

Verfahren zur Satzung der Stadt Putbus, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. X-B-99 „Haus Goor“

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Putbus vom 02.09.2004.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung am 02.09.2004 erfolgt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Putbus hat am 02.09.2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4. Die Stadtvertretung Putbus hat am 02.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. X-B-99 „Haus Goor“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. X-B-99 „Haus Goor“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 02.09.2004 bis zum 02.09.2004 während folgender Zeiten - montags und donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch die „Putbuser Nachrichten“ vom 02.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.09.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zum Teil zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorppomern beteiligt.

7. Die Stadtvertretung Putbus hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist am 02.09.2004 mitgeteilt worden.

8. Die Stadtvertretung Putbus hat am 02.09.2004 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. X-B-99 „Haus Goor“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur nochmaligen Auslegung bestimmt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. X-B-99 „Haus Goor“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 02.09.2004 bis zum 02.09.2004 während folgender Zeiten - montags und dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch die „Putbuser Nachrichten“ vom 02.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.09.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zum Teil zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

11. Die Stadtvertretung Putbus hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist am 02.09.2004 mitgeteilt worden.

12. Der Bebauungsplan Nr. X-B-99 „Haus Goor“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften wurden am 02.09.2004 von der Stadtvertretung Putbus als Satzung beschlossen.

Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.09.2004 gebilligt.

13. Der Bebauungsplan Nr. X-B-99 „Haus Goor“, Stadt Putbus wird hiermit ausgesetzt.

14. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. X-B-99 „Haus Goor“ (Satzungsbeschluss) sowie die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften und Begründung) auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 02.09.2004 bis zum 02.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

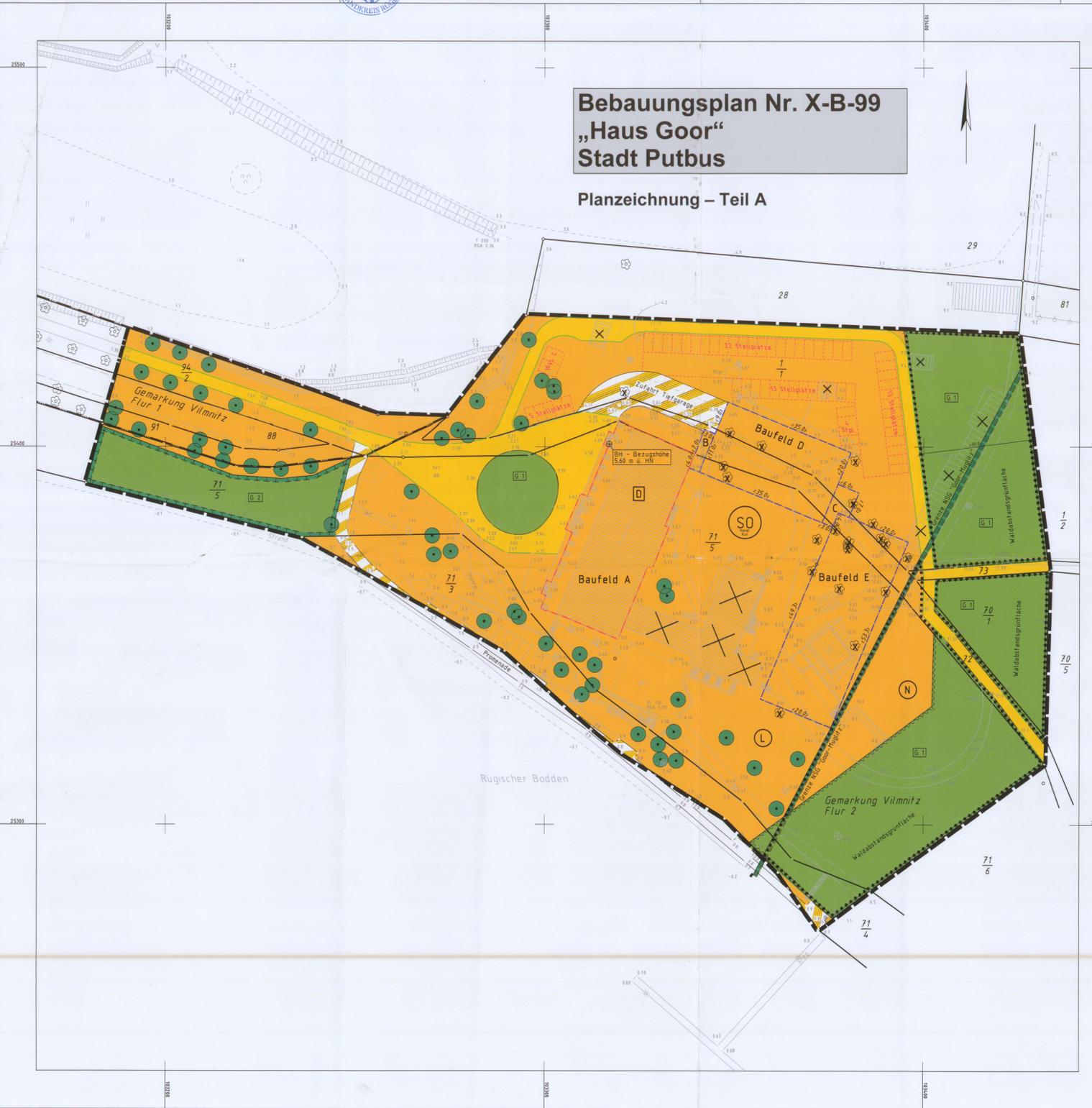
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorleistung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung (S. 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. X-B-99 „Haus Goor“, Stadt Putbus ist am 02.09.2004 in Kraft getreten.

15. Der katastermäßige Bestand an Grundstücken entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

Bebauungsplan Nr. X-B-99 „Haus Goor“ Stadt Putbus

Planzeichnung – Teil A



Planzeichenerklärung

- SO** sonstiges Sondergebiet, Hotel und Kur
- III** Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,38** Grundflächenzahl
- BH** Bezugshöhe
- OK** Oberkante der baulichen Anlagen
- Baugrenze**
- Baulinie**
- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Grünflächen**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhaltung von Bäumen**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sfräuchern u. sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung v. Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
- Schutzgebiet: Landschaftsschutzgebiet**
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Waldabstandsfläche**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Planzeichen ohne Normcharakter

- × Gebäude, künftig fortfallend
- ⊗ Bäume, künftig fortfallend

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste		
Rotbuche	Fagus sylvatica	Spitzahorn
Stieleiche	Quercus robur	Bergahorn
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Sandbirke
Winterlinde	Tilia cordata	Salweide
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Acer platanoides
		Acer pseudoplatanus
		Betula pendula
		Salix caprea

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 BauVO)
 - sonstiges Sondergebiet – Hotel, Kur
 - zulässig sind:
 - Für die Baufelder A, B, C, D und E
 - Hotelbetrieb
 - für den Betrieb notwendige Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen (z. B. Lobby, Rezeption, Verwaltung- und Büroräume, Kaminzimmer, Bibliothek)
 - Warenannahme
 - Aufzüge
 - zusätzlich für das Baufeld A
 - gastronomische Einrichtung (Schank- und Spielwirtschaft) einschl. der für den Betrieb notwendigen Versorgungs-einrichtungen (z. B. Küche, Lageräume, Personalräume, Sanitärseinrichtungen)
 - zusätzlich für die Baufelder D und E
 - Bade-, Kur- und Wellnessanlagen, wie z. B. Sauna, Solarium, Physiotherapie, Bewegungstherapieräume
 - medizinische Praxisleistungen
 - Lager-, technische Versorgungsanlagen und Personalräume
 - zusätzlich für das Baufeld D
 - Tiefgarage
 - zusätzlich für das Baufeld E
 - Schwimmhalle
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 - 20 BauVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Bezugshöhe (BH) 5,6 m über HN (siehe Festsetzung in der Planzeichnung)
 - Oberkante (OK) der baulichen Anlagen 11,6 m über BH
 - Ausnahmsweise kann ein Überschreiten dieser Höhe mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Anlagen für die Klimatisierung, etc.) zugelassen werden.
- Zahl der Vollgeschosse Z**
 - Baufelder A-E III
- Grundflächenzahl GRZ**
 - Für den gesamten Geltungsbereich gilt: GRZ = 0,38
- Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 § 18 BauVO)
 - Innerhalb der Flächen des Naturchutzgebietes „Goor-Muglitz“ sind Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauVO nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - a) Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserundurchlässigen Aufbau versickert (d. h. die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen) und teilweise über beidseitig jeweils parallel anzuordnende 0,5 m breite und 0,15 m tiefe begrünte Sickermulden zu versickern. Aus diesem Grund sind die Stellplatzbereiche mit Dachgefälle auszubilden.
 - b) Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen, als vollversiegelte Flächen, ist über eine parallel zu ihnen anzuordnende 0,5 m breite und 0,15 m tiefe begrünte Sickermulde zu versickern. Aus diesem Grund sind die vollversiegelten Straßenverkehrsflächen mit einem einseitigen Quergefälle auszubilden.
 - c) Die mit dem Planzeichen 10/1 der PlanV in der Planzeichnung (Teil A) umgrenzte Maßnahmenfläche, ist der Eigenentwicklung zu überlassen.
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Bei Ersatz ist Baumstülpwerk, 3 x verplant, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 - 14 cm zu verwenden.
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Innerhalb der mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsflächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmäler**
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Baudenkmalschutz**
 - Das Badehaus Goor ist unter Pos. 406 als Einzelobjekt Bestandteil der Kreisdenkmalschutzliste des Landkreises Rügen.
 - Bemessungshochwasser/ Sturmflutgefährdung**
 - Gemäß „Generallplan“ ist für das Plangebiet von einem Bemessungshochwasser von 2,40 m ü. HN zuzüglich eines örtlich zu erwartenden Wellenauflaufes auszugehen. Für die niedriger gelegenen Höhenlagen besteht Sturmflutgefährdung.
 - Landschafts-, Natur- und Küstenschutz**
 - Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Schutzzone III des Biosphärenreservates Sudost Rügen, als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung. Ein westlicher Teilbereich befindet sich innerhalb der Grenzen der Schutzzone II des Biosphärenreservates Südost Rügen, als Naturschutzgebiet „Goor-Muglitz“.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifens gem. § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der 200 m – Bauverbotszone gem. § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg – Vorpommern.
- Für die Vorhaben sind der Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebietsvorschlagnr. Nr. 128 „Goor-Muglitz mit Teilgebieten“ sowie die FFH-Gebietsanmeldung Nr. N081 „Greifwalder Bodden“ zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBAu M-V
- Dächer der Hauptgebäude – Baufelder D und E**
 - Als Dachdeckung für die Dächer der Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind maximal 38° zulässig. Spitze Sattel- und Tonnendächer werden als Dachform ausgeschlossen.
 - Als Material für Dacheneindeckungen der Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind nur Dachziegel und -steine bzw. eine Dachbegrünung in Form von Dachbegrünung zulässig.
 - Farben für die Dächer aus Dachziegel und -steinen:
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3005
 - schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3007
 - braunrot vergleichsweise wie RAL 3009
 - braun vergleichsweise wie RAL 3011
 - kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015
 - antrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016
 - schwarzgrau vergleichsweise wie RAL 7021
 - signalschwarz vergleichsweise wie RAL 9004
 - Fassade – Baufelder B, C, D und E**
 - Als Fassadenmaterial sind Putz und/oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachstern, Giebelfronten usw.), Glas und Metall sind zugelassen.
 - Farben:
 - für die geputzte Fassade:
 - weiß vergleichsweise wie RAL 1013
 - hellbeige vergleichsweise wie RAL 1015
 - cremefarb. vergleichsweise wie RAL 9001
 - signalfarb. vergleichsweise wie RAL 3003
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3005
 - weiß vergleichsweise wie RAL 9010
 - hellgelb vergleichsweise wie RAL 3011
 - hellgrün vergleichsweise wie RAL 3012
 - rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
 - rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
 - für Klinkerfassaden:
 - hellbeige vergleichsweise wie RAL 1013
 - weiß vergleichsweise wie RAL 1015
 - ziegelrot vergleichsweise wie RAL 3003
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3005
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3005
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3009
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3011
 - rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
 - rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
 - Kräfte oder grelle Farböne sind nicht zugelassen. Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkanten, Balkone, Loggien, Erker) sind in der Gestaltung zugelassen.
 - Rollstuhlgänge dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
 - Fenster und Türen – Baufelder B, C, D und E**
 - Fenster und Türen haben stehend Formate aufzuweisen.
 - Farben:
 - weiß vergleichsweise wie RAL 1013
 - hellbeige vergleichsweise wie RAL 1015
 - cremefarb. vergleichsweise wie RAL 9001
 - signalfarb. vergleichsweise wie RAL 5003
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3003
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3005
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3009
 - weißrot vergleichsweise wie RAL 3011
 - rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
 - rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
 - mosgrün vergleichsweise wie RAL 6005
 - chromoxidgrün vergleichsweise wie RAL 6020
 - taubelblau vergleichsweise wie RAL 5014
 - fernbau vergleichsweise wie RAL 5003
 - fehrgrau vergleichsweise wie RAL 7000
 - Die Gestaltung des Badehauses Goor – Baufeld A ist unter Berücksichtigung der aufzustellenden denkmalpflegerischen Zielsetzung, gemäß § 7 Abs. 2 und Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern zu beurteilen.
 - Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energie ist im Plangebiet zugelassen.
 - Für sämtliche Stellplatzbereiche und ihre Zufahrten im Plangebiet sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden (z. B. betongraue, wassergebundene Decke bei geringer Verdichtung; Mosaik-, Groß- und Kleinflaster mit großem Fugenspiel; Rasengitterplatten).

Satzung der Stadt Putbus über den Bebauungsplan Nr. X-B-99 „Haus Goor“

Präambel

Beschluss-Nr.: 1077, 02.09.04

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) ber. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 12 des OLG-VerfÄndG v. 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850) wird nach Beschlussfassung der Stadt Putbus die Satzung über den Bebauungsplan Nr. X-B-99 „Haus Goor“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBAu M-V vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V Nr. 17, S. 650) erlassen.



arno mill ingenieure DRL-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MARKT 2, 1820 BERGHEIM AUF RÜGEN
TEL. 03938 - 24137 FAX 03938 - 250598

B-Plan Nr. X-B-99
„Haus Goor“
der Stadt Putbus/ Rügen

Land	M-V	Bauabschn. Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bauabschn. Höhe	HN
Gemeinde	Putbus	Zeichenschrift	
Gemarkung	Vilmnitz		
Fuß	1, 2		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format 1000
Geschäfts-Nr.	AM 2002/004	1 : 500	Bl. Nr. (Anzahl) 1 (11)

- Satzungsbeispiel -
Stand 01.03.2004
Mittel