Verfahrensvermerke zur Satzung der Gemeinde Putgarten, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 2 „Kap Arkona“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses 99-11/2000 der Gemeindevertretung vom 5.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.1.2001 bis 9.2.2001 erfolgt.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Planungsanzeige vom 5.1.2005 informiert worden.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte am 30.3.2005 sowie am 29.8.2007 in Form von Einwohnerversammlungen. Die Ladung erfolgte über Aushänge in der Zeit vom 22.3.2005 bis 31.3.2005 bzw. durch Postwurfsendung.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 6.1.2005 den 1. Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 (2) bestimmt. Die 1. 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 24.1.2005 bis zum 25.2.2005 während folgender Zeiten im Amt Nord montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 17.30 Uhr, freitags von 9.00 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 7.1.2005 bis zum 28.1.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.1.2005 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und erstmalig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4(2) altes BauGB).

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die in den Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (2) altes BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.3.2006 geprüft. Mit Schreiben vom 6.4.2006 wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken den Behörden mitgeteilt, die Bürger wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 5 durch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Abwägung über Aushänge vom 11.4.2006 bis 2.5.2006 informiert.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 14.4.2009 den geänderten Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.4.2009 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die 2. Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der dazu gehörigen Begründung mit dem Umweltbericht Stellungnahmen mit umweltrelevanten Stellungnahmen, vom 15.4.2009 bis zum 18.5.2009 während folgender Zeiten im Amt Nord montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 17.30 Uhr, freitags von 9.00 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 30.3.2009 bis zum 20.4.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 4.6.2009 geprüft. Mit Schreiben vom .... wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 25.5.2009 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

Ort, Datum (Siegel) Unterschrift

11. Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurde am 4.6.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 4.6.2009 gebilligt.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Kap Arkona“, Gemeinde Putgarten wird hiermit ausgefertigt.

Putgarten, d. 17.5.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Kap Arkona“ der Gemeinde Putgarten sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung sowie zusammenfassende Erklärung) 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 18.5.2010 bis zum 4.6.2010 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 Bebauungsplan Nr. 2 „Kap Arkona“ der Gemeinde Putgarten ist am 2.6. 2010 in Kraft getreten.

Putgarten, d. 7.6.2010 (Siegel) Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Putgarten über den B-Plan Nr. 2 „Kap Arkona“

- Planzeichnung – (Teil A) M 1 : 1000

Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. **Boden- und Baudenkmale**
Die mit dem Planzeichen 14.2 der Planzeichenverordnung und der Signatur BD1 erfassten Flächen, kennzeichnen Bereiche in denen sich Bodendenkmale befinden, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Veränderung, Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

Die mit dem Planzeichen 14.2 der Planzeichenverordnung und der Signatur BD2 erfassten Flächen, kennzeichnen Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmäler die als Einzelobjekte Bestandteil der Kreisdenkmalschutzliste des Landkreises Rügen sind.

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.

2. **Landschafts-, Natur- und Küstenschutz**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Ein südwestlicher Teilbereich befindet sich innerhalb der Grenzen des Naturschutzgebietes „Nordufer Wittow mit Hohen Dielen“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifens gem. § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern sowie innerhalb des 200 m - Bereiches gemäß § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg - Vorpommern.

Für die Vorhaben ist das NATURA 2000 – Gebiet als Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet Nr. DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“ zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zum nach § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern geschützten Biotop Nr. 0058 als Steilküste von Putgarten - Fels- und Steilküste, Marine Block- und Steingründe sowie dem Geotop G2_261 „Aktives Kliff Gellort - Arkona - Vitt“.

3. **Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen**
Der durch Baumaßnahmen 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 Körnungsart 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 Minderwuchs) zu verwenden.

4. **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

5. **Bundeswasserstraße**
Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee. Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

6. **Hinweise zum Bundesgrenzschutz**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Putgarten. Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen und Dacheindeckungen aus Zinkblech können reflexionsmindernde Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der radartechnischen Verteidigungsanlagen erforderlich werden. Hierzu ist im Bauantragsverfahren die Wehrbereichsverwaltung Nord zu beteiligen.

7. **Amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.**
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVBl. 1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.:
- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt M-V mitzuteilen.

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
- (SO) Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), siehe textliche Unterteilung SO1 - SO13

Überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Baugrenze (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)
- St / Ga - Stellplätze und Garagen
- St - Stellplätze

Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich; verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche für Wald

Wasserflächen
- (R) Regenrückhaltebecken

Naturschutz und Landschaftspflege
- p6 Umgrenzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten u. -objekten im Sinne des Naturschtzrechts
- (N) - Naturschutzgebiet
- Grenze 200m Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V Gefährungsbereich nach § 89 Abs. 3 LWaG
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen (p1, p3, p5)

Regelungen für den Denkmalschutz
- Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD1 Bodendenkmal Kategorie 1
- BD2 Bodendenkmal Kategorie 2
- D Einzelanlagen (unbewegliches Baudenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung von Baugebieten und Nutzung
- Gebäude zum Abbruch vorgesehen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bauverbotszone nach § 89 Abs. 3 LWaG
- Küstenrückgangslinie (i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Baum, künftig fortfallend

Textliche Festsetzungen – Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 *i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*)

Für bauliche Nutzungen und Anlagen innerhalb der Bauverbotszone nach § 89 LWaG richtet sich die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen und Anlagen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Mit Ausnahme des SO 10 (Fahrgastunterstand) ist hier die Zulässigkeit auf die Erhaltung des baulichen Bestandes und auf Nutzungsänderungen innerhalb des baulichen Bestandes beschränkt, Neu- und Wiedererrichtungen sind unzulässig. Innerhalb SO 10 ist die Errichtung eines Fahrgastunterstandes zulässig.
Für bauliche Nutzungen und Anlagen innerhalb der Bauverbotszone nach § 89 LWaG endet die Zulässigkeit, wenn die Kliffkante durch Steiluferrückgang die Küstenrückgangslinie erreicht. Die Küstenrückgangslinie, entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Wegeflurstücks 25 belegen, ist in der Örtlichkeit sichtbar zu markieren. Für bauliche Nutzungen und Anlagen innerhalb der SO 04, 05 und 08 endet die Zulässigkeit auch bei Beschädigung des Deckwerkes, wenn die Schutzfunktion nicht mehr gegeben und durch Instandsetzung nicht mehr herstellbar ist.
Die Einzelheiten der Bauwerksbeseitigung nach Nutzungsbeendigung sind in einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

1.1 sonstiges Sondergebiet – Photovoltaikanlagen — SO 1 (§ 11 BauNVO)
Dieses Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Photovoltaikanlagen.
- zulässig sind: - Photovoltaikanlagen; - für die Wartung und den Betrieb notwendige Nebenanlagen
- nicht zulässig sind: - Freileitungen
- maximale Grundfläche: GR 300 m²
- Höhe der baulichen Anlagen: 3,50 m über Geländehöhe

1.2 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung — SO 2 (§ 11 BauNVO)
Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Forschung und Ausstellung im Ressort der Umwelttechnik.
- zulässig sind: - Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung alternativer, regenerativer Energien; - Museen, Ausstellungen; - Geschäfts-, Büro- und Veranstaltungseinrichtungen; - Anlagen und Einrichtungen der Aus- und Fortbildung
- Zahl der Vollgeschosse: I
- maximale Grundfläche: 250 m²
- Höhe der baulichen Anlagen: 10 m über Geländehöhe

1.3 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung/ Amphitheater — SO 3 (§ 11 BauNVO)
Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der Freizeitgestaltung und Unterhaltung im Zusammenhang mit dem Besuch eines Freilufttheaters.
- *nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB bedingt zulässig sind:* Baufeld - Ausstellung Bunkeranlagen: - Museen, Ausstellungen; - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen; - Anlagen und Einrichtungen der Aus- und Fortbildung
- *Grundfläche:* 1.030 m²
- *Höhe der baulichen Anlagen:* ausschließlich unterirdische bauliche Anlagen, Ausnahme: Die Zu- und Ausgänge der Bunkeranlage sind oberirdisch zulässig
- zulässig sind: Baufeld – Amphitheater: - saisonale Freilichtbühne mit temporären Zuschauerrängen; - für die Wartung und den Betrieb notwendige Nebenanlagen
- zulässig sind: Baufeld - Leuchtfeuer: - Leuchtfeuer
- Grundfläche: 6 m²
- Höhe der baulichen Anlagen: 7 m über Geländehöhe

1.4 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung — SO 4 (§ 11 BauNVO)
Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der künstlerischen und handwerklichen Freizeitgestaltung.
- *nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB bedingt zulässig sind:* Baufeld – Verwaltung und Dienstleistung: - Museen, Ausstellungen; - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude; - Sanitäranlagen
- *Grundfläche:* 320 m²
- *Zahl der Vollgeschosse:* I
- *Höhe der baulichen Anlagen:* 5,0 m über Geländehöhe

1.5 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung — SO 5 (§ 11 BauNVO)
Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung.
- *nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB bedingt zulässig sind:* Baufelder - Ausstellung und Service: - Museen, Ausstellungen; - Geschäfts- und Büroräume; - Lager, Anlagen für die Betreibung und Bewirtschaftung
- *Grundfläche:* 150 m²
- *Höhe der baulichen Anlagen:* ausschließlich unterirdische bauliche Anlagen, Ausnahme: Die Zu- und Ausgänge der Bunkeranlage sind oberirdisch zulässig

1.6 sonstiges Sondergebiet – Hotel — SO 6 (§ 11 BauNVO)
- zulässig sind: Baufeld – Hotel/ ehemaliger Pferdestall: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 40 Betten; - Schank- und Speisewirtschaften; - für die Wartung und den Betrieb notwendige Nebenanlagen und -nutzungen; - Stellplätze; - Bade-, Kur- und Wellnesseinrichtungen - Sauna, Solarium
- Grundfläche/ Geschossigkeit: 400 m² mit einer I - Geschossigkeit unter Berücksichtigung § 87 LBauO; 600 m² mit einer II - Geschossigkeit
- Höhe der baulichen Anlagen: 6 m über Geländehöhe im Bereich der I – Geschossigkeit, als Höchstmaß auch geltend für den Bereich der II - Geschossigkeit

1.7 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung/ Sommertheater — SO 7 (§ 11 BauNVO)
Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der Freizeitgestaltung und Unterhaltung im Zusammenhang mit dem Besuch eines Freilufttheaters.
- zulässig sind: Baufelder – Ausstellung: - Museen, Ausstellungen; - Geschäfts- und Büroräume; - Kunstwerkstätten; - Schank- und Speisewirtschaften; - Kioske, kleine Verkaufseinrichtungen/ Läden
- zulässig sind: Baufeld – Sommertheater: - saisonale Freilichtbühne mit temporären Zuschauerrängen; - für die Wartung und den Betrieb notwendige Nebenanlagen; - Kioske

1.8 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung/ Versorgung/ Wohnen/ Ferienwohnen — SO 8 (§ 11 BauNVO)
Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der künstlerischen und handwerklichen Freizeitgestaltung, der gastronomischen Versorgung sowie dem Wohnen und Ferienwohnen.
- *nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB bedingt zulässig sind:* Baufeld – Ausstellung: - Museen, Ausstellungen; - Geschäfts- und Büroräume; - Ateliers
- *Grundfläche:* 150 m²; *Zahl der Vollgeschosse:* II; *Höhe der baulichen Anlagen:* 10 m über Geländehöhe
- *nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB bedingt zulässig sind:* Baufeld – Atelier mit Werkstätten: - Ateliers; - Kunstwerkstätten
- *Grundfläche:* 150 m²; *Zahl der Vollgeschosse:* I; *Höhe der baulichen Anlagen:* 5 m über Geländehöhe
- *nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB bedingt zulässig sind:* Baufeld – Service: - Lager, Anlagen für die Betreibung und Bewirtschaftung
- *Grundfläche:* 65 m²; *Höhe der baulichen Anlagen:* ausschließlich unterirdische bauliche Anlagen, Ausnahme: Die Zu- und Ausgänge der Bunkeranlage sind auch oberirdisch zulässig
- zulässig sind: Baufeld – Imbiss/ Kiosk: - Imbiss; - Kioske
- Grundfläche: 180 m²; Zahl der Vollgeschosse: I; Höhe der baulichen Anlagen: 5 m über Geländehöhe
- zulässig sind: Baufeld - Wohnhaus: - Wohnungen; - Ferienwohnungen; - Stellplätze
- Grundfläche: 250 m²; Zahl der Vollgeschosse: II; Höhe der baulichen Anlagen: 7 m über Geländehöhe

1.9 sonstiges Sondergebiet – Meteorologie — SO 9 (§ 11 BauNVO)
- zulässig sind: Baufeld – Wetterstation/ Bungalows: - meteorologischen Einrichtungen; - Geschäfts- und Büroräume; - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zugelassenen Betrieben zugeordnet sind
- Grundfläche: 520 m²; Zahl der Vollgeschosse: II; Höhe der baulichen Anlagen: 10 m über Geländehöhe

1.10 sonstiges Sondergebiet – Fahrgastunterstand — SO 10 (§ 11 BauNVO)
- *nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB bedingt zulässig sind:* Baufeld: - Fahrgastunterstände; - kleine Einzelhandelseinrichtungen/ Läden mit insgesamt max. 30 m² Verkaufsfläche (Def. Verkaufsfläche: den Kunden zugängliche Flächen für Standflächen jeglicher Art der Warenpräsentation, die Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen etc. die Kassenzonen) mit Lebensmitteln der Süßwarenbranche
- *Grundfläche:* 60 m²; *Zahl der Vollgeschosse:* I; *Höhe der baulichen Anlagen:* 5 m über Geländehöhe

1.11 sonstiges Sondergebiet – Stellplätze — SO 11 (§ 11 BauNVO)
Dieses Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Kfz - Stellplätzen für Betriebe und Einrichtungen aus Baugebieten innerhalb dieses B-Plangeltungsbereiches Nr. 2 „Kap Arkona“ Gemeinde Putgarten.
- zulässig sind: - Stellplätze

1.12 sonstiges Sondergebiet – Gastronomie — SO 12 (§ 11 BauNVO)
- zulässig sind: Baufeld – Gastronomie: - Schank- und Speisewirtschaften; - Geschäfts- und Büroräume; - Stellplätze
- Grundfläche: 300 m²; Zahl der Vollgeschosse: I; Höhe der baulichen Anlagen: 8,5 m über Geländehöhe
- Bauweise: a- abweichende Bauweise - wie offene Bauweise (die seitlichen Grenzabstände sind einzu halten), Gebäudelängen über 16 m sind nicht zugelassen
- Bebauung: E - Einzelhausbebauung

1.13 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung — SO 13 (§ 11 BauNVO)
Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der künstlerischen und handwerklichen Freizeitgestaltung.
- *nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB bedingt zulässig sind:* Baufeld – Museum/ Ausstellung: - Museen, Ausstellungen; - Geschäfts- und Büroräume; - Kunstwerkstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ist nicht zugelassen.
Die zulässige Grundfläche darf nur mit untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind, bis zu 50 v. H. überschritten werden.

3. 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 Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO 12 sind Grünanlagen mit Einrichtungen für ruhige spielerische und sportliche Betätigung, als Kinderspielplatz zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind in
- GFL 1 - mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Kleinbahn und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- GFL 2 - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreibung des SO 12 zu belasten.
- GFL 3 – Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

5. Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten p1 sind insgesamt 19 Stück Einzelbäume der Art Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Esche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.
- Innerhalb des SO 11 (p 2) ist je angefangene 200 m² befestigter bzw. teilbefestigter Fläche ein Einzelbaum der Art Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.
- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten p 3 sind insgesamt 8 Stück Einzelbäume der Art Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Esche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.
- Auf dem Stellplatzbereich des SO 6 (p 4) ist je angefangene 200 m² befestigter bzw. teilbefestigter Fläche ein Einzelbaum der Art Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.
- Auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten p 5 ist ein Stück Einzelbaum der Art Quercus robur (Eiche) als Solitärbaum in markanter Lage in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2.1. gekennzeichnete Fläche p 6 entlang der plangebietsseitigen Schutzgebietsgrenze ist zu einer geschlossenen Gehölzstruktur (Hecke) aus heimischen Straucharten zu entwickeln sowie gegen Betreten und Wildverbiss zu schützen. Sie dient dem Schutz des NSG „Nordwestufer Wittow mit Hohen Dielen“ vor unkontrolliertem Begehen der wertvollen Flächen. Der Bestand an Gehölzen ist zu erhalten und in die anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind Sträucher der Pflanzliste mit der Mindestpflanzqualität = 80-100 cm zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. **Dächer der Hauptgebäude**
Dachneigungen für die Hauptgebäude
- für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Ensemble - siehe Punkt 4. dieser örtlichen Bauvorschriften

- SO 4 –	Baufeld Verwaltung und Dienstleistung	max. 10°
- SO 6 -	Baufeld Hotel	max. 10°
- SO 8 –	Baufeld Ausstellung	38 - 45°
	Baufeld Atelier/ Werkstätten	
	Baufeld Wohnhaus	max. 10°
	Baufeld Imbiss/ Kiosk	max. 10°
- SO 9 –	Baufeld Wetterstation	38 - 45°
- SO 12 -	Baufeld Gastronomie	38 - 45°

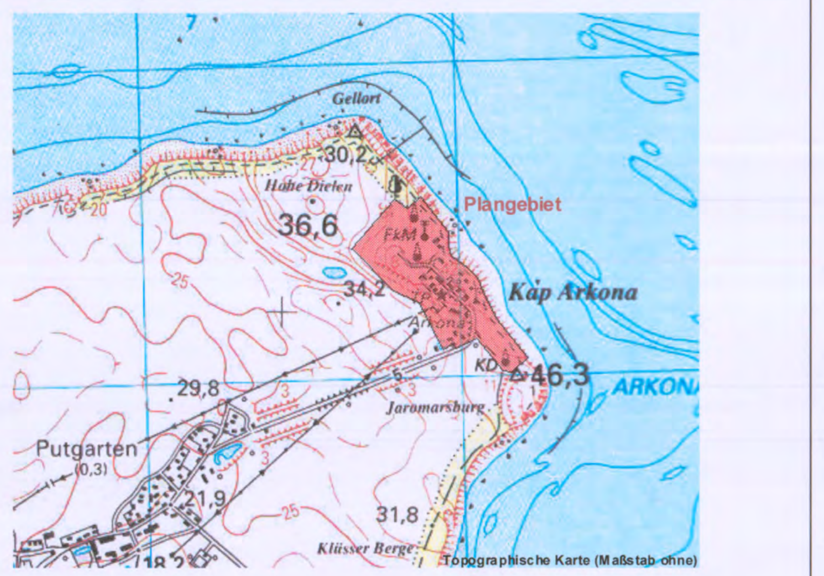
2. **Materialien Dacheindeckung**
Als Materialien für die Dacheindeckung sind rote Dachsteine sowie Zinkblech und Grünbedachungen (Gräser/Moose) zugelassen.
3. **Materialien Fassaden**
Als Fassadenmaterial sind Glattstrich - Putz und/oder rote Klinker sowie Backstein als Hauptbaustoff zulässig. Komplementäre Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkästen, Giebelfronten usw.), Glas und Metall sind zugelassen.
4. **Denkmalschutz**
Die Gestaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ist unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielstellungen gemäß § 7 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern auszuführen.
5. **Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien**
Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energie ist im Plangebiet zugelassen.
6. **Gestaltung Stellplatzbereiche**
Sämtliche Stellplatzbereiche im Plangebiet sind als Schotterrasen auszuführen.
7. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur entlang der Grundstücksgrenzen des SO 9 „Meteorologie“ und im Bereich des SO 8 „Ausstellung/Versorgung/-Wohnen“ zulässig. In allen anderen Gebieten sind Einfriedungen jeder Art unzulässig. Hiervon ausgenommen sind fremder Sicht entzogene Hofanlagen. Im Sichtbereich des SO 8 sind nur horizontal oder vertikal gegliederte Einzäunungen aus Holz in natürlichen Holztönungen bis zu einer max. Höhe von 0,50 m über der natürlich gewachsenen Geländehöhe zulässig.
8. **SO 6 „Hotel / ehem. Pferdestall“**
Für das Baufeld des Sondergebietes 6 „Hotel / ehem. Pferdestall“ gelten aufgrund der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble der Leuchttürme und des Leuchtturmwärterhauses besondere, weiter einschränkende Bauvorschriften.
Dachneigung, First- & Traufhöhen, Firstrichtung
Bei Gebäuden mit Dachneigungen bis 10° darf die wirksame Wandhöhe eine Höhe von 49 m ü. HN nicht überschreiten.
Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Firstrichtung des Leuchtturmwärterhauses festgesetzt.
Materialien & Farben Dacheindeckung
Neben Zinkblech und Grünbedachungen sind anstelle von roten Dachsteinen ausschließlich rote Tonziegel zugelassen.
Materialien & Farben Fassaden
Als Fassadenmaterial sind rote Klinker und Backstein, Holz in Naturfarben/Grautönen, Metall in Anthrazit sowie Glas zugelassen.
Putz ist nicht als Hauptbaustoff und lediglich als roter und grauer Glattstrichputz bei komplementären Elementen zugelassen.
Materialien & Farben Fenster
Als Fenstermaterial sind weißes und anthrazitfarbenes Holz oder anthrazitfarbenes Metall zugelassen.
9. ***SO 10 „Fahrgastunterstand“***
Für das Baufeld des Sondergebietes 10 „Fahrgastunterstand“ gelten aufgrund der Lage innerhalb des Gefährdungsbereiches nach § 89 LaWaG besondere, weiter einschränkende Bauvorschriften.
Materialien
Der Fahrgastunterstand ist in Holzständerbauweise auszuführen. Als Fassadenmaterial ist ausschließlich Glas zulässig.

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste - Pflanzfläche p 6
Cornus sanguinea *(Hartriegel)*
Hippophaë rhamnoides *(Sanddorn)*
Lonicera xylosteum *(Gewöhnliche Heckenkirsche)*
Prunus spinosa *(Schlehe)*
Rosa canina *(Gemeine Hecken-Rose)*
Rosa rubiginosa *(Wein-Rose)*
Rosa rugosa *(Kartoffel-Rose)*

Satzung der Gemeinde Putgarten über den Bebauungsplan Nr. 2 „Kap Arkona“

Präambel
Beschluss –Nr.: 26 - 232/09
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Putgarten die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Kap Arkona“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) erlassen.



Topographische Karte (Maßstab ohne)

Satzung Juni 2009
Satzungsbeschluss 04. Juni 2009

arno mill ingenieure
DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MÖLLN MEDOW 5 18528 SEHLEN
TEL 0 38 38 – 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

Bearbeitungsstand

Land	M-V	Bezugssystem Lage	GK 42/83 3°
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Gemeinde	Putgarten	Zeichenvorschrift	PlanzV 90
Gemarkung	Putgarten Vitt	Entwurfsvermessung	ÖbVI Arno Mill
Flur	2; 3 3	Planungsgrundlage	2004
Flurstücke	verschiedene	Maßstab	1 : 1000
Auftrags-Nr.	AM 2003.001	Format (mm)	

Bearbeiter Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI