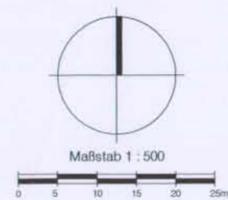


# SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. XXII/06 "HOFANLAGE KRAKVITZ"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Putbus vom 20.02.2007 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXII/06 für das Gebiet „Hofanlage Krakvitz“ in Krakvitz, betreffend das Grundstück Dorfstraße 18 am südlichen Ortsrand, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen:  
Lage- und Höhenplan vom 15.05.2005  
(Katasterbestand: 12.05.2005)  
CAD- und Vermessungsservice Katholy  
Landsberger Str. 12, 18346 Eggendorf



WA  
GRZ 0,25  
Z = II  
KWD 45°-50°

## TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
  - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO. Die nach § 4 (3) Nr. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehene Nutzung ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlagen für Verwaltungen). Die nach § 4 (3) Nr. 1 als Ausnahme vorgesehene Nutzung ist bis zu einem Umfang von 4 Ferienappartements allgemein zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen mit Ausnahme offener Kleingaragen (Carports) unzulässig. (§ 1 Abs. 3, 6, 9, § 12 (6) BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau des im Lage- und Höhenplan gekennzeichneten Bezugspunktes (entspricht 0,00 m, lokales System). Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhe der Schnittlinie der jeweils seitlichen Dachflächen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Ein Übertreten der jeweils südlich und östlich orientierten Baugrenzen bis zu 3m mit Gebäudeteilen, die zu mehr als 70% ihrer Außenflächen verglast sind, oder mit Terrassen/Balkonen kann jeweils auf einer Länge von bis zu 5 m als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Pkw-Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig innerhalb der in Teil A festgesetzten Flächen für Nebenanlagen. Offene Kleingaragen (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig innerhalb der in Teil A festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung für Carports. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Von der Bebauung freizuhalten Flächen (nachrichtlich) (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 81 LWaG M-V)
  - In den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Die Fläche ist von Bepflanzungen freizuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
  - Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
  - Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Eschen und Kastanien sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Eingriffe in den zu erhaltenden Bestand sind nur aus Verkehrssicherungsgründen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 3 LBauO-MV)
  - Fassaden sind in Putz in Sichtmauerwerk oder Fachwerk (auch als Vorsatzschale) mit Gefachen in Putz oder Sichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind weiterhin vertikal oder horizontal strukturierte Verschalungen aus Holz. Fachwerkimitationen (aufgedoppelte Bohlen), Glasbausteine, polierter Naturstein, glasierte Keramikplatten, Materialien, die andere Werkstoffe imitieren, Kunststoffplatten sind in den Fassaden nicht zulässig.
  - Fassadenöffnungen sind in stehenden Rechteckformaten (Ausnahme Dachfenster/Gauben) auszubilden. Fenster zur Nordseite sind durch ein Setzholz oder einen Stulp vertikal sowie durch Sprossen horizontal zu gliedern.
  - Dächer sind mit Rohreindeckung und - mit Ausnahme von Gauben - symmetrisch zur Firstlinie herzustellen. Dies gilt nicht für Carports und Nebenanlagen.
  - Dachgauben sind nur in der Form von Fledermausgauben (auch als „Ochsenaug“ bezeichnet) zulässig. Abweichend davon ist für das im nördlichen Baufenster geplante Wohngebäude auf der Südseite des Daches auch die Errichtung einer Schleppdachgaube oder eines Zwerchgiebels zulässig (historische Form einer Staakluke). In der oberen Dachhälfte des im nördlichen Baufenster geplanten Wohngebäudes sind Dachflächenfenster zulässig, soweit dies zur Belichtung erforderlich ist (vgl. § 47 (2) LBauO)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.02.2007 gebilligt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Bescheid der Landrätin des Landkreises Rügen vom 23.07.07 erteilt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der katastermäßige Bestand am 12.05.2005 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.



Putbus, 30.07.07

Burwitz  
Bürgermeister

Kataster- und Vermessungsamt Bergen



Putbus, 31.07.07

Burwitz  
Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

| Planzeichen   | Erläuterung  | Rechtsgrundlage |
|---|--|-----------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>   |  |                 |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                            |  |                 |
| WA  | Allgemeine Wohngebiete   | (§ 4 BauNVO)    |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)              |  |                 |
| GRZ   | Grundflächenzahl   |                 |
| Z=II  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß   |                 |
| TH  | Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt   |                 |
| FH  | Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt   |                 |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |  |                 |
| KWD   | Baugrenze  |                 |
|   | nur Krüppelwalmdach zulässig, außer Garagen und Nebenanlagen (auch § 86 LBauO M-V)                                 |                 |
|   | Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung (auch § 86 LBauO M-V)   |                 |
| VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)                           |  |                 |
|   | Straßenbegrenzungslinie  |                 |
| G   | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Grundstückszufahrt mit Benutzungsrecht aufgrund § 81 LWaG |                 |
| GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)   |  |                 |
|   | private Grünflächen  |                 |
| Zweckbestimmung:  |  |                 |
|   | Entwässerungsgraben  |                 |
|   | Grünverbinding   |                 |

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)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:  
St Pkw-Stellplätze  
Cp Carports (offene Kleingaragen) und Pkw-Stellplätze  
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (vgl. Teil B Nr. 3.1.) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN  
vorhandene hochbauliche Anlage  
geplante hochbauliche Anlage (Vorhaben)  
Höhenbezugspunkt (Fußbodenoberkante Wohnhaus/Bestand)

## HINWEIS:

- Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

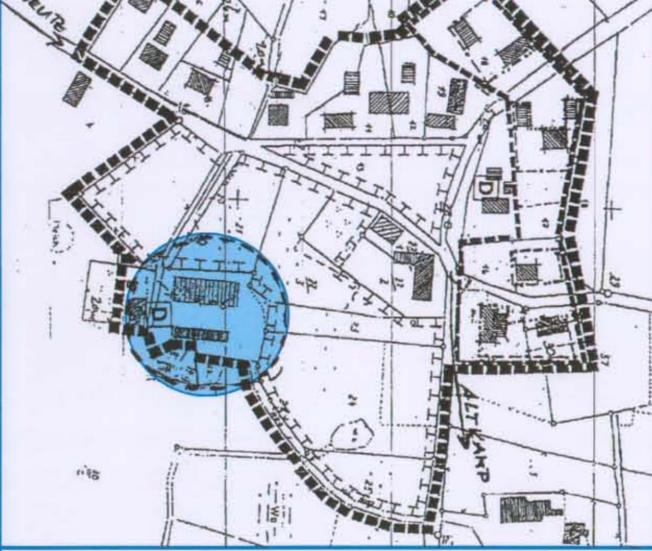
## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.04.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Putbusser Nachrichten“ am 29.05.2006 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.07.2006 bis zum 04.08.06 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 10.07.2006 erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am 10.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und dem wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 06.11.2006 bis zum 08.12.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Putbusser Nachrichten“ am 30.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 10.10.2006, 20.02.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Putbusser Nachrichten“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

## SATZUNG

Bearbeitungsstand: 06.02.2007

Auszug aus der Innenbereichssatzung Krakvitz, M 1:2000



Putbus, 20.02.2007



Burwitz  
Bürgermeister