximal 10 Doppelhäuser und Hausgruppen haben seitlichen Grenzabstand zu halten.~~
E 2 Wo	Zulässig sind nur Einzelgebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	***E/D*** D/H 2 Wo	Zulässig sind nur ***Einzel- und*** Doppelhäuser und Hausgruppen mit maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaus-Teilgebäude bzw. Hausgruppen-Teilgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

~~**1.4 Stellung baulicher Anlagen**~~
~~Hauptfirstrichtung - Abweichend hiervon können für Dächer mit einer Fläche von weniger als 30 qm andere Firstrichtungen zugelassen werden.~~

~~**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**~~
~~**Ausnahme von Baugrenzen (§23 (3) Satz 3 BauNVO)**~~
~~Die Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesims, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5m vortreten, überschritten werden.~~

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anlage einer naturnahen Wiese:
Die auf der Planzeichnung als Kompensationsfläche (***Fläche A1***) gekennzeichnet ~~ehemalige Sandacker~~Fläche ist als eine artgerechte Staudenflur durch Ansaat mit RSM 8.1 Kräuter Biotopflächen (artenreiches Extensivgrünland) ohne Bromus spec. herzustellen. Die Fläche ist durch ein langfristiges Pflegemanagement dauerhaft zu erhalten und durch Mahd und Abtransport des Mähgutes dauerhaft auszuhagern.
Anpflanzen von Einzelbäumen:
Auf der in der Planzeichnung als Kompensationsfläche (***Fläche A1***) gekennzeichneten ~~ehemaligen Sandacker~~Fläche sollen desweiteren Pflanzungen von 50 Einzelbäumen standortgerechter Obstbaumarten mit einem Stammumfang von 16-18cm erfolgen. Die Bäume sind durch ein langfristiges Pflegemanagement artgerecht zu pflegen. ~~Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenequivalent von 25 qm zugrunde gelegt. Anpflanzen von Einzelbäumen (Aufgrund von Baumfällung):~~
~~Auf der in der Planzeichnung als Kompensationsfläche gekennzeichneten ehemaligen Sandackerfläche sind zur Kompensation der gefällten Bäume 8 Einzelbäume alter standortgerechter Obstbaumarten mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.~~
Anpflanzen einer Hecke
In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine aus überwiegend heimischen Sträuchern bestehende, einreihige Hecke anzulegen. Die Hecke ist durch ein entsprechendes Pflegemanagement artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Empfohlen werden die Arten Corylus avellana (Haselnuss), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn) und Viburnum opulus (Schneeball).

1.7 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bergen auf Rügen vom 20. Juli 2001 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang des bebauten Ortsteile der Gemeindeterritoriums, einschließlich der Bebauungsplangebiete.
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Umfang der Erstpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind folgende Richtwerte zu beachten:
- Stammumfang 50 bis 75cm: ein Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 16-18 Zentimeter in 1,00m Höhe,
- Stammumfang 75 bis 150cm: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter in 1,00m Höhe
- Stammumfang über 150cm : für jeweils weitere 75 Zentimeter Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter in 1,00m Höhe.
Die Erstpflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen. Die Erstpflanzung soll auf dem Grundstück erfolgen, auf dem der beseitigte Baum stand.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minimierung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Hinsichtlich der Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden in der Planzeichnung ~~für nachfolgende Teilflächen im B-Plangebiet~~ Einstufungen in Lärmpegelbereiche I.V.m DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5; Tab. 8) festgesetzt.
Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

~~Lärmpegelbereich~~	~~Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))~~	~~Raumarten~~			
		~~Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien~~	~~Aufenthaltsräume und Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches~~	~~Büroräume [1] und ähnliches~~	
		~~erf. R'w, res des Außenbauteils in dB~~			
~~I~~	~~bis 55~~	~~35~~	~~30~~	-	
~~II~~	~~56 bis 60~~	~~35~~	~~30~~	~~30~~	
~~III~~	~~61 bis 65~~	~~40~~	~~35~~	~~30~~	

~~1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.~~

~~Lärmpegelbereich II für WA1 und WA3 — Lärmpegelbereich III für WA2~~
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB gemindert werden.
Bei den Gebäuden ***im Lärmpegelbereich III*** ~~in WA 2~~ sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen. Andernfalls sind die Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage zu versehen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung des Straßenkörpers der erschließungsseitigen Verkehrsfläche auf den angrenzenden Baugrundstücken durch Aufschüttungen und Abgabungen errichteten ober- oder unterirdischen Stützbauwerke sowie Stützmauern sind durch die Eigentümer entschädigungslos zu dulden. Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der zweckentsprechenden Geländemodellierung zur Anpassung der unbebauten Grundstücksflächen an Gebäude und die umgebende Geländeoberfläche Abgrabungen im Bereich straßenseitiger Stützbauwerke erforderlich werden, sind diese nur nach Zustimmung der Stadt Bergen auf Rügen zulässig. Aufschüttungen sind zulässig, soweit die zur Herstellung des Straßenkörpers errichteten ober- und unterirdischen Stützbauwerke in ihrer Beschaffenheit weder verändert noch beeinträchtigt werden.

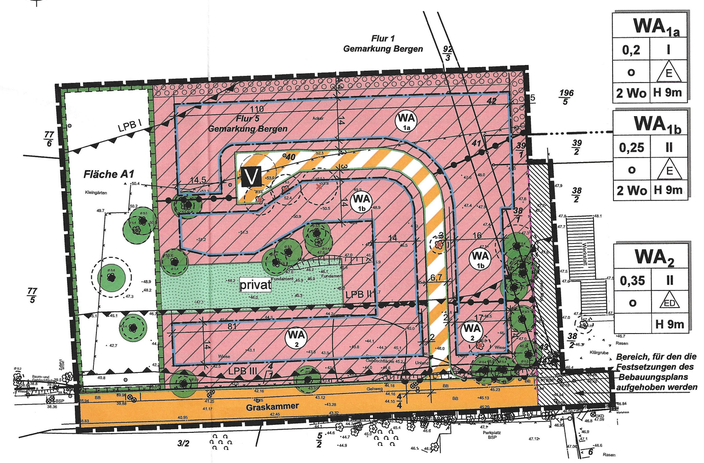
2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO M-V
2.1 Dachformen und oberflächen
Dächer mit einer Fläche von mehr als 30 qm sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 30-50 Grad auszuführen. Die Dachoberflächen geneigter Dächer sind nur in den Farben rot und anthrazit/schwarz zulässig.
~~Bei zusammengehörigen Doppelhaus-Teilgebäuden und Hausgruppen-Teilgebäuden müssen die Dachneigung sowie die Dachoberflächen gleich sein.~~
2.2 Oberflächen von Fassaden und Fenstern
~~Als Fassadenmaterial sind Rundbohlen -Naturbohlen nicht zulässig. Fenster, Türen sowie andere Einbauelemente müssen farblich behandelt sein. Ausgenommen hiervon sind Kunststoffelemente.~~
Für alle Wand- ~~und Dach~~oberflächen dürfen die nachfolgenden genannten Farbtöne unabhängig des Hellbezugswertes vergleichbar mit folgender RAL-Farbnummern nicht zur Anwendung kommen. Alle Farbabstufungen und Verwendungen für Farbmischungen dieser nicht gestattet.

Farbbezeichnung	RAL-Nr.	Farbbezeichnung	RAL-Nr.	Farbbezeichnung	RAL-Nr.	Farbbezeichnung	RAL-Nr.
Signalgelb	100 3	Leuchtgelb	102 6	Signalorange	201 0	Rotlila	400 1
Goldgelb	100 4	Melonengelb	102 8	Feuerrot	300 0	Erikaviolett	400 3
Chromgelb	100 7	Dahliengelb	103 3	Signalrot	300 1	Bordeauxviolett	400 4
Zitronengelb	101 2	Gelborange	200 0	Karminrot	300 2	Signalviolett	400 8
Schwefelgelb	101 6	Butterorange	200 2	Rubinrot	300 3	Himmelblau	501 5
Safrangelb	101 7	Leuchtorange	200 5	Erdbeerrot	301 8	Türkisblau	501 8
Zinkgelb	101 8	Leuchthellorange	200 7	Leuchtrot	302 4	Gelbgrün	601 8
Kadmiumgelb	102 1	Hellrotorange	200 8	Leuchthellrot	302 6	Signalgrün	603 2
Verkehrsgelb	102 3	Verkehrsorange	200 9	Himbeerrot	302 7		

Ausgewählt aus der Farbübersicht nach RAL des Fachkreises COLOR UNION
~~Bei zusammengehörigen Doppelhaustellen und Hausgruppen-Teilgebäuden müssen die Oberflächen in Ausführung und Farbe der und geschlossenen Anteilen der Außenwände gleich sein.~~
2.3 Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien
Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energie ist im Plangebiet zugelassen.
2.4 Stellplätze und Garagen
Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, ~~die nicht einem dauerhaften Verkehrstandhalten müssen,~~ sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.
2.5 Einfriedungen
Es sind nur offene Einfriedungen wie heimische Hecken oder Rankgehölze mit einer maximalen Höhe von 1 m auch in Kombination mit transparenten Zäunen (Maschendrahtzäune, filigranes, vertikales Stab- und Gitterwerk), in gleicher Höhe zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
3.1 Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen
- Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)
3.2 Hinweise zu Bodenfunden
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr.1 von 14.01.1998, S.12ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalschutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretenden Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren . Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3).
3.3 Hinweis zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen
Der durch die Baumaßnahme ggf. anfallende humose Oberboden („Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sicher, im nützbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich dem Körnungsgrad zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt. Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind nur Arten in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.
3.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme
Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die Din Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen. Aus Gründen des Artenschutzes und entsprechend ~~dem § 34 LNatG M-V~~ ***§ 39 BNatSchG*** sind ~~in der Zeit vom 15. März- 30. September~~ Einzelbäume und Gehölze ~~nicht zu fällen,~~ Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zu roden oder zurückzuschneiden. Ein Eingriff in die Gehölze innerhalb des o.g. Zeitraumes ist nur zulässig, wenn die betroffenen Gehölze unmittelbar vor dem Eingriff auf Niststätten untersucht wurden und keine Niststätten gefunden wurden. Befinden sich temporär genutzte Niststätten in den zu fällenden Bäumen, so sind sie außerhalb der artenrelevanten Brutzeit zu fällen.
Dauerhaft genutzte Höhlenbäume sind prinzipiell zu erhalten. Bei zwingender Nichterhaltung dieser Bäume ist vorab eine Fledermausuntersuchung in Auftrag zu geben und ggf. ein Befreiungsverfahren vom Artenschutz beim ***Landkreis Vorpommern-Rügen*** ~~LUNG M-V~~ zu beantragen und ggf. vor der Fällung Ersatzquartiere zu schaffen.
Baustelleneinrichtungsflächen sollen auf bereits versiegelten Flächen erfolgen. Baubedingt verdichtete Böden sind nach Bausaufführung wieder zu lockern und durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen (ohne Bromus-Arten) wieder herzustellen.
~~Die Einfriedung der Baugrundstücke hat durch Gehölze zu erfolgen, um eine Barrierewirkung auf die Tierwelt, insbesondere Amphibien und Reptilien zu vermeiden.~~
Während der Baumaßnahme aufgefundene Lesesteine und Totholz sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Haufen zu platzieren und der Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung zu stellen.
~~**3.5 Hinweis zum Lärmschutz (§9 (1) 24 BauGB)**~~
~~Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5 Tab.8) festgesetzt. Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereich werden nach Tabelle 8 der DIN 4109 die folgenden Anforderungen an die resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile gestellt:~~

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1000



WA1a	
0,2	I
o	E
2 Wo	H 9m

WA1b	
0,25	II
o	E
2 Wo	H 9m

WA2	
0,35	II
o	E/ED
H 9m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
WA — **WA:** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,2 — Grundflächenzahl
I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
H 9m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmass

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
o — offene Bauweise
E/ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E — nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

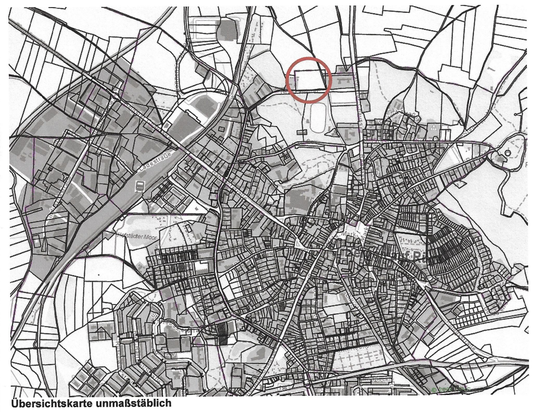
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche, hier: private Gärten

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
zu erhaltende Bäume
Wegfall von Erhaltungsgeboten für Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung für Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmpegelbereiche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Bereich, für den die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgehoben werden

SATZUNG

über die 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 41 "Wohnen an der Graskammer".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.08.2020 folgende Satzung über die 1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 41 "Wohnen an der Graskammer", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtskarte unmaßstäblich

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

Stadt Bergen auf Rügen
1. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans
Nr. 41
"Wohnen an der Graskammer"
Satzungsfassung

Fassung vom 22.11.2018, Stand 24.02.2020 — Maßstab 1:1000