PLANZEICHNUNG (TEIL B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

~~1. Das im Bebauungsplan gem. § 5 BauNVO festgesetzte Dorfgebiet MD wird gem. § 1 Abs.4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO gegliedert in:~~
~~MD 1 Die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.~~
~~MD 2 Die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftl. Erzeugnisse), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe), Nr. 9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.~~
~~MD 3 Die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftl. Betriebe ...), Nr.4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftl. Erzeugnisse), Nr.5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften), Nr.6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr.8 (Gartenbaubetriebe), Nr.9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 5 Abs.2 Nr. 5) sind ausnahmsweise zulässig.~~
SO Tourismus Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.
Das SO Tourismus dient vorwiegend touristischen Nutzungen sowie ergänzend untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohngebäude,
- Räume für die freien Berufe gemäß § 13 BauNVO.
Unzulässig sind:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

SO Feriengebiet: Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Das SO Feriengebiet dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienhäuser,
- Einrichtungen für die gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche Betreuung der Gäste und für die Freizeitgestaltung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für die freien Berufe gemäß § 13 BauNVO.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Im SO Feriengebiet 2 können darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe.

2. Bei der Ermittlung der Grundfläche darf für Zufahrten und sonstige befestigte Flächen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, die zulässige Grundfläche gem.§ 19 Abs.4 BauNVO um ~~30%~~ ***50%*** überschritten werden.
~~3. Im gesamten Plangebiet sind auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken pro Grundstück max. 2 Stellplätze. (einschließlich Garage) zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 48 LBauO M-V)~~
Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; es sind folgende Gebäudelängen zulässig:
a20m = maximale Gebäudelänge 20m
a25m = maximale Gebäudelänge 25m
a35m = maximale Gebäudelänge 35m
4. Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 600 qm für Einzelhäuser, 400 qm für Doppelhäuser. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
5. Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (vgl. auch Grünordnungsplan).
5.1 ----
5.2 Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind die vorhandenen, landschaftsgerechten Baum, Baum- und Strauchgruppen Hecken und die vorhandenen Gewässer dauernd zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden (gem. DIN 18920). Erdarbeiten sind im Umkreis von mind. 5m um die Stamm. der Baum zur Erhaltung der Wurzelballen zu unterlassen.
Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
a) Der Uferbereich des Dorfteiches im Bereich der Imbissbude ist mit Kriechweiden abzupflanzen.
b) Der nordwestliche Bereich des Teiches ist mit Haselbüschen abzupflanzen.
c) Die Bereiche um den Teich sind extensiv zu bewirtschaften (max. zweimalige Maht pro Vegetationsperiode).
d) Die Randbereiche des Erdwalls sind mit Schlehe, Weißdorn und punktuell mit Eiche zu bepflanzen.
5.4 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind folgende Pflanzungen anzulegen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
f) Pflanzung einer Weißdornhecke,
g) Pflanzung einer Eschen-Weißdorn-Reihe,
h) Pflanzung einer Rotdorn- bzw. Weißdorn-Baumreihe,
i) Verbindung der beiden Windschutzhecken durch eine kleine Windschutzhecke aus Holunder, Weißdorn und Ahorn.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gem.§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.
§ 2 Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.
Die Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer ~~mit einer~~ Dachneigung von 35° bis 48° zu errichten. ***Ausgenommen hiervon sind Dächer von bestehenden Gebäuden bei Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sowie Dächer von Neubauten, die sich hinsichtlich der Dachform gestalterisch an benachbarte Bestandsgebäude anpassen.***
§ 3 Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel ***die Hälfte*** der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.
§ 4 Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie Reetdächer ***sowie bestehende Gebäude einschließlich deren Änderungen und Erweiterungen sowie Neubauten, die sich hinsichtlich der Dachform gestalterisch an benachbarte Bestandsgebäude anpassen.***
§ 5 Die Grundstücksfreiflächen der Wohn- bzw. Kleinsiedlungsgrundstücke sind als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen. Dabei sind pro 100 qm versiegelter Fläche ein Großbaum (einheimische Laubgehölze) und 2 Obstbäume zu pflanzen.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.
§ 6 Zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen zulässig. Bei Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Liguster, Hainbuche und Eibe zu verwenden.
Ausnahmsweise können als Einfriedungen Mauern aus natürlichem Steinmaterial zugelassen werden.
Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20m hoch) an den Grundstücksinnenseiten zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE
Bodendenkmale gem. DSchG M-V
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Erdbewegungen dürfen in diesem Bereich nur nach vorhergehender archäologischer Untersuchung durchgeführt werden. Zur Durchführung von Ausgrabungen sind vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erforderlich.
Geplante Baumaßnahmen sind möglichst frühzeitig dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Baumschutz
Es gilt die gemeindliche Satzung zum Schutz des Baumbestands in der Gemeinde Putgarten (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 10.07.2007.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §§ 3-11 BAUNVO)

01.04.02 — SO Tourismus — SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO) hier: Tourismusgebiet

01.04.02 — SO Ferien — SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO) hier: Feriengebiet

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

02.01.00 — 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
02.05.00 — 0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.01 — III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
01.05.00 — 2Wo — BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN, hier: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

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

03.01.00 — a20m a25m a35m — ABWEICHENDE BAUWEISE MIT MAXIMALER GEBÄUDELÄNGE (Textl. Fests. 3)
03.05.00 — BAUGRENZE
03.01.01 — E — NUR EINZELHÄUSER
03.01.04 — E D — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.01.00 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN öffentlich
06.02.00 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.01.02 — WW — GRÜNFLÄCHE: hier: öffentlich; Wildwiese

10. WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

10.01.01 — WASSERFLÄCHE

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.01.01 — FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

ANPFLANZEN — BÄUME
ERHALTUNG

13.02.01 — FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

13.02.02 — FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEÜFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

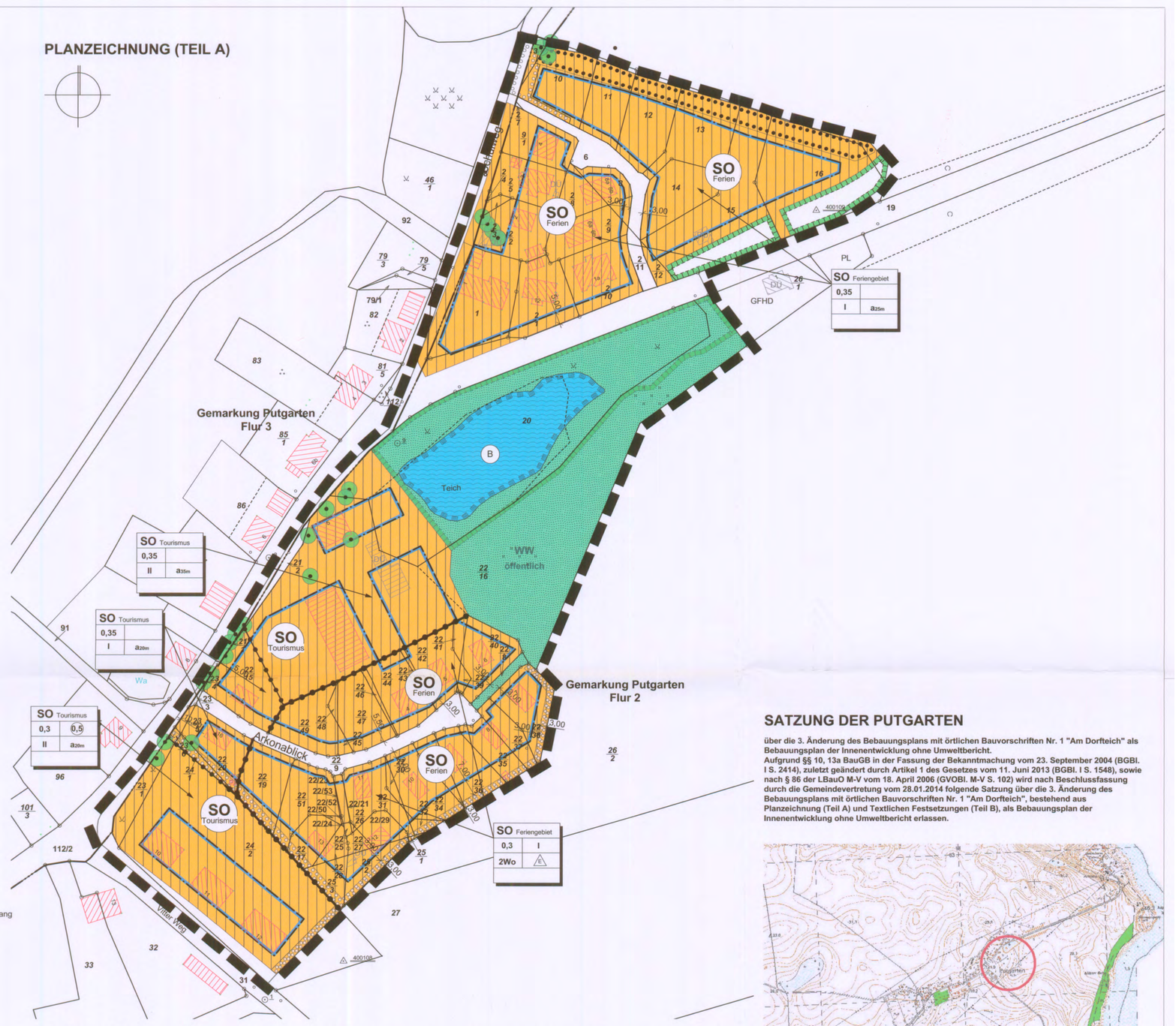
13.01.01 — B — UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14.00 — ABGRENZUNG DER ART UND/ODER DES MASSES DER NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.10.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 8.11.2013 bis 22.11.2013 erfolgt.

Putgarten, den 10.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Putgarten, den 10.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 5.7.2013 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.6.2013 bis 8.7.2013 erfolgt.

Putgarten, den 10.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 8.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Putgarten, den 10.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 29.10.2013 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Putgarten, den 10.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

6) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2.12.2013 bis 7.1.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 13.11.2013 bis 4.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen ergänzend gem. § 4a BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen lagen nicht vor.

Putgarten, den 10.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 28.1.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putgarten, den 10.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 16.01.2014 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 5.2.2014 H. Abmeier gez. ÖbVI

9) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Feststetzungen wurde am 28.1.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.1.2014 gebilligt.

Putgarten, den 10.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Putgarten, den 10.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

11) Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 13.2.2014 bis 4.3.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 5.3.2014 in Kraft getreten.

Putgarten, den 5.3.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

SATZUNG DER PUTGARTEN

über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Am Dorfteich" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.01.2014 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Am Dorfteich", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Putgarten / Rügen
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Dorfteich"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung

- Satzungsexemplar -

Fassung vom 07.10.2013, Stand 14.01.2014 Maßstab 1:1000