

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

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 (§ 9 (2) BauGB).

1.1) bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Baugrundstück sind zulässig:

- Ferienwohnungen / -häuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, - Schank- und Speisewirtschaft,
 - Anlagen zur Versorgung / Verwaltung der Anlage einschließlich Läden bis 100 qm,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige Wohnungen.

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

- a) Die zulässig Grundfläche darf nach § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (einschließlich Flächen für Außengastronomie) überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.
- b) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2) Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen als Gebäude, unterirdische Gebäudeteile sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit folgender Einschränkung allgemein zugelassen: Stellplätze und Garagen sind auf dem gesamten Baugrundstück nur bei Einhaltung eines Abstands von 2,0 m zu den straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

3) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

3.1) Bodendenkmale (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Werktagen 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.

3.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

3.3) Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Die Umsetzung der Maßnahmen an Gebäuden sollte vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober beginnen. Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Nicht besetzte Vogelneester sollten entfernt und eine Neubesiedlung für die Bauphase unterbunden werden. Die Artenschutzbelange sind während der Abbrucharbeiten durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

3.4) Satzungen der Gemeinde Putgarten

Im Plangebiet gelten u.a. folgende Satzungen der Gemeinde Putgarten in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Putgarten (Baumschutzsatzung)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.4.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 2.5.2018 bis 24.5.2018 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 22.5.2018 bis 08.06.2018 durchgeführt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.4.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 6.6.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.6.2018 bis 17.7.2018 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 im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de ausgelegt. 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 Umwelprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 29.5.2018 bis 21.6.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 29.5.2018 bis 21.6.2018 veröffentlicht.
7. Der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB wurde am 20.11.2018 ausgefertigt.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 19.2.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 19.2.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.2.2019 gebilligt.
10. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 27.3.2019 entsprechen dem Liegenschaftskataster.
11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Putgarten, den 27.3.2019

I. Möbius
Bürgermeisterin

Putgarten, den 26.3.19

Unterschrift/Siegel
Vermesser

Putgarten, den 27.3.2019

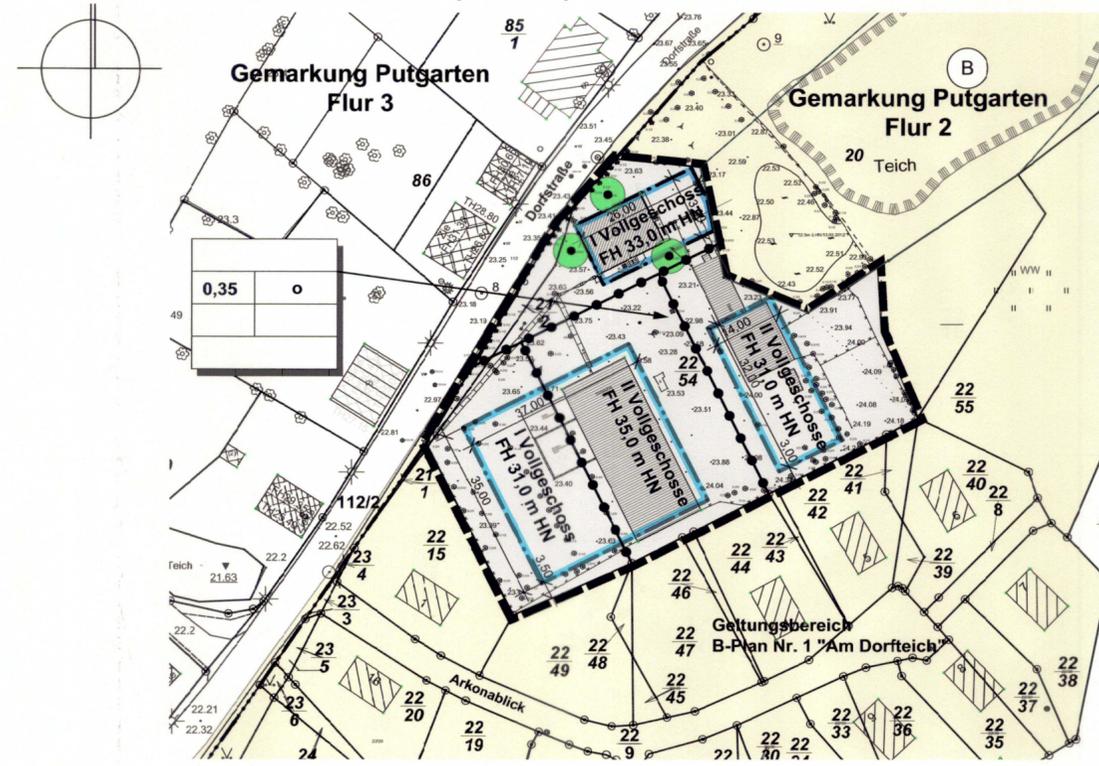
I. Möbius
Bürgermeisterin

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 14.4.2019 bis 16.04.2019 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.04.2019 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Putgarten, den 18.04.2019

I. Möbius
Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

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

- BAUGRUNDSTÜCK
- 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
- II Vollgeschoss
- FH 33,0 m HN FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMAß

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

- BAUGRENZE
- OFFENE BAUWEISE

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)

13.2 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)

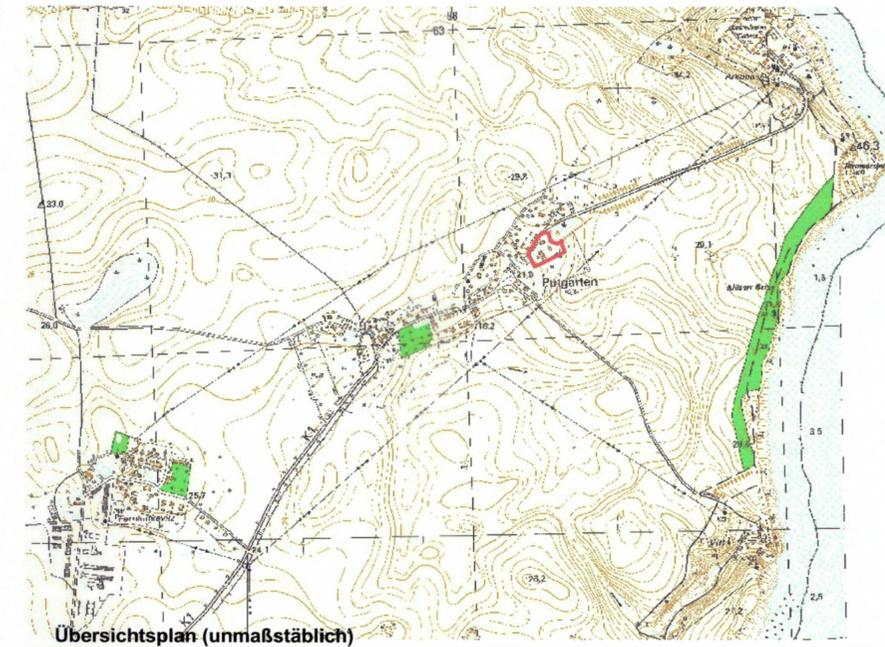
- BÄUME
- ERHALTUNG
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG

SATZUNG DER PUTGARTEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Schulthof" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.02.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Schulthof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



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

Gemeinde Putgarten vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Schulthof"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
- Satzungsfassung -