

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I.1.1) WA „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 Abs. 2 sind nur zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Abweichend von § 4 Abs. 3 sind ausnahmsweise nur zulässig (§ 1 (6, 9) i.V.m. § 13a BauNVO):
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die unzulässig bleiben.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Abweichend hiervon ist die Errichtung von Nebenanlagen als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze in einem Bereich von bis zu 3,0 m entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig; ausgenommen hiervon sind Änderungen / Ersatzneubauten für bereits bestehende Anlagen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

a) Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen.

b) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

c) Fläche A1 Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Entwicklung einer zweireihigen, freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern in 7 m Breite. Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 3 m. Pflanzung der Überhälter alle 10 m. Die Entnahme von Pappeln und anderen nichtheimischen Arten zugunsten einer Anpflanzung von standortheimischen Baum- und Straucharten ist zulässig, ansonsten sind bestehende Gehölze zu integrieren. Eine Ausführung in Teilschnitten ist zulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

II.1) Dachgestaltung

Hauptgebäude im WA2 sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung im Bereich zwischen 35 und 48 Grad zu errichten. Im WA1 muss die Dachneigung von Hauptgebäuden mind. 17 Grad betragen.

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Trauf von mind. 0,5 m sowie zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

III) Nachrichtliche Übernahmen (III.1) gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

III.1) Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Putgarten

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes befindet sich gleichzeitig in der rechtlich bestehenden Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung (WF) Putgarten und in der neu berechneten TWSZ III der WF Fernlüttkevit. Für die TWSZ der WF Putgarten gelten die auf Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen). Aus diesem Grunde ergeben sich erhöhte Anforderungen für die Lagerung bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl).

Auch wenn die neuen Schutzzonen der WF Fernlüttkevit zum Zeitpunkt der Satzungsfassung noch nicht festgelegt sind, ist gemäß § 31 Abs. 4 LWaG zusätzlich folgendes zu beachten:

Abwasserleitungen sind entsprechend DWA Arbeitsblatt A 142 zu errichten und zu betreiben. Verboten sind Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser (auch die Errichtung und Betreibung sogenannter Hausbrunnen zur Gartenbewässerung) und es sind verboten die Errichtung und Betreibung von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

III.2) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DStschG 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.

III.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

III.4) Baumschutzsatzung Putgarten

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Putgarten in der jeweils aktuellen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.7.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 5.11.2019 bis 21.11.2019 erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am 16.6.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt.

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

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de vom 20.7.2020 bis 31.7.2020 statt. Die Bekanntmachung ist in den Schaukästen und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 2.7.2020 bis 22.07.2020 erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 7.7.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 3.8.2020 bis zum 4.9.2020 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 im Amt Nord-Rügen sowie 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 Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 16.7.2020 bis 5.8.2020 ortsüblich in den Schaukästen, auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

7. Die Gemeindevertretung hat am 17.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Trägerbeteiligung war nicht erforderlich.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 20.4.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 20.4.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.4.2021 gebilligt.

Putgarten, den 10.5.2021

I. Möbius
Bürgermeisterin

Putgarten, den 27.5.2021

I. Möbius
Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



SATZUNG DER GEMEINDE PUTGARTEN

über den Bebauungsplan Nr.17 "Wohngebiet Fernlüttkevit" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.7.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 "Wohngebiet Fernlüttkevit" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA** WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,2** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 8,5 m ü.V** Firsthöhe in Metern über Verkehrsfläche (gemessen in Mitte Fahrbahn)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze** abweichende Bauweise: maximale Gebäudelänge 16m nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a_{16m}** nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)** hier: Verkehrsberuhigter Bereich hier: Parkplatz

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen** hier: Parkanlage öffentlich hier: Garten privat

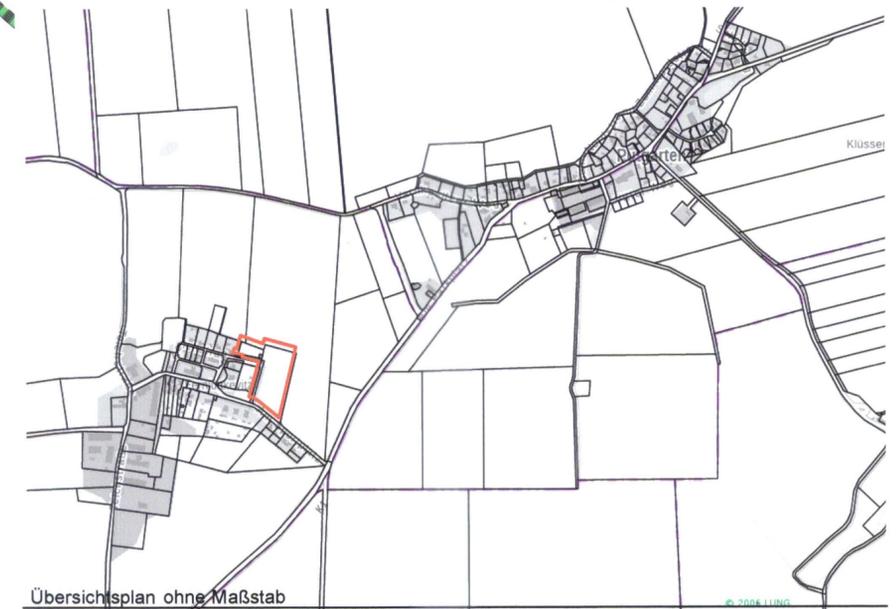
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG

VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Schutzgebieten, hier: LSG (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Angrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**



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
Bebauungsplan
 mit Örtlichen Bauvorschriften
 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
Nr. 17
"Wohngebiet Fernlüttkevit"
 Satzungsfassung

Fassung vom 10.01.2020; Stand 13.01.2021

Maßstab 1: 1.000