

SATZUNG

über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Dorfteich" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in Kursiv fett, Streichungen als solche sichtbar

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Das im Bebauungsplan gem. § 5 BauNVO festgesetzte Dorfgebiet MD wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gliedert in:
MD-1 Die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

WR reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO

Die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind nicht zulässig.

SO „Tourismus“ Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

Das SO „Tourismus“ (Tourismusgebiet) dient vorwiegend touristischen Nutzungen sowie ergänzend untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohngebäude,
- Räume für die freien Berufe gemäß § 13 BauNVO.

SO „Ferien“: Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Das SO „Ferien“ (Feriengebiet) dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen.

- Wohngebäude,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienhäuser,
- Einrichtungen für die gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche Betreuung der Gäste und für die Freizeitgestaltung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für die freien Berufe gemäß § 13 BauNVO.

2. Bei der Ermittlung der Grundfläche darf für Zufahrten und sonstige befestigte Flächen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% / 50% überschritten werden.

- 3. Im gesamten Plangebiet sind auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken pro Grundstück max. 2 Stellplätze (einschließlich Garage) zulässig.
Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; es sind folgende Gebäudelängen zulässig:
a) 20m = maximale Gebäudelänge 20m
a) 25m = maximale Gebäudelänge 25m
a) 35m = maximale Gebäudelänge 35m

3a. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

4. Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 600 qm für Einzelhäuser, 400qm für Doppelhäuser. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (vgl. auch Grünordnungsplan),
5.1

5.2 Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind die vorhandenen, landschaftsgerechten Baum, Baum- und Strauchgruppen Hecken und die vorhandenen Gewässer dauernd zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden (gem. DIN 18920). Erdarbeiten sind im Umkreis von mind. 5m um die Stamm, der Baum zur Erhaltung der Wurzelballen zu unterlassen.

Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- a) Der Uferbereich des Dorfteiches im Bereich der Imbissbude ist mit Kriechweiden abzupflanzen.
b) Der nordwestliche Bereich des Teiches ist mit Haselbüschen abzupflanzen.
c) Die Bereiche um den Teich sind extensiv zu bewirtschaften (max. zweimalige Mahd pro Vegetationsperiode).
d) Die Randbereiche des Erdwalls sind mit Schlehe, Weißdorn und punktuell mit Eiche zu bepflanzen.
5.4 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind folgende Pflanzungen anzulegen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
f) Pflanzung einer Weißdornhecke,
g) Pflanzung einer Eschen-Weißdorn-Reihe,
h) Pflanzung einer Rotdorn- bzw. Weißdorn-Baumreihe,
i) Verbindung der beiden Windschutzhecken durch eine kleine Windschutzhecke aus Holunder, Weißdorn und Ahorn.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.

§ 2 Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Die Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Dächer von bestehenden Gebäuden bei Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen.

§ 3 Dachgauben und sonstige Dachereinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel die Hälfte der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.

§ 4 Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie Reetdächer

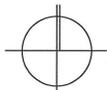
§ 5 Die Grundstücksfreiflächen der Wohn- bzw. Kleinsiedlungsgrundstücke sind als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen. Dabei sind pro 100 qm versiegelter Fläche ein Großbaum (einheimische Laubgehölze) und 2 Obstbäume zu pflanzen.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.

§ 6 Zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen zulässig. Bei Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Liguster, Hainbuche und Eibe zu verwenden.

Ausnahmsweise können als Einfriedungen Mauern aus natürlichem Steinmaterial zugelassen werden. Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20m hoch) an den Grundstückssinnenseiten zulässig.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bodendenkmale gem. DSchG M-V
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Erdbewegungen dürfen in diesem Bereich nur nach vorhergehender archäologischer Untersuchung durchgeführt werden.

Baumschutz

Es gilt die gemeindliche Satzung zum Schutz des Baumbestands in der Gemeinde Putgarten (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 10.07.2007.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.10.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.11.2018 bis 22.11.2018 und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen 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 des Vorentwurfes vom 28.01.2019 bis zum 01.03.2019 im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2019 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 10.12.2019 die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die Gemeindevertretung hat am 10.12.2019 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde begilligt.

7. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 27.02.2020 bis 03.04.2020 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 11.02.2020 bis 2.3.2020 örtlich bekannt gemacht worden.

8. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 04.06.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 04.06.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.06.2024 begilligt.

Putgarten, den 24.6.2024
I. Möbius
Bürgermeisterin

Putgarten, den 29.06.2024
I. Möbius
Bürgermeisterin

Putgarten, den 24.6.2024
I. Möbius
Bürgermeisterin

Putgarten, den 15.7.2024
I. Möbius
Bürgermeisterin

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 11.06.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

12. Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgetriggert.

13. Die 5. Änderung des Bebauungsplans 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 27.06.2024 bis 11.07.2024, örtlich bekannt gegeben worden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 3-11 BAUNVO)
01.01.03 WR REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BAUNVO)
01.04.02 SO SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Tourismusgebiet
01.04.02 SO SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Feriengebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 16 BAUNVO)
02.01.00 (0,5) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.01 III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
01.05.00 2Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN hier: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 BAUNVO)
03.01.00 20m 20m ABWEICHENDE BAUWEISE MIT MAXIMALER GEBÄUDELÄNGE (Textil. Feists. 3)
03.05.00 BAUGRENZE
03.01.01 NUR EINZELHÄUSER
6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
06.01.00 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN öffentlich
06.02.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
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)
13.01.01 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
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)
13.02.01 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
13.02.02 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
15.14.00 ABGRENZUNG DER ART UND/ODER DES MASSES DER NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab) - Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/

lars hertel | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Winkelstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Putgarten / Rügen
5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr.1 "Am Dorfteich"

Satzung
Fassung vom 07.11.2018, Stand 16.05.2024
Maßstab 1:1000