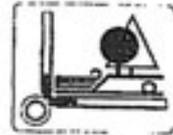


INGENIEURGESELLSCHAFT SCHMELZER & FLICK MBH

Straße der Jugend 10 18546 Sassnitz
Telefon 038392/57875 Telefax 038392/57877



Gemeinde Putgarten

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorfteich“

Begründung



Begründung

zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1 „Am Dorfteich“ Gemeinde Putgarten, Landkreis Rügen

Planungsanlaß, Ratsbeschluß

Um den Bestand nordöstlich des Bebauungsplanes Nr.1 „Am Dorfteich“ planungsrechtlich abzusichern, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um diesen Bereich von rd. 2.790qm erweitert werden.

Der Rat der Gemeinde Putgarten hat am 08.07.1997 den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Planbereich

Die Erweiterungsfläche liegt südlich an der ortsauswärts führenden Straße Richtung Kap Arkona.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein I-geschossiges Gebäude (Imbiss), welches an drei Seiten von einem begrünten Wall umschlossen wird. Vor und neben dem Gebäude ist jeweils ein rd. 5m breiter Streifen als Terrasse befestigt (Pflasterfläche). Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein alter Baumbestand. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wurden straßenbegleitend vereinzelt hochstämmige Einzelbäume angepflanzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan grenzen nördlich an die Erweiterung ein öffentlicher Spielplatz und ein Dorfgebiet mit einem Grünstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Westlich sind eine öffentliche Grünfläche mit Wildwiese und Flächen für Maßnahmen zur Anpflanzung ausgewiesen.

Südlich an den Planbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen/ Grünland.

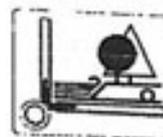
Geplante Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Planbereich aufgrund der Nutzung und des Standortes im Randbereich der Ortslage als Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schank und Speisewirtschaft“ festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze beschränkt das Bauvolumen auf den Bereich um die bestehende Bebauung und somit auch das Maß der baulichen Nutzung. Die zulässige Grundfläche darf hier durch befestigte Flächen, die wasserdurchlässig ausgebildet sind, um 30% überschritten werden (siehe textliche Festsetzungen Ziff.2 B.-Plan „Am Dorfteich“)

Aufgrund der bestehenden Bebauung wird abweichend von den Mischgebieten im Sondergebiet ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung unter 35° zugelassen.

INGENIEURGESELLSCHAFT SCHMELZER & FLICK MBH

Straße der Jugend 10 18546 Sassnitz
Telefon 038392/57875 Telefax 038392/57877



Grünplanung

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen, Pflanzgeboten und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Die Eingrünung und die Ausweisung extensiv genutzter Flächen im Randbereich bilden eine Abrundung des Plangebietes und so einen Übergang in die freie Landschaft. Gleichzeitig wird hiermit der Eingriff bei der Herstellung der Stellplätze ausgeglichen. Da in dem Plangebiet keine weiteren Maßnahmen geplant sind, wird auf eine Bilanzierung des Eingriffsflächenwertes verzichtet.

Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Ortslage Putgarten ist ein verkehrsberuhigter Bereich. Der ankommende Verkehr wird auf einen vor der Ortschaft liegenden Auffangparkplatz geleitet, von dem aus ein Pendelverkehr in die Ortslage hinein besteht. Die ausgewiesenen Stellplätze in diesem Ortsbereich sind somit nur für Besucher der Wirtschaft reserviert.

Der Stellplatzbedarf für das ausgewiesene Sondergebiet wurde nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) für Gaststätten von örtlicher Bedeutung festgelegt und die entsprechende Fläche gem.§9(1) Nr.4 BauGB dargestellt. Dabei wurden zwei behindertengerechte Stellplätze berücksichtigt.

Städtebauliche Flächenwerte (Flächenbilanz)

Die Erweiterung ist rd. 2.790qm groß und wird nachfolgend überschlägig gegliedert:

öffentliche Verkehrsfläche	504 qm	18 %
öffentliches Grün	251 qm	9 %
privates Grün	798 qm	29 %
Sondergebiet	804 qm	29 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (extensive Grünlandnutzung)	433 qm	15 %
gesamt	2.790 qm	100 %

Putgarten, d. 25.10.2005

