

Verfahren zur Satzung der Stadt Putbus, Landkreis Rügen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. XXV-B-08 „Deutsches Haus“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. IV 01/09 der Stadtvertretung vom 10.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung in den Putbuser Nachrichten Nr. 04/2009 am 30.04.2009 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Planungsanfrage vom 09.04.2009 informiert worden.

3. Die Stadtvertretung hat am 31.03.2009 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 (2) bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) mit Schreiben vom 09.04.2009 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie der dazu gehörigen Begründung, vom 14.04.2009 bis zum 15.05.2009 während der Dienststunden im Amt Putbus durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung im Sonderdruck Nr. 02/2009 der Putbuser Nachrichten am 07.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 26.05.2009 geprüft. Mit Schreiben vom 02.11.2009 wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.

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

7. Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, wurde am 01.03.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 01.03.2010 gebilligt.

8. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. XXV-B-08 „Deutsches Haus“, Stadt Putbus wird hiermit aus gefertigt.

9. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. XXV-B-08 „Deutsches Haus“ der Stadt Putbus sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung, Örtliche Bauvorschriften) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung in den Putbuser Nachrichten Nr. 24/2010 am 24.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. XXV-B-08 „Deutsches Haus“ der Stadt Putbus ist am 28.04.2010 in Kraft getreten.

Putbus, 24.3.10

Putbus, 24.3.10

Putbus, 24.3.10

Putbus, 24.3.10

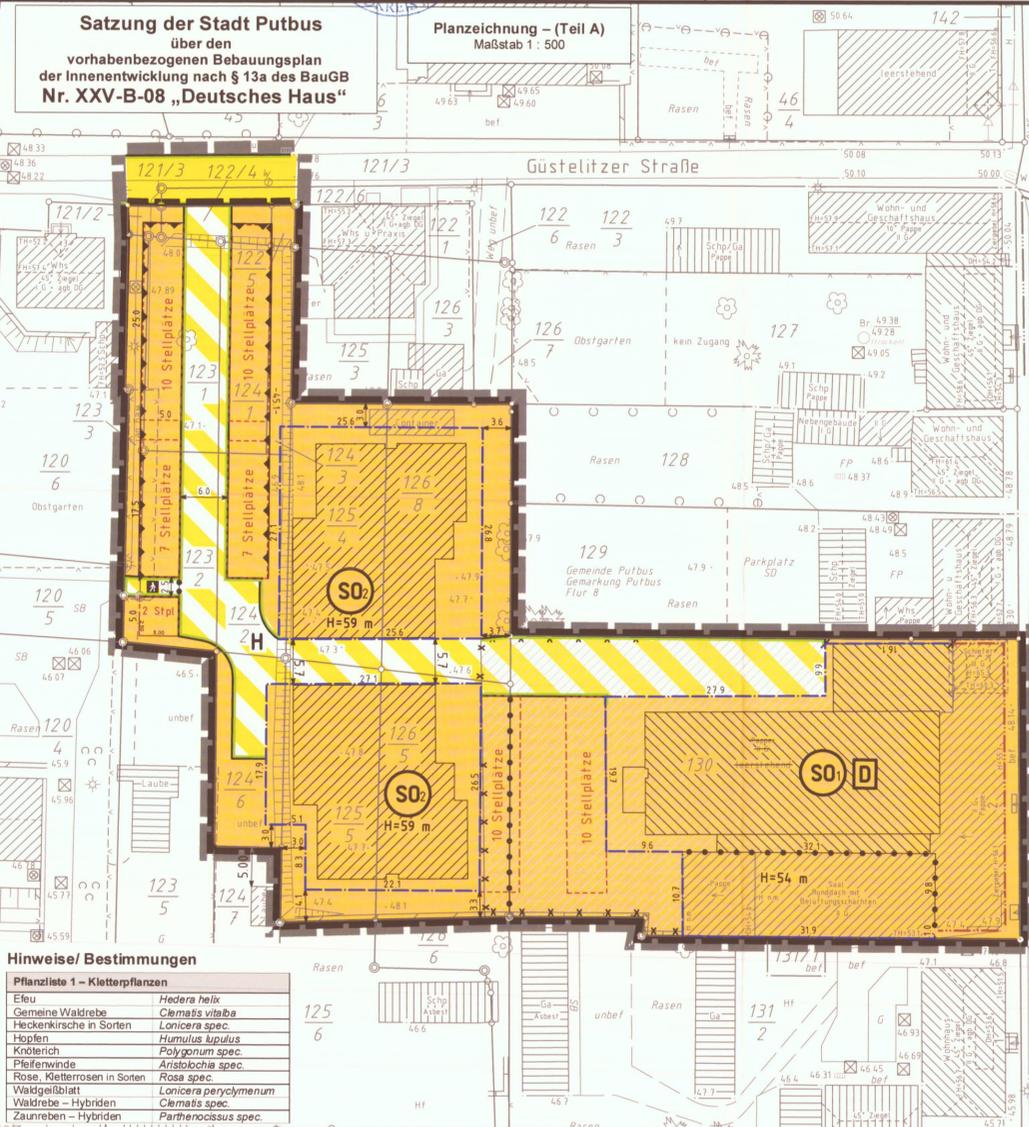
Putbus, 24.3.2010

Ort, Datum, 13.4.2010

Putbus, 24.03.10

Putbus, 24.03.10

Putbus, 28.04.2010



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Fremdenbeherbergung & Servicewohnen" (§ 11 BauNVO), siehe textliche Unterteilung SO1 - SO2

Maß der baulichen Nutzung

Bezugshöhe = absolute Höhe im staatlichen Bezugssystem HN 76
H=59 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß. Ausnahme kann ein Überschreiten dieser Höhe mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Anlagen für die Klimatisierung, etc.) zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

B Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) **B** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) **F** Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen

Y öffentliche Verkehrsfläche **S** Straßenbegrenzungslinie
H private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich/ Hotel- u. Feuerwehrzufahrt

Lärmschutzvorkehrungen

Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang dieses Planzeichens an der Begrenzung der Stellflächen eine Lärmschutzwand nach Bauwerkskizze A zu errichten.

Regelungen für den Denkmalschutz

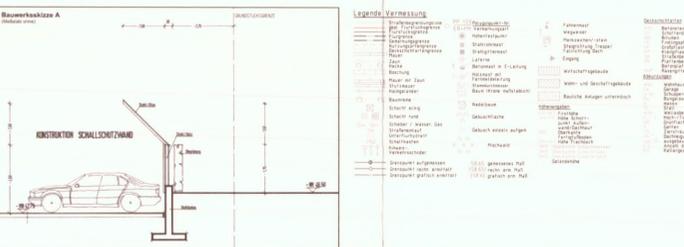
D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

A Abgrenzung von Baugebieten und Nutzung

X Gebäude zum Abbruch vorgesehen



Textliche Festsetzungen – Teil B

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

sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung & Servicewohnen“ SO1 – SO2 (§ 11 BauNVO)

Dieses Sondergebiet dient der **Wiedererrichtung eines Hotels, sowie damit verbundener gastronomischer Einrichtungen, der Errichtung von Ferienappartements und Service-Wohnungen.**

SO 1 sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung & Servicewohnen“ - **Hotel** (§ 11 BauNVO)

zulässig sind:

- Hotelanlagen,
- kleine Läden (Verkaufsfläche bis 100m²),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- öffentliche und private Kureinrichtungen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens

SO 2 sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung & Servicewohnen“ - **Ferien- & Servicewohnen** (§ 11 BauNVO)

zulässig sind:

- Ferienappartements,
- Service-Wohnungen,
- Tiefgaragen
- öffentliche und private Kureinrichtungen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens

Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ
 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: **GRZ = 0,8**

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das SO₁ sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung & Servicewohnen“ - Hotel wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im SO₂ sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung & Servicewohnen“ - Hotel kann gegenüber den nördlichen und südlichen Grundstücksnachbarn eine Grenzbebauung zugelassen werden.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 sowie 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baufelder nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur in den jeweils dafür ausgewiesenen Bereichen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Nebenanlagen ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m² sowie die Lärmschutzwand sind mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 1, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).
 Alfalbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze/pro 1,5 m der Pflanzliste 1 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

1. Dachformen / -materialien & -farben

Dächer mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10 auszuführen. Als Materialien für die Dacheindeckung sind Dachpappe und Bleche zulässig. Abweichend hiervon können für Dächer mit einer Fläche von weniger als 30 m² Glas und Grünbedachungen (Gräser/Moose) zugelassen werden.

2. Materialien Fassaden

Als Fassadenmaterial ist Putz als Hauptbaustoff, sowie Glas und Metall bei komplementären Elementen zulässig.

3. Denkmalschutz

Die Gestaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ist unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielstellungen gemäß § 7 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz, Mecklenburg-Vorpommern auszuführen.

4. Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energie

Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energie ist im Plangebiet zugelassen, insoweit denkmalpflegerische Belange nicht dagegen stehen.

Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Baudenkmal das als Einzelobjekt Bestandteil der Kreisdenkmalschutzliste des Landkreises Rügen ist.

Alle Veränderungen an den Denkmalen und ihrer Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Zielstellung gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V vom 27. November 2009:
 Der vorhandene breitgelagerte Baukörper mit seiner denkmalgeschützten dominanten Außenhülle wird entsprechend seiner Entstehungszeit unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert.

Oberste Prämisse bei der Sanierung und Instandhaltung der denkmalgeschützten Bauteile ist die Erhaltung, Reparatur und Wiederverwendung der originalen Bausubstanz für die Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes entsprechend der historischen Fotos. Alle Maßnahmen werden mit der Zielsetzung einer umweltfreundlichen Sanierung durchgeführt. Alle notwendigen Arbeiten werden mit der Maßgabe ausgeführt, dass Charakter und Patina der vorhandenen Altbausubstanz soweit wie möglich erhalten wird und nach der Sanierung kein Neubaucharakter entsteht.

Die vorhandene in gutem Zustand befindliche Bausubstanz wird grundsätzlich saniert und hinsichtlich den technischen Erfordernissen an Schall- und Wärmeschutz unter der Prämisse eines behutsamen Umgangs mit einem denkmalgeschützten Gebäudeteile ertüchtigt.

Grundsätzlich ist vorgesehen, bei der gesamten Sanierungs- und Neubaumaßnahme auf umweltverträgliche Baumaterialien Wert zu legen. Die Bauausführungen im Altbau und die Wiederherstellung des kleineren flankierenden Turmes werden den vorhandenen Konstruktionen gerecht und ergänzen diese sinnvoll.

Grundung: Eine Trockenelegung (vertikal) im Sockelbereich der Außenwand ist nicht vorgesehen, da hier keine Schäden zu erkennen sind und keine weitere Unterfertigung vorhanden ist.

Außenwände: Die Putzfassaden bleiben erhalten, werden gereinigt und farblich neu gefasst. Eine Befunddokumentation der Außenfarbigkeit wird bei Gerüststellung erfolgen.

Fenster: Auf Grundlage der historischen Fotos werden in den denkmalgeschützten Gebäudeteilen nach Möglichkeit zweiflügelige Holzfenster mit Stulp, Sprosseneinteilungen, feststehendem Kämpfer und Oberlicht eingebaut. Da sich unterschiedliche Fensterhöhen ergeben, ist die erforderliche Absturzicherung bei der Fensterkonstruktion vorzusehen.

Außentüren: Die Zugangstüren zum Restaurant und zum Saal werden in Abstimmung mit den historischen Fotos entwickelt. Der Zugang vom Markt zum Hotel erfolgt durch eine zurückliegende Ganglastenanlage im Bereich der historischen Gebäudedurchfahrt.

Dach: Die Tragkonstruktion der Tüme besteht aus Holz als Pfettendach. Die Eindeckung erfolgt denkmalgerecht mit Naturschiefer auf Unterschalung. Das begehbare Flachdach erhält einen Plattenbelag aus Natursteinen mit erforderlicher Unterkonstruktion und Wärmedämmung. Die Entwässerung der Steildächer wird über Kastenrinnen und Fallleitungen aus Titanzink sichergestellt. Die Flachdächer erhalten Dachgullys und Notüberläufe.

Innenwände: Vorhandene historische Innenwände werden gespachtelt und gestrichen. Putzfehlstellen werden ausgeglichen. Sämtliche vorgesehene Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz zur Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes der historischen Straßenfassade ausgeführt.

2. Hinweise zu Bodenfinden

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 Bodenkultpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Erdarbeiter, 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 Bodendenkmalschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

3. Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen

Der durch die Baumaßnahme ggf. anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung 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 der Körnungsort 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 Mindewuchs) zu verwenden.

4. Hinweise zum Artenschutz

Vor dem Abriss der ohne Baurecht entstandenen rückwärtigen Bebauung sowie dem Umbau des leerstehenden ehemaligen Hotels, ist durch den Vorhabensträger die Artenschutzkontrolle durchführen zu lassen. Es ist davon auszugehen, dass in der rückwärtigen Bebauung eine Besiedlung von z.B. Fledermäusen stattgefunden hat. Die Artenschutzkontrolle wird durch das ABRSOR vorgenommen.

1. Der Termin zur Artenschutzkontrolle ist zeitnah mit dem ABRSOR abzustimmen. Sollten geschützte Arten gefunden werden, sind diese nach Art und Populationsstärke zu dokumentieren.

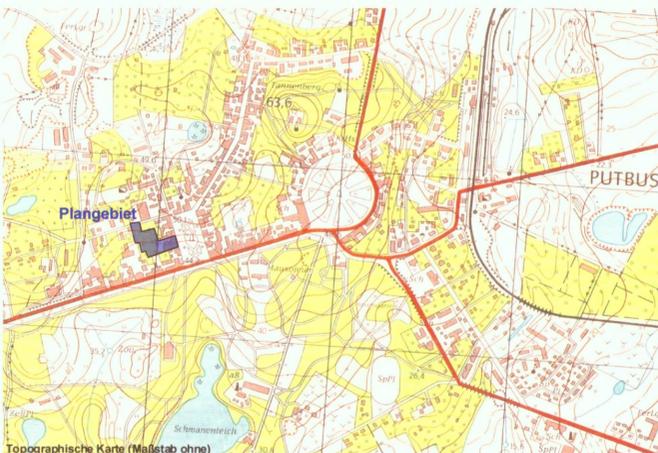
2. Gemäß dem § 15 Abs. 4 LNatG M-V ist entsprechend dem Untersuchungsergebnis der Artenschutzkontrolle, durch den Vorhabensträger bei der Planung darzustellen, auf welche Art und Weise ein Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erfolgen soll. Der Ausgleich der Beeinträchtigung ist entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern (LUNG M-V), (Schriftenreihe des LUNG M-V Heft 3/1999) darzustellen.

5. Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung

Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann nach § 32 (4) LwaG vor Ort verweilt oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht wird. Andernfalls ist das Niederschlagswasser in das öffentliche Niederschlagswasserentsorgungssystem einzuleiten.

Satzung der Stadt Putbus über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. XXV-B-08 „Deutsches Haus“

Präambel:
Beschluss -Nr.:
 Aufgrund des §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung der Stadt Putbus die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. XXV-B-08 „Deutsches Haus“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbaordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M.V.S. 102) erlassen.



Satzungsexemplar
 Satzungsbeschluss 01.März 2010

| | | | |
|--------------|--------------|-------------------|----------------|
| Land | M-V | Bezugssystem Lage | GK 42/83 3° |
| Kreis | Rügen | Bezugssystem Höhe | HN 76 |
| Gemeinde | Putbus | Zeichenvorschrift | PlanzV 90 |
| Gemarkung | Putbus | Entwurfvermessung | ÖbVl Arno Mill |
| Flur | 8 | Planungsgrundlage | 2009 |
| Flurstücke | verschiedene | Maßstab | 1 : 500 |
| Auftrags-Nr. | AM 2008.008 | Format (mm) | |

arno mill ingenieure
 DRL-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
 MÖLLN MEADOW 5 18529 SCHLEN
 TEL. 0 38 38 - 24 137 FAX 0 38 38 - 25 05 58

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVl