

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung
I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO). Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und öffentliche Betriebe, bei welchen die Lagerung und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht über die in den wasserrechtlichen Verboten zum Trinkwasserschutz (nachrichtliche Übernahme Punkt II.2, insb. A.1) genannten Umfang hinausgehen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke mit Ausnahme von Tontaubenschießanlagen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungssstätten.
Ausnahmsweise können Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und öffentliche Betriebe, die gemäß der wasserrechtlichen Verbote zum Trinkwasserschutz (nachrichtliche Übernahme Punkt II.2, insb. A.1) ausgeschlossen sind, zugelassen werden, wenn eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der zuständigen Wasserbehörde vorliegt.

GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO). Der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Bereich dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind aus dem oben genannten Katalog zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

I.2) Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
I.2.1) Abweichende Bauweise
Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 90m betragen darf.

I.3) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
I.3.1) GFL1
GFL1 als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Flst. 70/1, 70/2 sowie Teilstücke hieraus) sowie als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Anlieger einschließlich eines Geh- und Fahrrechts zum Zwecke der Unterhaltung.
I.3.1) GFL2
GFL2 als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Anlieger einschließlich eines Geh- und Fahrrechts zum Zwecke der Unterhaltung.

II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)
II.1) Bodendenkmäler
Im Süden des Plangebiets ist ein Bodendenkmal bekannt, das in der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt ist. Eine Veränderung oder Beseitigung nach §7DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist. Alle durch die Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§65) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
Werden bei Erdarbeiten weitere 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege 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 und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 13.2.96. Am 28.02.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss erneuert und auf das Verfahren auf § 13a BauGB umgestellt.
Putgarten, den 27.10.09 Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Putgarten, den 27.10.09 Bürgermeister
- 3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.3.2008 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Putgarten, den 27.10.09 Bürgermeister
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2008 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Putgarten, den 27.10.09 Bürgermeister
- 5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 9.4.2008 bis zum 13.5.2008 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr,
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr 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 durch Aushang in der Zeit vom 18.3.2008 bis zum 18.4.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Putgarten, den 27.10.2009 Bürgermeister

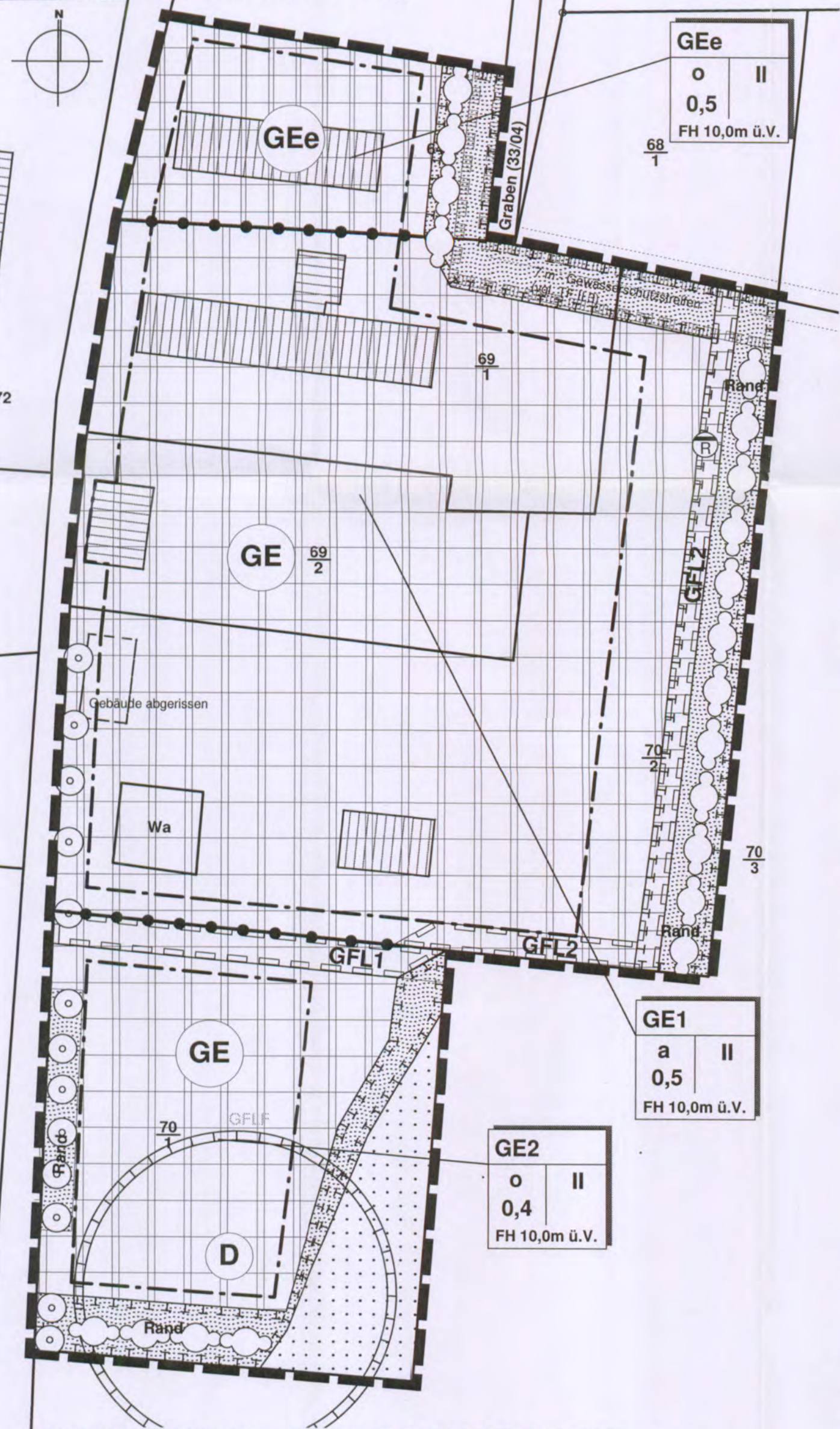
II.2) Wasserrechtliche Verbote zum Trinkwasserschutz
Derzeit befindet sich das Plangebiet vollständig in der rechtlich gesicherten Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung des ehemaligen Wasserwerkes Putgarten (Beschluss 66-15/77 vom 31.03.1977), die gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz genießt, ebenso die auf Grundlage der TGL 24 346 und 43 850 festgesetzten Schutzanforderungen. Obwohl die Wasserförderung aus der WF Putgarten eingestellt wurde, sind die bestehenden TWSZ noch nicht aufgehoben worden. Die Aufhebung soll im Zuge der Neuleistung des WSG Fernlüttkevitzz vollzogen werden.
Der ZWAR betreibt die WF Fernlüttkevitzz seit April 1995. Gegenwärtig ist der Antrag zur Neufestsetzung der TWZS für die WF Fernlüttkevitzz nach § 19 WHG auf der Grundlage eines hydrologischen Gutachtens in Vorbereitung. Gemäß dem Vorschlag zur Festsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird das Plangebiet zukünftig in der Wasserschutzzone III der WF Fernlüttkevitzz liegen. Solange die neuen TWSZ-Verordnung für die WF Fernlüttkevitzz nicht festgelegt ist, sind folgende Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 (4) LWaG zur Sicherung des Grundwasservorkommens zu untersagen:
A.1 Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen
A.1.1 Wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe (einschl. Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (PSM)) i.S.d. § 19g WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, hat sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme entsprechend der VAWs M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen anzuzeigen. Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umganges und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten.
A.1.2 Oberirdische Anlagen der Gefährdungsklasse D, unterirdische Anlagen der Gefährdungsklasse C und D sind gemäß § 6 (3) VAmS M-V unzulässig.
A.1.3 Verboten ist die Einrichtung oder Erweiterung von Rohrleitungsanlagen für wasserführende Stoffe i.S.d. § 19a WHG.
A.1.4 Verboten ist die Behandlung, Lagerung, Ablagerung von Abfall i.S.d. abfallrechtlichen Vorschriften sowie bergbaurechtlicher Rückstände sowie die Errichtung von Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag der o.g. Abfälle und Rückstände. Ausgenommen ist die vorübergehende Lagerung in dichten Behältern und die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Abfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten.
A.1.5 Verboten ist die Einrichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden radioaktiven Materials mit Ausnahme von Anlagen im medizinischen Bereich und in der Prüf-, Mess- und Regeltechnik.
A.1.6 Verboten ist die Anwendung von PSM auf Freilandflächen ohne land-, forstwirtschaftlicher oder erwerbsgärtnerischer Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen.
A.2 Verkehrswegebau und Plätze mit besonderer Zweckbestimmung
A.2.1 Verboten ist die Verwendung von wassergefährdenden auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z.B. Boden, Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel, pechhaltigem Straßenaufbruch u.ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie zur Verfüllung und Errichtung von Lärmschutzwällen.
A.2.2 Verboten ist die Errichtung von Tontaubenschießanlagen.
Verboten ist die Durchführung von Motorsportveranstaltungen sowie Großsportveranstaltungen außerhalb von Sportanlagen.
A.2.4 Verboten ist die Einrichtung und Betrieb von Erdwärmesonden, ausgenommen Flächenkollektoren.
A.3 Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen
A.3.1 Verboten ist das Versickern oder Versenken von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpen) sowie die Errichtung und Erweiterung von Anlagen zur Versickerung und Versenkung von Abwasser. Ausgenommen ist die flächenhafte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.
A.4 Bauliche Anlagen
Verboten ist die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe, bei welchem die Lagerung und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen über den Umfang gemäß Punkt A.1 hinausgeht.

II.3) Gewässerschutzbereich
Die östliche Plangebietsgrenze tangiert den Vorflutgraben 33/04. Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind innerhalb dieser Gewässerschutzbereichs unzulässig (§ 81 (1,2) LWaG).

III) Hinweise
III.1) Artenschutz
Im Plangebiet befinden sich Brutstätten geschützter Arten (Schwalben). Bei Maßnahmen in den entsprechenden Bereichen sind Ersatzhabitate zu schaffen (Schalbenbretter, Schwalbenkästen).

- 6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 12.12.2008 mitgeteilt.
Putgarten, den 27.10.09 Bürgermeister
- 7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 2.12.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Putgarten, den 27.10.09 Bürgermeister
- 8) Der katastermäßige Bestand am 1.7.2008 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Bergen den 18.04.2009 Verfassungsausschuss
- 9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.
Putgarten, den 29.10.08 Bürgermeister
- 10) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 10.11.09 bis zum 19.11.09 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.09.09 in Kraft getreten.
Putgarten, den 24.11.09 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



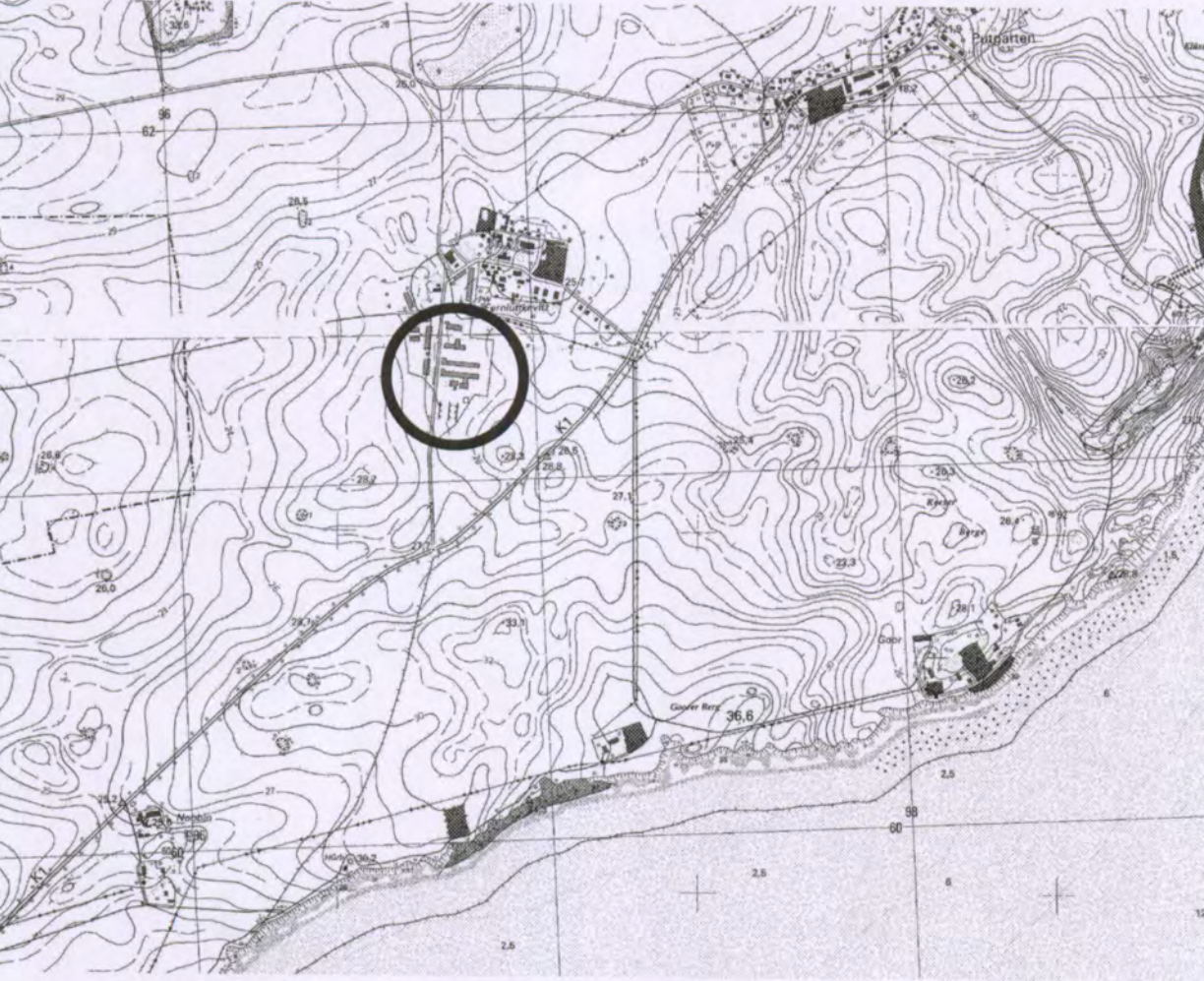
SATZUNG DER GEMEINDE PUTGARTEN

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Gewerbegebiet Fernlüttkevitzz".

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 "Gewerbegebiet Fernlüttkevitzz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
01.04.08 GEe EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)
01.04.08 GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.05.00 FH 10,0 m ü.V. FIRSTHÖHE IN METERN als Höchstmaß, Bezugspunkt ist die öffentliche Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
03.03.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE (TF I.2.1)
03.05.00 - - - - - BAUGRENZE
7. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG (§9 ABS. 1 NR.12, 14 BAUGB)
07.01.00 R ABWASSER, hier: Niederschlagswasser
8. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 BAUGB)
08.00.00 Rand GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: Randeingrünung (privat)
12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§9 ABS. 1 NR.18 BAUGB)
12.01.00 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
13. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR.20, 25 BAUGB)
13.01.00 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.02.02 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, hier: 7 m - Gewässerschutzbereich ANPFLANZEN BÄUME STRÄUCHER
14. DENKMALSCHUTZ (§9 ABS. 6 BAUGB)
14.02.00 D UMGRENZUNG VON DENKMÄLEN hier: Bodendenkmal
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.05.00 GFL1 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (TF I.3.1)
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 16 ABS. 5 BAUNVO)



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Putgarten / Rügen

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 7

"Gewerbegebiet Fernlüttkevitzz"

Satzung