

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) 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.

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 Pläneinschrieb 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.

## I.2) Grünordnungsmaßnahmen

### 1.2.1) 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.

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

### II.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).

### II.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 Teilebensraumes (Sommerquartier) von Fledermäusen im September oder April auszuführen. Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) abzusichern.

### II.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.

### II.4) 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.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.

### II.6) 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.

# 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 .....

Bergen auf Rügen, den .....

Bürgermeisterin

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

Bergen auf Rügen, den .....

Bürgermeisterin

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

Bergen auf Rügen, den .....

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 .....

Bürgermeisterin

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung vom ..... bis zum ..... 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 ..... im Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht.

Bergen auf Rügen, den .....

Bürgermeisterin

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

Bergen auf Rügen, den .....

Bürgermeisterin

7) Der katastermäßige Bestand am ..... 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 .....

# 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: Parkplatz

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
FH 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

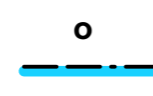
## SONSTIGE PLANZEICHEN



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

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

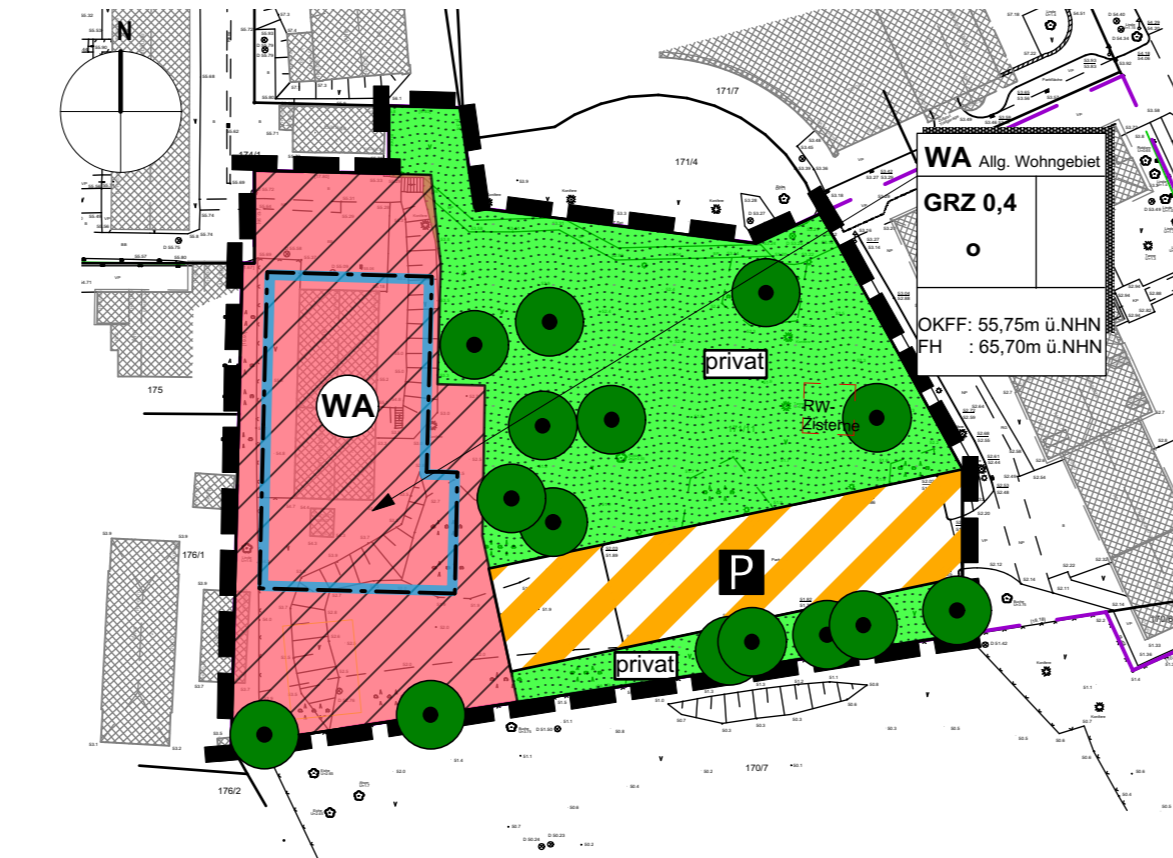
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise  
Baugrenze

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



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

Bergen auf Rügen, den .....

Bürgermeisterin

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bergen auf Rügen, den .....

Bürgermeisterin

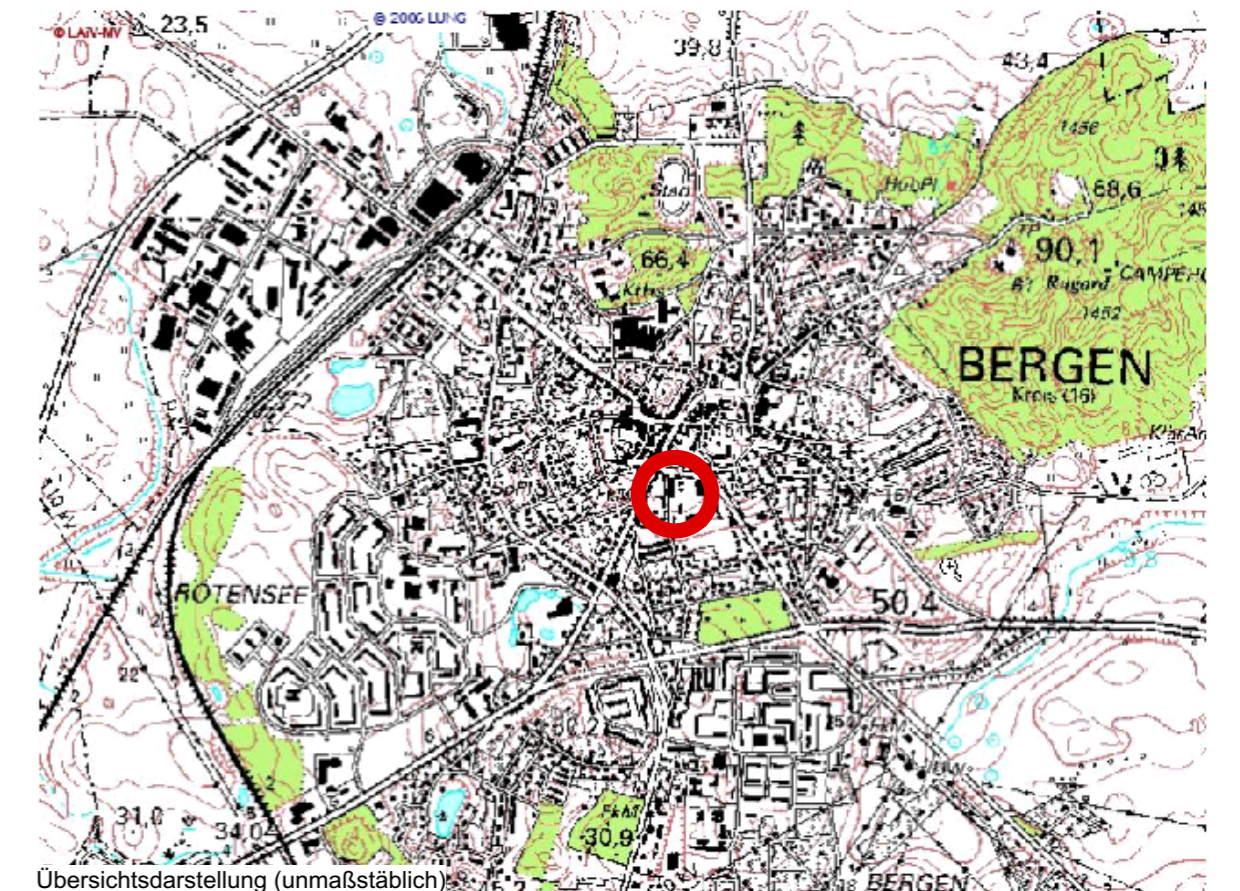
10) Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der dieser auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsboten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von 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 ..... wirksam geworden.

Bergen auf Rügen, den .....

Bürgermeisterin

# SATZUNG DER STADT BERGEN AUF RÜGEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 "Wohnen im Park" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a/b BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a/b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 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/b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

## "Wohnen im Park"

## Offenlageexemplar

Fassung vom 01.06.2017, Stand: 01.06.2017

Maßstab 1: 1.000