

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Museumshof Puddemin".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Museumshof Puddemin", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1) Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 15 BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bereich „Museumshof“: Zulässig sind im Bereich Museumshof Einrichtungen für museale und kulturelle Funktionen mit Ausstellungsflächen, Schank- und Speisewirtschaft, Verkaufsbereich, Schauwerkstätten, Sanitäranlagen.

1.1.2) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche „Museum“: Die Private Grünfläche „Museum“ dient als Ausstellungs-/Freibereich des Museumshofs. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für Landwirtschaft/Tierhaltung und Ausstellungszwecke mit einer Grundfläche bis 200 qm. Zusätzlich sind in den vorgegebenen Baufenstern Gebäude mit insgesamt 350 qm Grundfläche für den Museumsbetrieb (z.B. für Empfang/Kasse, Ausstellung, Sanitäranlagen, Museumsladen / Schank- und Speisewirtschaft, Wirtschaftshof, Tierhaltung) zulässig.

1.2) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks bei Neupflanzungen um bis zu 5m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

1.2.1) Pflanz- und Maßnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A1 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von mindestens 17 standortheimischen Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes. Laubbäume sind in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Obstbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind der Pflanzliste 1 (Laubbäume) und Pflanzliste 2 (Obstbäume) zu entnehmen.

Pflanzliste 1 (Laubbäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Zweigriffeliger Weißdorn)	Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	Malus sylvestris (Holz- Apfel)
Prunus avium (Vogel- Kirsche)	Pyrus communis (Wild- Birne)
Prunus domestica (Haus- Pflaume)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Quercus petraea (Trauben- Eiche)
Ulmus glabra (Berg- Ulme)	

Pflanzliste 2 Obstbäume

Cydonia oblonga (Quitten, Fruchtsorten)	Malus sylvestris (Wild- Apfel)
Malus spec. (Kulturapfel in Sorten)	Prunus avium (Kultur-Kirschen in Sorten)
Prunus domestica (Kultur-Pflaumen)	Mirabellen, Renekloden in Sorten)
Pyrus spec. (Birne in Sorten)	Pyrus communis (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia var. Edulis (Edel-Eberesche)	

A2 Anlage einer Obstwiese

Als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am in der Planzeichnung angegebenen Bereich eine Streuobstwiese (auf einer Fläche von ca. 3.180m²) der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14cm anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Obstbäume sind der Pflanzliste 2 (Obstbäume) zu entnehmen.

A3 Anlage einer Gehölzinsel

Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer Gehölzinsel auf einer Fläche von ca. 2.000m² in den Mindestqualitäten Heister > 150/175 bzw. Sträucher > 80/100. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Die Auswahl an Gehölzarten ist den Pflanzlisten 1 (Laubbäume) und 3 (Sträucher) zu entnehmen.

Pflanzliste 3 (Sträucher)

Cornus alba (Weißer Harttriegel)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Harttriegel)	Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Eucornus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (einheimischer Liguster)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweisel)	Prunus spinosa (Schlehndorn)
Salix cinerea (Grau- oder Aschweide)	Salix smithiana (Küblerweide)
Salix viminalis (Hanf- oder Korbweide)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Symphoricarpos officinalis (Korallenbeere)	Rosa canina (Hunde- Rosa)
Rhamnus frangula (Faulbaum)	Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
Ribes aureum (Goldjohannisbeere)	Ribes alpinum (Alpen- Johannisbeere)
Rubus idaeus (Himbeere)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	

A4 Pflanzung Alleebäume

Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer Winter-Linde (Tilia cordata) am in der Planzeichnung angegebenen Standort. Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm. Die Pflanzung dient der Kompensation des Verlustes eines Alleebaumes im Rahmen des Vorhabens.

1.3) baulicher Schutz gegenüber Naturgewalten (Hochwasser)

Bei neuen Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, muss das Erdgeschoss eine Höhenlage von mind. 3,06 m HN aufweisen.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

II.1) Bodendenkmale

Im Bereich des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich um Bodendenkmale, 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 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind Baumfäll- und Pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.03. vorzunehmen. Vor Beginn der Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand hat eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Fledermäuse durch einen anerkannten Fachmann zu erfolgen. Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden sind im Zeitraum zwischen dem 31.10. und 30.04. vorzunehmen.

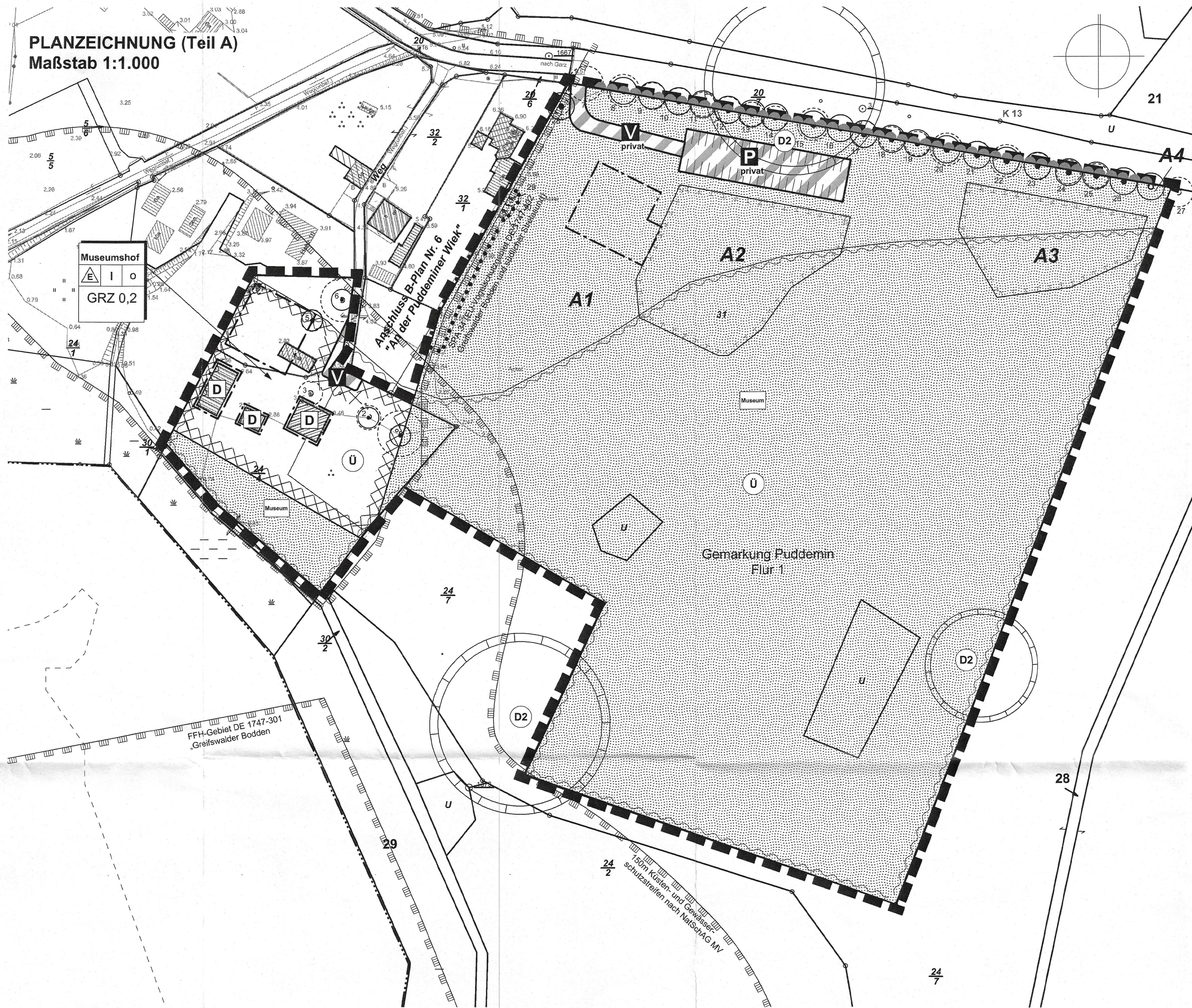
II.3) Überflutungsfahr-/Hochwasserschutz

Im Küstengebiet des Standortes ist bei schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 3,06 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufwurf ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhaben-Ermessen eigenständig entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

II.4) Altlasten

Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rügen abzustimmen.

PLANZEICHNUNG (Teil A) Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauVO)

02.05.00 GRZ 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL

hier: Anpflanzender Baum

Zu erhaltender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

AM PFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON

BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON

GRÄSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

hier: Anpflanzender Baum

Zu erhaltender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

hier: Anpflanzender Baum

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.08.2010. Der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht durch Aushang vom 01.10.2010 bis 15.10.2010.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 19.10.2010 bis 19.11.2010 durchgeführt.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2010 nach § 4 (1) BauGB frühzeitig informiert und mit Schreiben vom 23.08.2011 nach § 4 (2) BauGB beteiligt worden.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 26.07.2011 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 29.08.2011 bis 30.09.2011 während folgender Zeiten montags bis donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags zusätzlich 16.00 bis 18.00 Uhr, freitags 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 11.08.2011 bis zum 26.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 10.04.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 09.01.2013 mitgeteilt.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen am 10.04.2012 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 04.11.13

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 10.04.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

11) Die Ausfertigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.03.2013 in als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 07.03.2013 bis zum 07.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verteilung 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 07.03.2013 in Kraft getreten.

Poseritz, den 07.03.2013

Bürgermeister

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Poseritz / Rügen
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr.8
"Museumshof Puddemin"
Satzung

Fassung vom 06.07.2010, Stand 02.03.2012

Maßstab 1:1.000

4. AUSFERTIGUNG