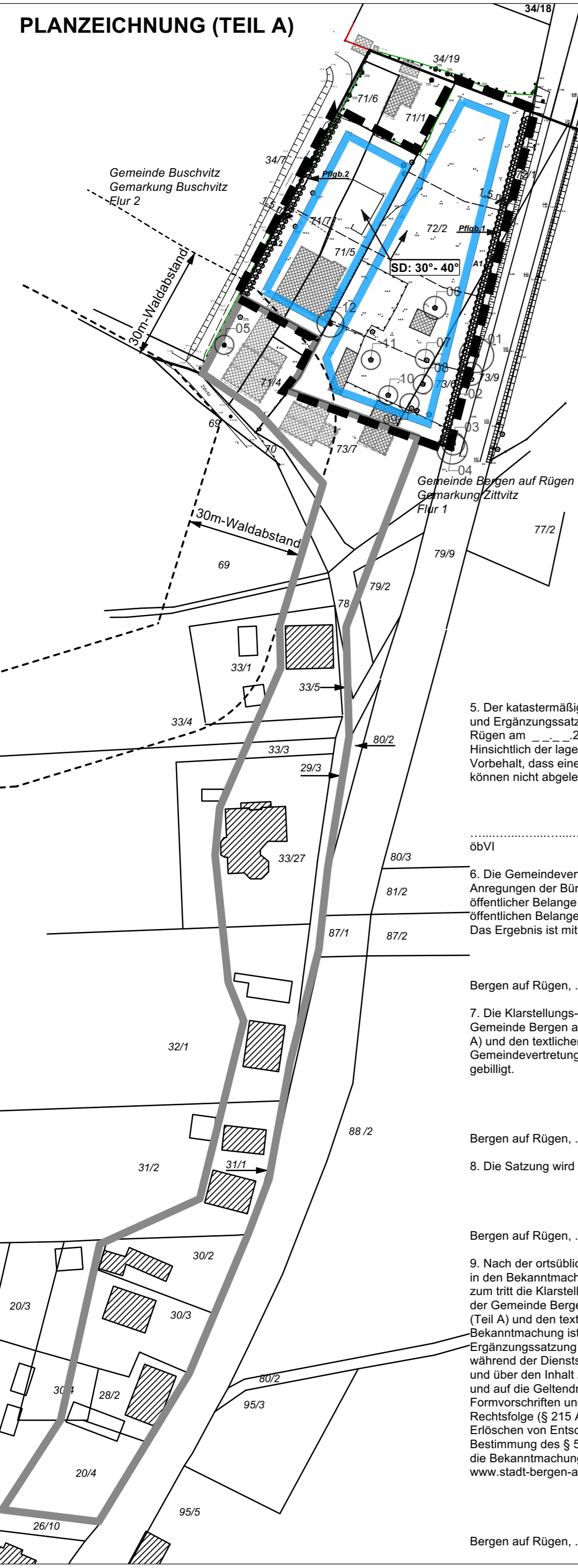


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Auslegungsbeschluss des Satzung wurde am 14.09.2022 von der Gemeindevertretung gefasst. Der Entwurf der Satzung und Begründung wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom ___/20___ beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ___/20___ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ der Gemeinde Bergen auf Rügen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und satzungstext (Teil B) sowie der Begründung hat vom ___/20___ bis zum ___/20___ während folgender Zeiten:
Mo., Di. und Do 09.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag zusätzlich 13.30 bis 17.30 Uhr, Donnerstag zusätzlich 13.30 bis 15.30 Uhr nach § 34 Abs. 2 Nr. 1 und 4 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Amt Bergen auf Rügen, Markt 5/6, 18528 Bergen auf Rügen ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom ___/20___ bis ___/20___ bekannt gemacht worden.
Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung im Internet unter www.stadt-bergen-auf-ruegen.de am ___/20___ bekannt gemacht und die Unterlagen eingestellt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ der Gemeinde Bergen auf Rügen am ___/20___ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
....., den
öbVI
- Die Gemeindevertretung hat am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ___/20___ mitgeteilt worden.
Bergen auf Rügen, Die Bürgermeisterin
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ der Gemeinde Bergen auf Rügen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Bergen auf Rügen, Die Bürgermeisterin
- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Bergen auf Rügen, Die Bürgermeisterin
- Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom ___/20___ bis ___/20___ zum tritt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ der Gemeinde Bergen auf Rügen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 KV M-V hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.stadt-bergen-auf-ruegen.de
Bergen auf Rügen, Die Bürgermeisterin

SATZUNGSTEXT (Teil B)

- § 1 Bestandteile der Satzung**
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B). Der Satzungstext besteht aus der Begründung beigefügt.
- § 2 Räumlicher Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.
- § 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit**
In dem unter § 2 festgelegten Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.
- § 4 Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch baugrenzen gekennzeichnet.
2. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der erschließenden Straße aus zulässig.
- § 5 Festsetzungen zur Grünordnung**
1. **A1** Innerhalb des Geltungsbereichs ist je Baugrundstück ein Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm aus folgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus laevigata* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* „Paul's Scarlett“ (Echter Rot-Dorn), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Gleditschie), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Pyrus pyrastrer* (Wild-Birne), *Robinia pseudoacacia* (Robinie in Sorten), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Linde).
2. **A2** Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer Hecke (lebende Einfriedung) auf Breite entsprechend Planeinschrieb aus heimischen Laub-Gehölzarten als **Pflanzgebote (Pflgb.) 1** und **2** wie *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Birke), *Pyrus* in Arten und Sorten (Birne), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus* in Arten und Sorten (Haselnuss), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus* (Hartriegel in Arten und Sorten), *Fagus sylvatica* (Buche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Malus* (Apfel in Arten und Sorten), *Prunus* (Kirsche in Arten und Sorten), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sorbus aria* (Schwedische Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*).
Die Höhe der **Pflanzgebote 1** und **2** beträgt mindestens 1,5 m. Regelmäßiger Schnitt ist zulässig. Bestandteil der Maßnahme ist eine Entwicklungspflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Hecke des **Pflanzgebots 1** darf für Grundstückszufahrten und Zugänge je Baugrundstück auf einer Länge von in der Summe max. 4,00 m und in der Summe 16 m unterbrochen werden.
3. **A3** Wasserdurchlässige Beläge: Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.
- § 6 Örtliche Bauvorschriften**
1. Als Dachform sind zulässig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30-45 Grad.
2. Als Dacheindeckung sind zulässig Dachziegel in den Farbtönen Anthrazit, Schwarz, Rot und Braun. Nicht zulässig sind glänzende Dachziegel.
3. Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlagen von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialaufschüttungen ist unzulässig. Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.
- § 7 Nachrichtliche Übernahmen (II.1 bis 5) gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise**
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 Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).
2. **Munitionsfunde**
Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
3. **Artenschutz (§ 44 BNatSchG):**
Das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern an und in Gebäuden, einschließlich Nebengebäuden, kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, die sich aus den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ergeben können, ist rechtzeitig, mindestens aber drei Monate vor Beginn jeglicher Bau- oder Abrucharbeiten an Gebäuden, eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch einen Fachkundigen durchzuführen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung der Planung sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 und/oder § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.
4. **Fällzeiten und Einzelbaumschutz**
Für Fällungen gesetzlich geschützter Einzelbäume ab einem StU von 100 cm ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu stellen.
4. **Fällzeiten gemäß BNatSchG**
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG, ist die Baufeldräumung außerhalb von Brutzeiten außerhalb von 01. März bis 30. September durchzuführen. Sollte die Baufeldräumung in die Brutzeit fallen, ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Bäume und Gehölzbestände vor der Rodung durchzuführen. Im Falle eines Artenbesatzes ist eine Rodungssperre bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.
5. **Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V**
Das Satzungsgebiet befindet sich vollständig im mit einem Bauverbot belegten 150m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Im Satzungsverfahren wird die Beantragung einer Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V durch die Gemeinde erforderlich.
4. **Löschwasser**
Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.
5. **Alllasten**
Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Alllastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.
6. **Immissionsschutz**
In einer Entfernung von ca. 850 m in südwestlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Motorsportanlage. Für den Planbereich liegen keine konkreten Nachweise für die Einhaltung von Immissionsrichtwerten (IRW) nach TA Lärm vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der gültigen IRW nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärmwahrnehmungen im Plangebiet, verursacht durch die Anlage kommen kann.
7. **Wasserrechtliche Erlaubnis**
Die wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erteilt. Sie ist vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vor Baubeginn einzuholen.
8. **Vogelfreundliche Außenfassaden und Vermeidung von Kleintierfallen**
Bei der Gestaltung der Außenfassaden soll auf eine vogelfreundliche Bauweise geachtet werden. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es wird auf weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen, z.B. unter www.vogelsicherheit-an-glas.de oder die Broschüre des BfN und der Schweizer Vogelschutzwerke „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW21-01 „Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx“ (lag-vsw.de)). Zur Vermeidung von Kleintierfallen wird hingewiesen auf: <http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter> oder auch unter http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf).
- § 8 In-Kraft-Treten**
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften „Wohnen in Zittvitz“ gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB der Stadt Bergen auf Rügen tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

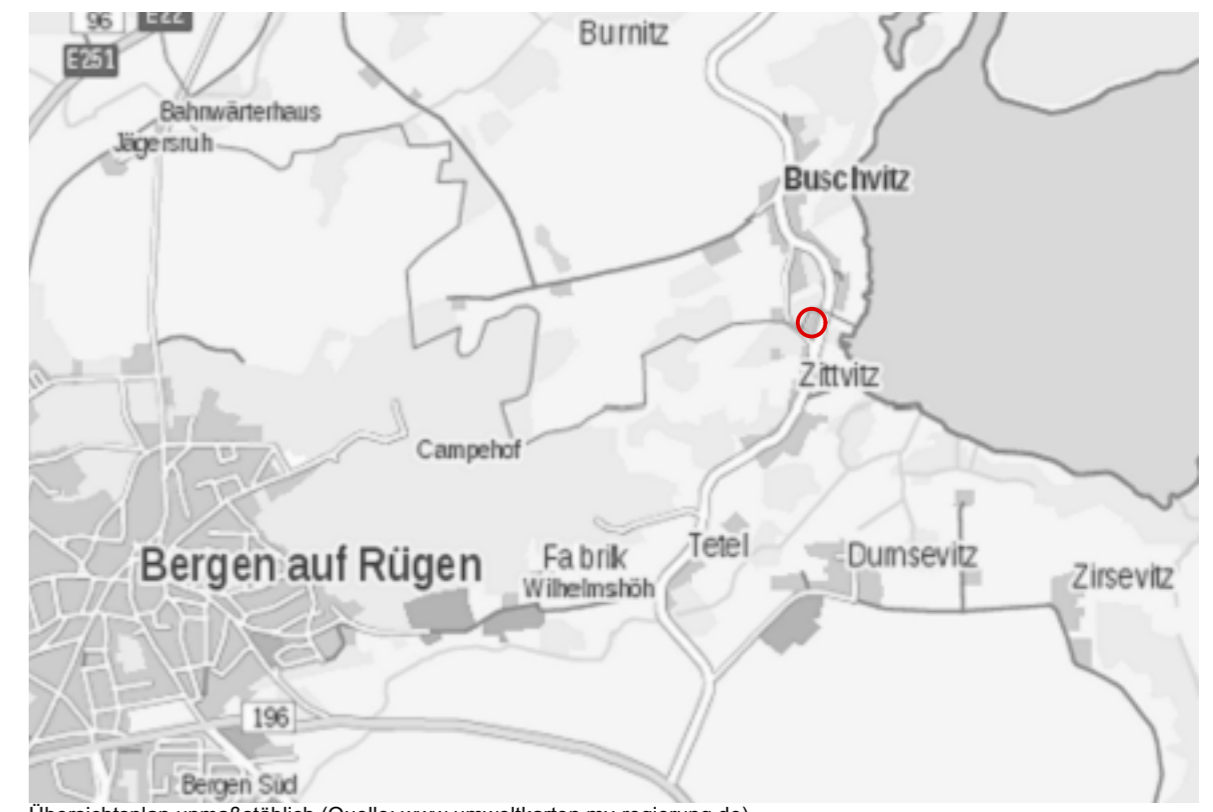
PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanZV

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ergänzungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- Flurstücksgrenzen optional
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- SD: 30°-40°** zulässige Dachneigung

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „WOHNEN IN ZITTVITZ“ DER STADT BERGEN AUF RÜGEN

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften "Wohnen in Zittvitz" erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Iars Hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Stadt Bergen auf Rügen / OT Zittvitz Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften

"Wohnen in Zittvitz"
nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB

Offenlage - II
nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB

Fassung vom 12.01.2022, Stand 27.03.2023

Maßstab 1:1000