

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1) Art 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):

- Wohngebäude,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Wohnungen mit Fremdenbeherbergung,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO einschließlich der für die Nutzung notwendigen Stellplätze und Garagen.
- Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen erlischt entschädigungslos, wenn sich die obere Stelluferkante infolge etwaigen Küstenrückgangs den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass ein Abstand zur seeseitigen Front des jeweiligen Gebäudes von 37 m (Gefährdungslinie) unterschritten wird.

1.2) Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der mit Planzeichen 15.03.00 dargestellten Fläche zulässig.

1.3) Bestandsgebäude außerhalb Bauflächen

Die Änderung (Umgestaltung durch Umbau) und Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) des bestehenden denkmalgeschützten Wohngebäudes außerhalb der festgesetzten Bauflächen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

2.1) Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

A1 Erhalt von Bäumen

Die prägenden Linden (*Tilia cordata*) an den Ecken des denkmalgeschützten Wohnhauses werden zum Erhalt festgesetzt. Fachgerechte Kronenpflegemaßnahmen sind ausschließlich zur Verlängerung Lebensdauer zulässig.

A2 Erhalt von Gehölzflächen

Die als Windschutz bestehende Gehölzfläche wird zum Erhalt festgesetzt.

2.2) Maßnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A3 Der Teich mit seinen wertgebenden Strukturen ist zu erhalten. Bauliche oder sonstige siedlungsnahen Nutzungen sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

2.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

3) Festsetzungen zur Gestaltung

3.1) Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind als geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 17 bis 48 Grad zu errichten.

3.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedung ist zulässig: Feldsteinmauer, Hecke, Holzlattenzaun mit stehenden Stäben.

4) Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB

4.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten 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.

4.2) Denkmalschutz (DSchG M-V)

Im Plangebiet ist folgendes Bau- und Kunstdenkmal bekannt:
- Nr.308 Goor 5 als „Haus mit Packsteinmauer und Restpark“
Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß §7(1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß §7(6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

4.3) Küstenrückgang / Standsicherheit baulicher Anlagen

Der zur oberen Kliffkante notwendige Mindestsicherheitsabstand beträgt unabhängig vom Nutzungszeitraum 37 m. Wenn sich die obere Stelluferkante einer baulichen Anlage infolge Küstenrückgangs soweit genähert hat, dass der Abstand zum vordersten Teil der baulichen Anlage 37 m beträgt, bedeutet dies eine akute Gefährdung der baulichen Anlage, so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss.

4.4) Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Nr. L81 „Ostrügen“ (gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 04.02.1966).

4.5) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

5) Hinweise

5.1) Haftungsausschluss für Schäden infolge von Sturmfluten

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Kastenschutzanlage gesichert war oder nicht.

5.2) Niederschlagswasserversickerung

Aufgrund des ausgewiesenen Gefährdungsbereiches in Folge des Küstenrückgangs wird hinsichtlich der evtl. neu geplanten Niederschlagswasserversickerung auf Folgendes hingewiesen:

- Die gezielte Niederschlagswasserversickerung des zusammengefassten Niederschlagswassers mittels Sickerschächten und Rohrversickerung ist auszuschließen.
- Vorzugsweise ist auf die Flächen- und/oder Muldenversickerung zu orientieren. Dabei ist ein entsprechender Flächenbedarf zu beachten.
- Die Versickerungsanlagen/Flächen sind im nördlichen Grundstücksbereich, so weit wie möglich von der Gefährdungslinie entfernt, zu realisieren.

5.3) Externe Ausgleichsmaßnahme Gebäudeabbruch

Als Ausgleichsmaßnahme für den ermittelten Eingriff des Vorhabens wird der Abbruch des im Nordwesten des Plangebiets liegenden verfallenen Stalls festgesetzt. Nach dem Gebäudeabbruch wird die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.01	GR 750qm	zulässige Grundfläche in qm als Höchstmass
02.07.00	II Vollgeschoss	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00	FH 8,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß gemessen über Oberkante Erdgeschossfußboden

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

03.01.00	o	Offene Bauweise
03.01.01	△	Nur Einzelhäuser zulässig
03.05.01	—	Baugrenze
13.01.00	■	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
13.02.00	●	Erhalt von Bäumen
13.02.00	■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.03.00	B	Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BAUGB)		
14.02.00	D	Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
14.03.00	D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. SONSTIGE PLANZEICHEN		
15.03.00	□	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Textil. Festsetzung 1.2)
15.13.00	■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.15.00	---	Sicherheitsabstand zur Kliffkante
15.16.00	■	bestehendes Wohnhaus

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 7.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 4.2.2015 bis 24.2.2015 erfolgt.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage vom 23.2.2015 bis 10.3.2015 durchgeführt worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 4.2.2015 bis 24.2.2015 erfolgt.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3.7.2015 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 7.3.2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen am 7.3.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht (und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen) haben in der Zeit vom 13.4.2016 bis 7.6.2016 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13.4.2016 bis 3.5.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 7.4.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 4.10.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurden die geänderten Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Beschluss vom 4.10.2016 gebilligt und der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Änderung betroffenen Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut zur Kenntnis gegeben. Durch die Gemeinde ist bestimmt worden, dass Hinweise und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten (§ 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

10. Die Gemeindevertretung hat die neu vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 21.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 21.02.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2017 gebilligt.

Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

12. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 11.11.2017 entsprechen dem Liegenschaftskataster

Zogen a.B. den 19.4.17 Unterschrift

13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

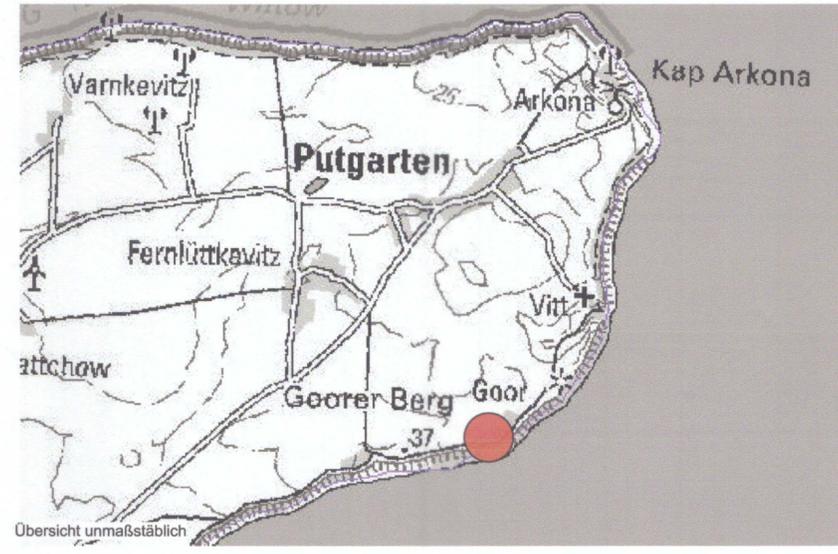
Putgarten, den 25.4.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

14. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 22.4.2017 bis 17.05.2017 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 11.3.2017 in Kraft getreten.

Putgarten, den 16.5.2017 Möbius Die Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE PUTGARTEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Goor 5".
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.02.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Goor 5", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) 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. 14 "Goor 5"**

Satzungsfassung