

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1) **Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
im WA 1 sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind zulässig (§ 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO): Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. Unzulässig sind (§ 1 Nr. 5 und 6 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
im WA 2 und WA 3 sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind zulässig (§ 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO): Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe. Unzulässig sind (§ 1 Nr. 5 und 6 BauNVO): die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen.

1.2) Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.2.1) **Ausrichtung der Aufenthaltsräume**
 Im Lärmpegelbereich III sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche schutzbedürftige Räume auf die der Straße abgewandte Seite zu orientieren.
 1.2.2) **Baulicher Schallschutz**
 Im Lärmpegelbereich III sind Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche schutzbedürftige Räume, gemäß DIN 4109 mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 35 dB auszuführen, bei lärmabgewandten Seiten innerhalb Lärmpegelbereich III sowie im Lärmpegelbereich II sind Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB auszuführen.

1.3) Grünordnungsmaßnahmen

1.3.1) **Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebiet (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
 Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist jeweils die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Baum-pflanzungen sind in der in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen (Grünfläche an Max-Reimann-Straße)
 Pflanzung von 4 Einzelbäumen der Art Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere).
A 2 Pflanzung von Einzelbäumen (Parkplätze am Pieperscher Teich)
 Pflanzung von 5 Einzelbäumen der Art Alnus x spaethii (Erle) in der Pflanzqualität Hochstamm.
A 3 Pflanzung von Einzelbäumen (Grünfläche am Pieperscher Teich)
 Pflanzung von 5 Einzelbäumen der Art Salix alba "Limpricht" (Silber-Weide) in der Pflanzqualität Hochstamm.
A 4 Pflanzung von Einzelbäumen (Weg parallel zur Schulstraße)
 Pflanzung von 8 Einzelbäumen der Art Pyrus communis (Wild-Birne) in der Pflanzqualität Hochstamm.
A 5 Pflanzung von Einzelbäumen (Weg parallel zur Schulstraße, Aufweitung)
 Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Carpinus betulus (Hainbuche) in der Pflanzqualität Hochstamm.
A 6 Pflanzung von Einzelbäumen (Platzfläche)
 Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere).
A 7 Pflanzung von Einzelbäumen (Privatgrundstücke)
 Pflanzung von 47 Einzelbäumen gemäß Pflanzentwurf. Die Artenauswahl ist der folgenden Pflanzenliste zu entnehmen:
 Acer campestre Acer pseudoplatanus
 Alnus glutinosa Alnus x spaethii
 Betula pendula Carpinus betulus
 Corylus colurna Juglans regia
 Sorbus aucuparia Sorbus intermedia
A 8 Pflanzung einer Baumreihe aus 123 Stück Hochstamm der Art Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere) der Pflanzqualität Ho, mB, STU 16-18 cm entlang des Wegegrundstücks Gemarkung Schwarze, Flur 6, Flurstück 33.
A 9 Entschlammung des Pieperscher Teiches und Gestaltung eines naturnahen Uferbereiches
 Der Pieperscher Teich ist zu entschlammen. In diesem Zuge sind naturnahe Uferkonturen zu gestalten und die umgebende öffentliche Fläche im Sinne einer extensiv zu pflegenden Parkanlage herzurichten, bestehende Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren. Es ist ein Gewässerrandstreifen in der Breite von 7 m als extensiv zu pflegendes Wiesenband herzustellen. Die Entschlammung ist aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum zwischen Mitte August bis Ende September durchzuführen. Eine Entschlammung außerhalb dieser Zeit bedarf einer vorherigen Prüfung und Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen.
 1.3.2) **Zuordnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**
 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 7 sind von den Vorhabenträgern auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen. Die Maßnahmen A 1 bis A 6 sowie die Maßnahme A 8 und A 9 werden den Grundstücken der Gebiete "WA 2a" und "WA 3" zugeordnet.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

II.1) **Gestaltung**
 II.1.1) **Dachform / -material** (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)
 Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.
 II.1.2) **Gäuben** (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)
 Gäuben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dachanschnitte und Dachbalkone sind unzulässig. Loggien in Dachgäuben sind zulässig.
 II.1.3) **Einfriedungen** (§ 86 (1) 4 LBAuO M-V)
 Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:
 - Feldsteinmauer mit mind. 0,5 m Höhe
 - Holzlatzenzaun mit nur vertikaler Lattung in einer Höhe von 0,9 m bis 1,4 m Höhe
 - lebende Einfriedungen (Hecken aus Laubgehölzen) mit mind. 1,2 m Höhe (auch als abgeplanter Stabgitterzaun)
 Die Einfriedung darf für Einfahrten auf jeweils maximal 4,0 m unterbrochen werden.
 II.1.4) **Werbeanlagen** (§ 86 (1) 1 LBAuO M-V)
 Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBAuO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Pflanzgebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 und III.2) UND HINWEISE (III.3 bis III.5)

III.1) **Bodendenkmäler**
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DStG 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
 III.2) **Trinkwasserschutzzone III**
 Das Pflanzgebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Altenkirchen. Es können sich Nutzungseinschränkungen gemäß DVGW - Regelwerk W 101 ergeben.
 III.3) **Ordnungswidrigkeit**
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBAuO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 94 (1) Nr. 1 LBAuO M-V dar, die nach § 84 (3) LBAuO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.
 III.4) **Bodenschutz**
 Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.
 III.5) **Gestaltung der Erschließungsanlagen**
 Im Bereich des Teiches sind die Erschließungsstraßen so herzustellen, dass die Seitenbegrenzungen kein Wanderhindernis für Amphibien darstellen.

LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 16 BAUNVO)

02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 02.07.00 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)

03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

03.02.00 OFFENE BAUWEISE

03.03.00 GESCHLOSSENE BAUWEISE

03.05.00 BAUGRENZE

06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGS-LINIE

06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

06.03.03 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

06.03.03 FUSSGÄNGERBEREICH

06.03.03 PARKPLATZ

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

ZWECKBESTIMMUNG: ABWASSERBEHANDLUNG

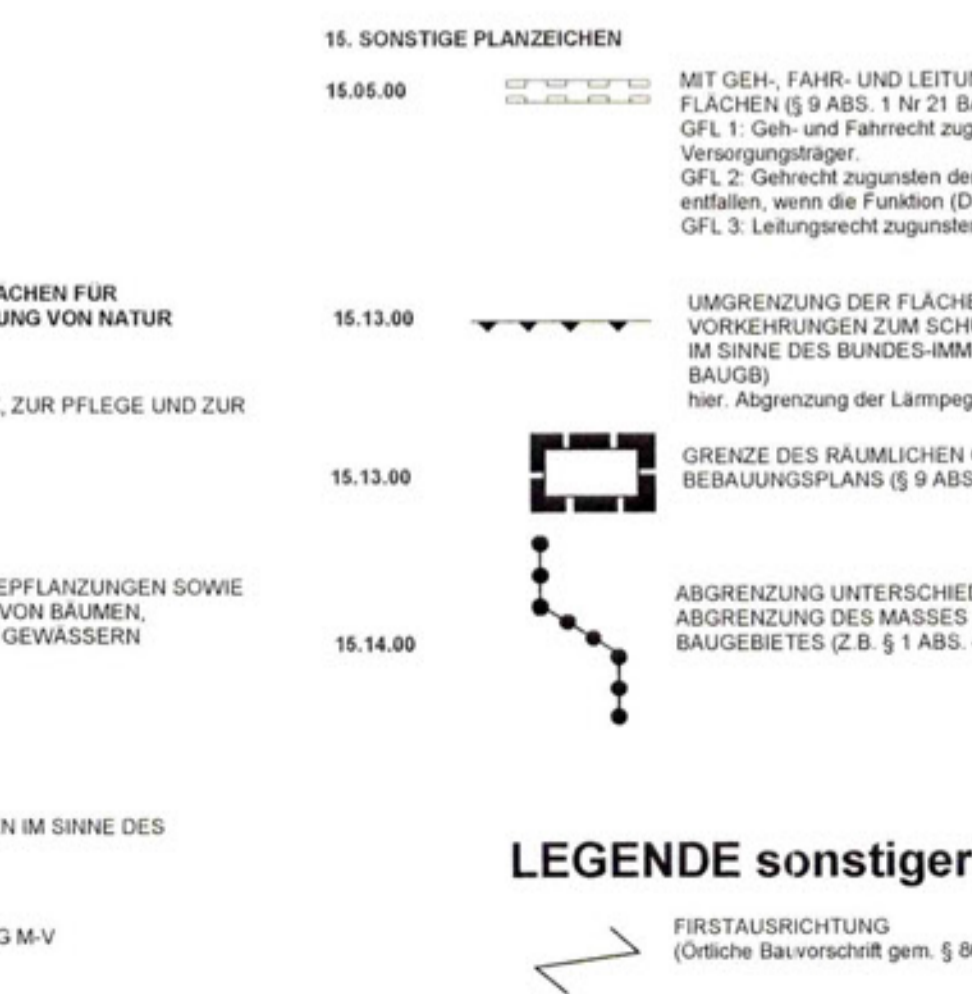
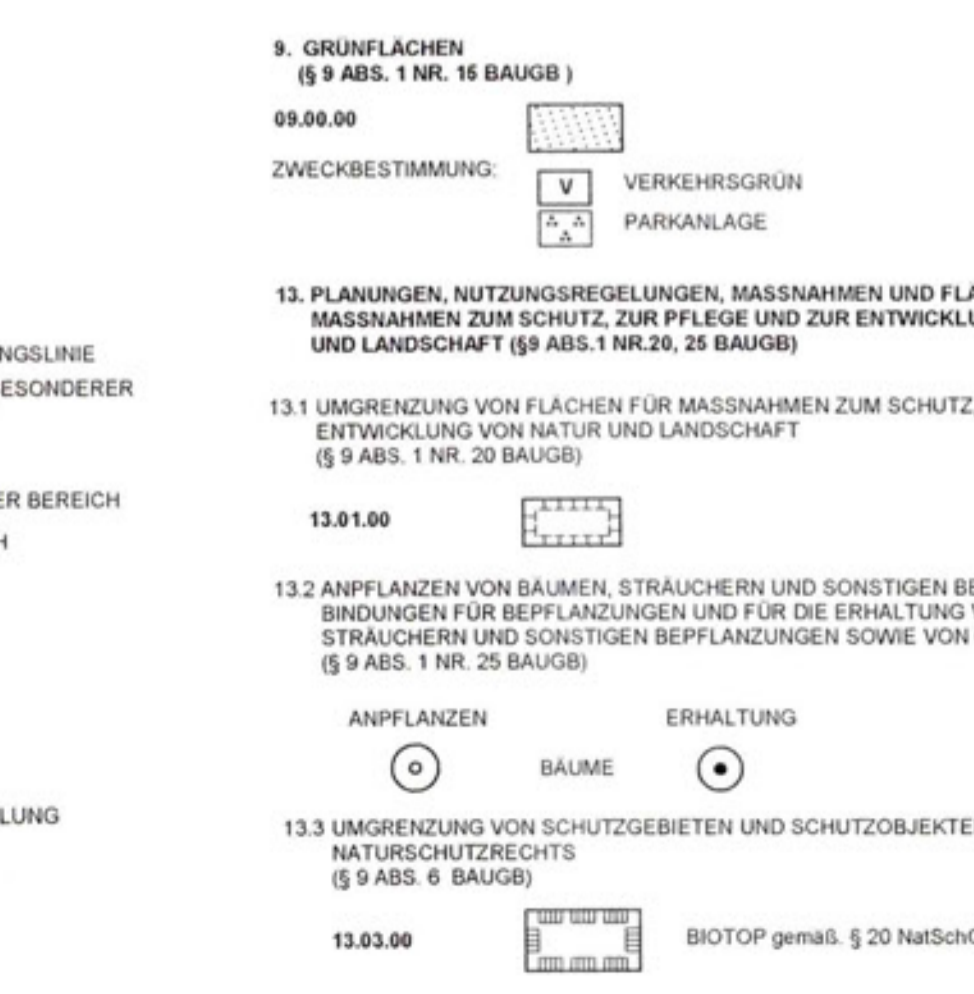
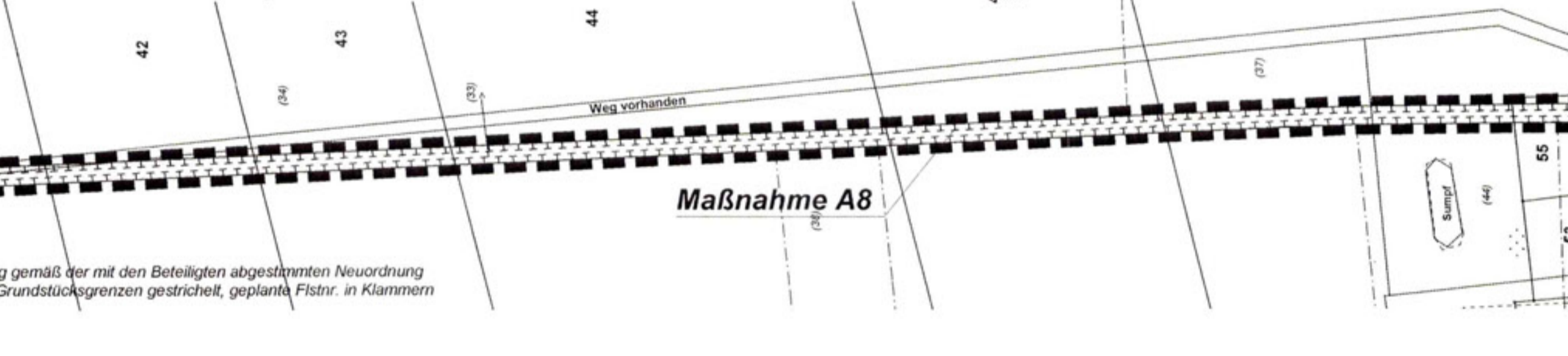
8. HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

ZWECKBESTIMMUNG: UNTERIRDISCH

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Teilbereich 1; Maßstab: 1:1000



PLANZEICHNUNG (TEIL A) Teilbereich 2; Maßstab: 1:2500

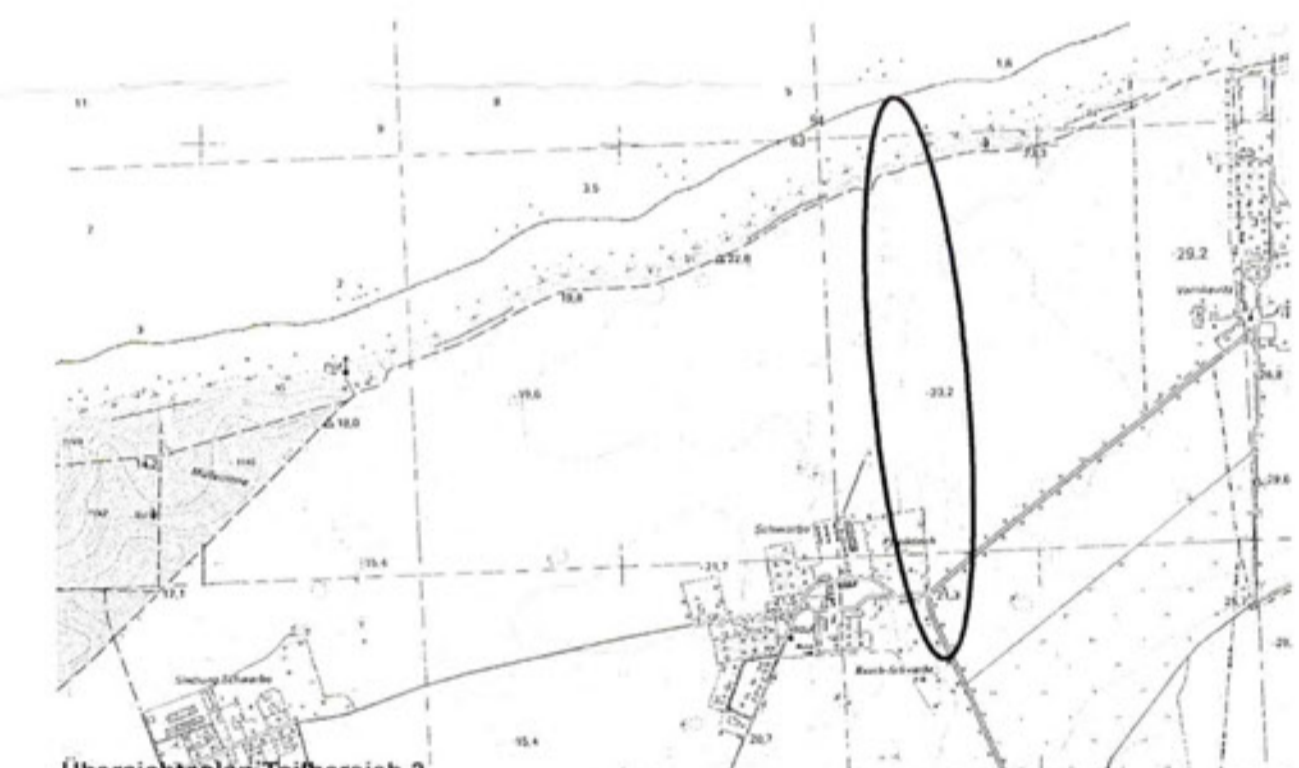


VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.2005, bekanntgemacht durch Aushang vom 04.05.2005 bis zum 21.05.2005.
 Altenkirchen, den 28.06.06 Bürgermeistern
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 17.10.2005 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.
 Altenkirchen, den 28.06.06 Bürgermeistern
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 8 (1) BauGB durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 09.03.2006 durchgeführt.
 Altenkirchen, den 28.06.06 Bürgermeistern
- 4) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.2005 frühzeitig nach § 4 (1) unterrichtet und zur Ausfertigung durch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
 Altenkirchen, den 28.06.06 Bürgermeistern
- 5) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.3.2006 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Altenkirchen, den 28.06.06 Bürgermeistern
- 6) Die Gemeindevertretung hat am 09.03.2006 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Ausfertigung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Altenkirchen, den 28.06.06 Bürgermeistern
- 7) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 03.04.2006 bis zum 05.05.2006 während folgender Zeiten
 - montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
 - dienstags 7.30 bis 19.30 Uhr,
 - freitags 7.30 bis 12.00 Uhr
 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 16.03.2006 bis zum 07.04.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Altenkirchen, den 28.06.06 Bürgermeistern
- 8) Der Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung genehmigt geändert, die betroffene Öffentlichkeit nach § 4a(3) BauGB erneut beteiligt.
 Altenkirchen, den 28.06.06 Bürgermeistern
- 9) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 29.06.2006 mitgeteilt.
 Altenkirchen, den 30.06.06 Bürgermeistern
- 10) Der katastermäßige Bestand am 10.09.06 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Bergen, den 10.04.06 gez. Lehmann (siehe Verfahrensakte)
- 11) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 29.06.2006 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Altenkirchen, den 30.06.06 Bürgermeistern
- 12) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.
 Altenkirchen, den 30.06.06 Bürgermeistern
- 13) Die Ausfertigung 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 am 28.06.2006 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.06.2006 bis zum 28.07.06 öffentlich 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 am 28.06.2006 in Kraft getreten.
 Altenkirchen, den 27.06.06 Bürgermeistern

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 "Wohngebiet am Pieperscher Teich". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 "Wohngebiet am Pieperscher Teich", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
 Prof. Dr.-Ing. Günther Uhlig, Frank-Berthold Rahl, Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Walscholzstr. 25, 17611 Karlshagen
 0721 37 85 64 / 0172 96 83 511 www.uhligundpartner.de

Gemeinde Altenkirchen / Rügen
 Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
 Nr. 6 "Wohngebiet am Pieperscher Teich"
 Satzung
 Fassung vom 14.06.2006