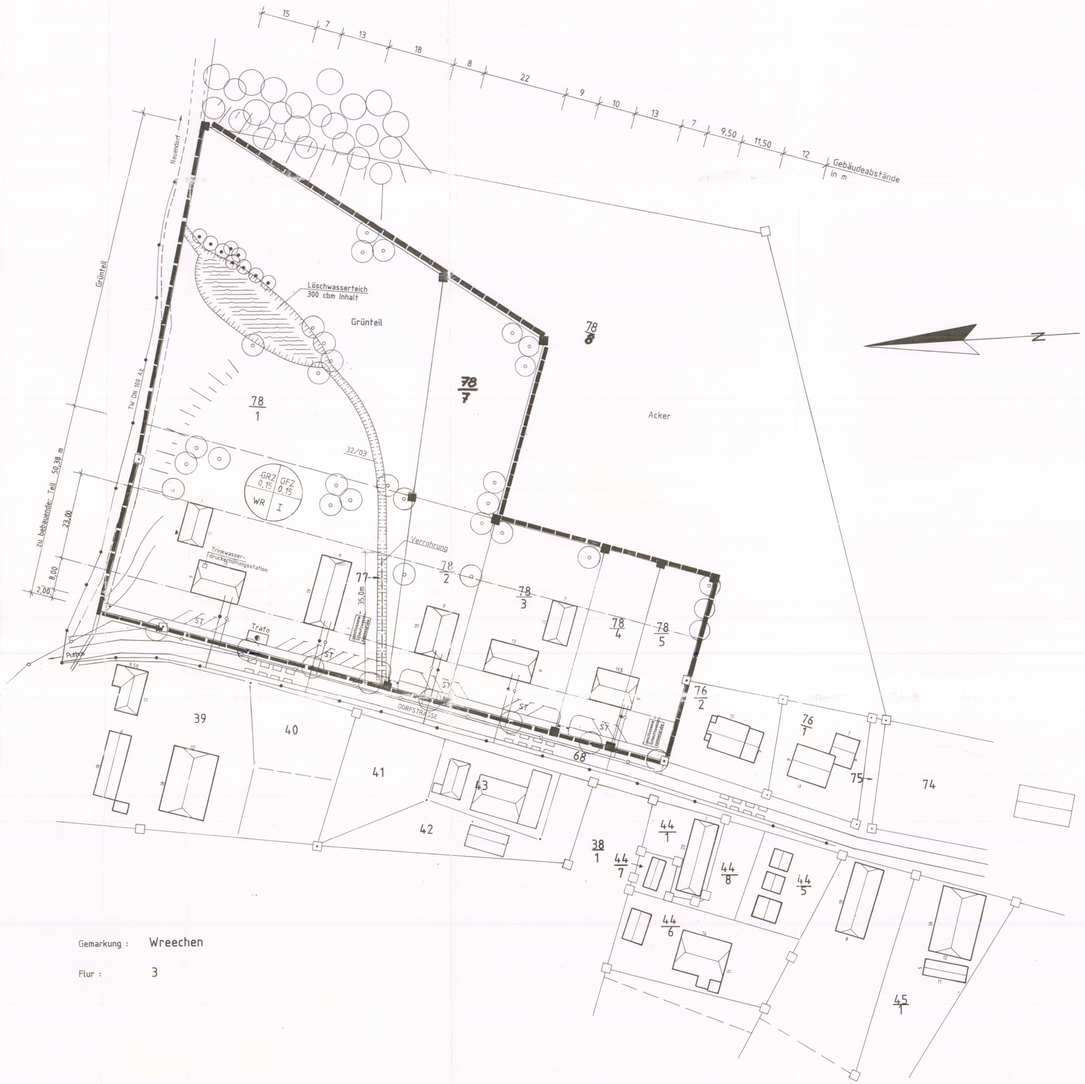
Teil A



Gemarkung : Wreechen

Flur : 3

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Putbus, den 21.12.1995 (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.5.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Putbus, den 21.12.95 (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 27.4.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Putbus, den 21.12.1995 (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.5.95 bis zum 22.6.95 während folgender Zeit (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.5.95 in der Ostsee Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Putbus, den 21.12.1995 (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.6.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putbus, den 21.12.1995 (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 10.01.96 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

Putbus, den 10.01.96 (Siegeldruck) (Unterschrift) Leiter des Katasteramts

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.12.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.12.95 gebilligt.

Putbus, den 21.12.95 (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von _____ Az.: _____ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Putbus, den (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az.: _____ bestätigt.

Putbus, den (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Putbus, den (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 _____ in _____ (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei 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 weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 244 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Putbus, den (Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Satzung

Satzung der Stadt Putbus über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5/94 für das Gebiet Wohngebäude und Ferienwohnungen, 18581 Wreechen.

Aufgrund des §7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 sowie nach § 86 der Landesbauordnung MVP vom 26.04.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.12.95 und mit Erlaß des Innenministers folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wreechen, Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den Durchführungsvertrag, erlassen.

Vorhaben- und Erschließungsplan Stadt Putbus, - Wohngebäude und Ferienwohnungen 18581 Wreechen -

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet
-Wohngebäude und Ferienwohnungen, 18581 Wreechen-
ergibt sich aus dem Lageplan Teil A vom 28.09.95 und umfaßt die Flurstücke 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 77 der Gemarkung Wreechen, Flur 3.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

1. Planteil A zuletzt geändert am 28.11.95
2. Textteil B sowie Satzungstext
3. Begründung zur Satzung
4. Grünordnungsplan.

§ 3
Inhalt der Satzung

(1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Textteil der Satzung entspricht sowie die Erschließung gesichert ist.

(2) Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Erschließungsmaßnahmen sind von Träger des Vorhabens auf eigene Rechnung nach Maßangaben des Erschließungsplanes durchzuführen.

§ 4
entfällt

§ 5
(Neufassung § 4)

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Satz 3, 1. Halbsatz BauGB) in Kraft.

Putbus, den Siegeldruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

Teil B

Textteil der Satzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB,§§ 16-20 BauNV)
Die Ausweisung erfolgt als WR -Reines Wohngebiet- entsprechend § 3 der Baunutzungsverordnung, Abs. 1-3, Ausnahmen entsprechend § 3 Abs. 3 sind zulässig.
Das Vorhaben besteht aus der Errichtung von 4 Gebäuden mit 10 Wohnungen und 1 Gebäude mit 6 Ferienwohnungen und 2 Nebengebäuden.
Die Grundflächenzahl wird auf 0,15 (GRZ) und die Geschoßflächenzahl wird auf 0,15 (GFZ) festgesetzt.
Die Firsthöhen der Neubauten dürfen max. 7,50m über OK - Gelände liegen.
Die Gebäude dürfen 1-geschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoß errichtet werden.
Die Firsthöhen der Nebengebäude dürfen max. 7,50m über OK-Gelände liegen.

2.0 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)
- Die Grundstücksgröße des Plangrundstückes Flur 78 mit zukünftigen Teilflächen 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 78/5 beträgt 13.159,85 m².
- Die Flächen der baulichen Nebenanlagen sind innerhalb der bebaubaren Fläche vorzusehen.
- Die Bebauung ist nur im ausgewiesenen Teil zulässig (Teil A).
- Bebauungen im Grünteil sind unzulässig.

3.0 Verkehrserschließung

Die Ortslage Wreechen verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz.
Die Anbindung erfolgt über die Dorfstraße Wreechen.

4.0 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung bezüglich der Medien Trinkwasser, Abwasser, Feuerlöschwasser, Elektroenergie, Heizenergie können alle Leitungen in ausreichender Dimensionierung gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan herangeführt werden.
Die Abwasserentsorgung erfolgt bis zum Anschluß an das öffentliche Netz über eine abflußlose Sammelgrube.
Für die Trinkwasserversorgung ist eine Druckerhöhungsstation zu errichten.

5.0 Einfriedung , Außenanlagen
- Eine Einfriedung der Grundstücke ist zulässig in Form von lebenden Hecken bis 150 m hoch, Holzzäunen bis 1,00 m hoch sowie Feldsteinmauern bis 0,80 m hoch.
- Die Verkehrswege und Parkplätze auf den Grundstücken sind in regendurchlässigem Material auszuführen.

6.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen und Außenanlagen.

- Grundlage ist der landschaftspflegerische Begleitplan, der dem Verrahren beigefügt ist.
- Der vorh. Baumbestand ist zu erhalten.
- Für unumgängliche, aber genehmigungsbedürftige Rodungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Für Neupflanzungen sind heimische und landschaftstypische Gehölze entsprechend II Punkt 6 der Festsetzung über äußere Gestaltung.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung vorhandener und zu errichtender Anlagen und Außenanlagen (§ 86 LBauO)

1.0 Dächer

Dächer sind mit Krüppelwalmdach und Rohreindeckung zu versehen.
Dachaufbauten (Gauben) müssen sich in die Gesamtgestaltung der Gebäude einfügen. Dachneigung max. 45°.
Aufgrund der Gebäudeabstände, Unterschreitung der zulässigen Abstände gemäß der LBO, wird eine technische Lösung wie folgt vorgesehen : Einsatz von Brandschutzplatten.

1.1 Außenwände

Die Sichtflächen der Außenwände an den Wohnhäusern sind als weiße Putzflächen vorgesehen, Giebelseitig im Dachbereich sind Fachwerkkonstruktionen zulässig.
Für Nebengebäude ist als Ausnahme eine Verblendung in Fachwerk mit rotbraunen Handstreichziegeln zulässig.

1.2 Sonstige Gestaltungsfestsetzungen des Gebäudes
- Fenster sind im stehenden Rechteckformat anzulegen.
- Fenstersprossen sind nur von außen aufgesetzt zulässig.

Textliche Festsetzung der Grünordnungsmaßnahmen

1. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des Naturhaushaltes und der vorhandenen Landschaftselemente (Eingriffsminderung).
1.1 Schutz und Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente (Biotope) im Bebauungsgebiet und im Umfeld.
1.1.1 Die Alleebäume an der Dorfstraße, die Gehölze am Graben und der Waldrandsaum an der südöstlichen Grundstücksgrenze sind zu schützen.
1.2 Festsetzung der Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB-§ 9 (1) Nr. 20).
Als Ausgleich wird festgesetzt :
1.2.1 Die östliche Brachfläche als Mähwiese mit Wildstauden und die Freiflächen um die Gebäude sind als Ausgleichsflächen festzusetzen.
1.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser
1.3.1 Festsetzungen zum Versickerungspotential befestigter Flächen.
Befestigte Flächen sind, wenn nicht zwingend notwendig, niederschlagsdurchlässig zu gestalten.
1.3.2 Anwendung von Pestiziden, Herbiziden und Aufbaumitteln ist nicht gestattet.
1.3.3 Der kulturfähige Boden und der Torf ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern.
2. Landschaftspflegerische Sanierungsmaßnahmen
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (BNatSchG § 8(2)).
2.1 Der Graben ist durch Beräumung zu sanieren.
2.2 Die Alleebäume an der Dorfstraße sind durch Baumpflegemaßnahmen zu sanieren.
3. Landschaftspflegerische Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen/ Pflegemaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (BNatSchG § 8(2))
3.1 Die Mähwiese ist mit Wildstauden naturnah zu gestalten.
3.2 Die Uferrandzone des Teiches und des Grabens sind naturnah mit flacher Böschung auszubauen.
3.3 Die nichtüberbaubaren Flächen um die Gebäude sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.
4. Maßnahmen der Freiraumgestaltung
Auf den Grundstück sind Gehölzpflanzungen mit in der II Punkt 6 festgesetzten heimischen und standortgerechten Arten vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.
4.5 Eine Fassadenbegrünung ist zulässig. Dazu sind Kletterhilfen an die Gebäude anzubringen.
5. Erholungsvorsorge
Das Vorhaben dient zum Wohnen und der Erholung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Aus der Planzeichenverordnung 1990)

BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauBB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

HAUPTWASSERVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Schmutzwasserleitung
- Regenwasserleitung
- Trinkwasserleitung

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzender Baum
- Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grünflächen
- ST — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
- Elektrizität
- Einfahrtbereich
- Wohngebäude und Nebengebäude
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- WR — Reines Wohngebiet
- I — Zahl der Vollgeschoße (als Höchstgrenze)

6. Gehölzliste - Auswahl

Bäume :

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pirus communius	Holzbirne
Quercus petraea	Steineiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume und Großsträucher

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum

Sträucher

Cornus sanguineum	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Sträucher bis 0,80m

Cytisus scoparius	Färberginster
Genista germanica	Ginster
Mahonia aquifolium	Mahonie
Salix purpurea nana	Kugelweide

Klettergehölze

Clematis	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu

Festlegungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege

7. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg -Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.93, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiter, der Grundeigentümer 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauma ßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3)

8. Gesonderte Anfragsverfahren

8.1 Antrag auf Teilverrohrung des Abwassergrabens 32/03

8.2 Befreiungsantrag zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Bauordnung § 31 Abs. 4.3 für weiche Eindeckung.

Planurkunde

Reese
Bürgermeister

Siegel

PUTBUS

Kreis Rügen
Land Mecklenburg-Vorpommern

Satzung der Stadt Putbus über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.: 5 / 94

WOHNGEBÄUDE UND FERIENWOHNUNGEN 18581 WREECHEN

M = 1:500

GbR Schumacher/ Czekay

Arbeitsgemeinschaft

Bitter Baubetreuung GmbH
Markt 10
18528 Bergen/ Rügen
Tel.+Fax 03838/ 24347

IGR – Ingenieurgemeinschaft Rügen
Deichen, Wendorff und Partner GmbH
Marktstrasse 4
18546 Sassnitz/ Rügen

Bergen, den 10.01.1994

geändert am 13.12.1994
geändert am 17.03.95
geändert am 16.05.95
geändert 28.09.95
geändert 28.11.95