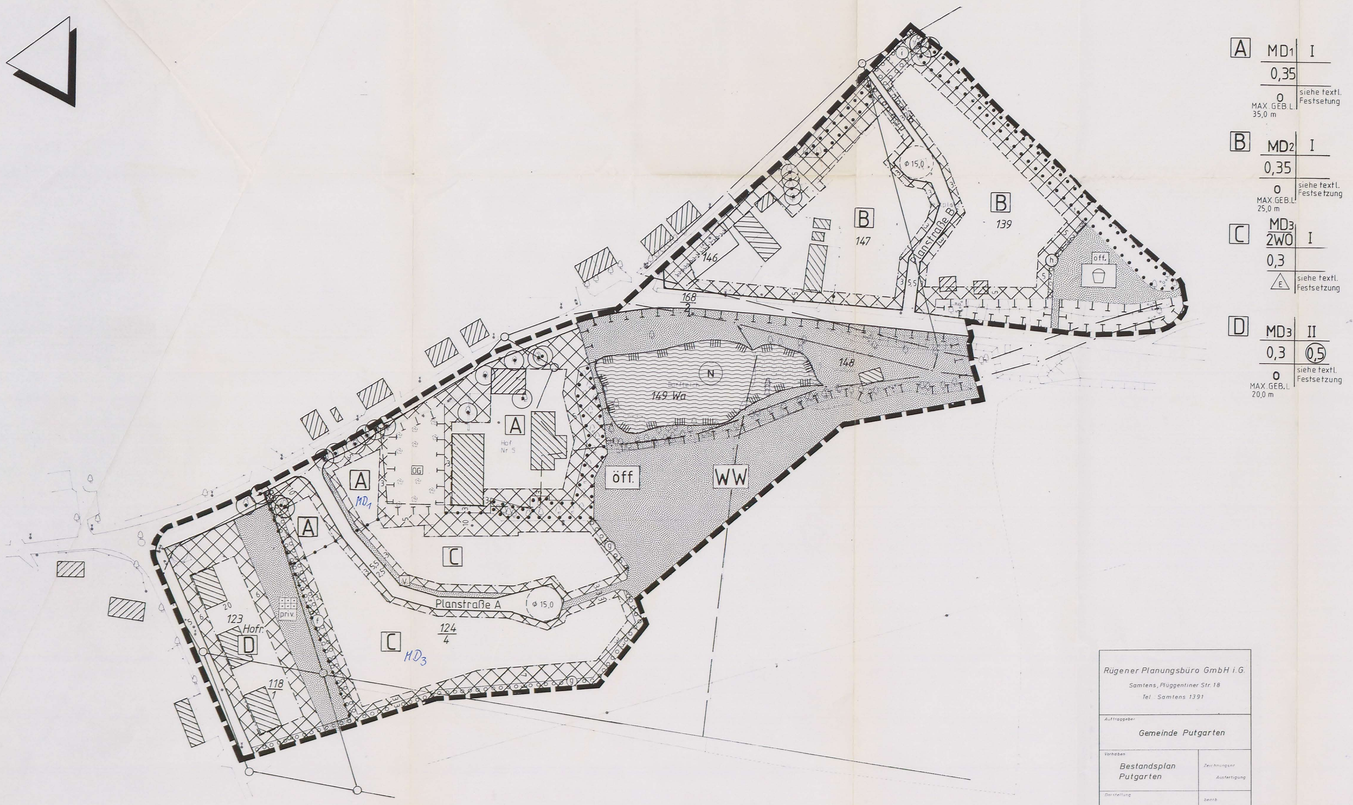
Teil A: Planzeichnung - Satzung

M. 1:1.000



Rügener Planungsbüro GmbH i.G. Samtens, Pluggenliner Str. 18 Tel. Samtens 1391	
Auftraggeber: Gemeinde Putgarten	
Vorhaben: Bestandsplan Putgarten	Zeichnungsart: Auslegung
Darstellung: Übersichtsplan	Gezeichnet: gez. plat. Datum: 03.11.1993
Maßstab: 1:1000	Der Planer:

Teil B: Textliche Festsetzungen - Satzung

A. 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 gegliedert in:

   MD 1 Die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

   MD 2 Die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land-und forstwirtschaftl. Erzeugnisse), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe), Nr. 9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

   MD 3 Die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftl. Betriebe ...), Nr.4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftl. Erzeugnisse), Nr.5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften), Nr.6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr.8 (Gartenbaubetriebe), Nr.9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

   Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem.§ 5 Abs.2 Nr. 5) sind ausnahmsweise zulässig.

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 30% überschritten werden.

3. Im gesamten Plangebiet sind auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken pro Grundstück max. 2 Stellplätze (einschließlich Garage) zulässig. (§ 12 Abs.6 BauNVO i.V.m. § 84 LBauO M-V)

4. Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 600 qm für Einzelhäuser, 400 qm 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).

Punkte 3 und 4 ergänzt gem. Beschlußbeschluß Nr: 407-25/1996 vom

Punkt 5.4 gestrichen gem. Beschlußbeschluß Nr: 407-25/1996 vom:

5.1 ~~Maßnahmen und Anlagen, die das Landschaftsbild und den Boden verändern, sind unzulässig.~~

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 Bäume, Baum- und Strauchgruppen Hecken und die vorhandenen Gewässer dauernd zu erhalten.

Pkt.5.2. ergänzt gem. Beschluß-beschluß Nr: 407-25/1996 vom:

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 Stämme der Bäume zur Erhaltung der Wurzelballen zu unterlassen.

5.3 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)

ergänzt gem. Beschluß-beschluß Nr: 407-25/1996 vom:

f) Pflanzung einer Weißdornhecke,

g) Pflanzung einer Eschen-Weißdorn-Reihe,

h) Pflanzung einer Rotdorn- bzw. Weißdorn-Baumreihe,

i) Verbindung der beiden Windschutzhecken durch eine weitere Windschutzhecke aus Holunder, Weißdorn und Ahorn.

Punkte 5 und 6 ergänzt gem. Beschlußbeschluß Nr: 407-25/1996 vom

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gem.§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. ~~§ 83 MV-BauO~~ § 86 LBauO M-V)

geändert gem. Beschlußbeschluß Nr. 407-25/1996 vom:

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

§ 3 Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel 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 Elbe zu verwenden.

Ausnahmsweise können als Einfriedungen Mauern aus natürlichem Steinmaterial zugelassen werden.

§ 7 Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20m hoch) an den Grundstücksinnenseiten zulässig.

Teil C: Nachrichtliche Hinweise

Gem. Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg - Vorpommern (MVDschG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere urund frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Erdbewegungen dürfen in diesem Bereich nur nach vorhergehender archäologischer Untersuchung durchgeführt werden. Zur Durchführung von Ausgrabungen sind vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erforderlich.
Geplante Baumaßnahmen sind möglichst frühzeitig dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

SATZUNG DER GEMEINDE PUTGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM DORFTEICH" UND SATZUNG ÜBER DIE GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 246a des BauGB in der Fassung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) i.V.m. dem Maßnahmengesetz zum BauGB sowie aufgrund § 10 BauGB und § 86 der Landesbauordnung M/V vom 26.4.1994 (GVOBl. M/V S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.11.95 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) verfassen.

Putgarten, den 20.2.96 — Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.08.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfteich" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Putgarten, den 21.12.94 — Bürgermeister

Aufstellungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Putgarten, den 21.12.94 — Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat am 20.04.94/05.08.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Putgarten, den 21.12.94 — Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.05.94 bis 27.05.94/gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.04.94 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem hat der Plan erneut gem. § 2 Abs. 3 BauGB MaßnG (lt. Bekanntmachung vom 12.08.94) in der Zeit vom 29.08.94 bis 13.09.94 öffentlich ausgelegen.

Putgarten, den 21.12.94 — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB Maßnahmen G. mit Schreiben vom 24.04.94 und 09.08.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Putgarten, den 21.12.94 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.11.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putgarten, den 21.12.94 — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Abs. 6) geändert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 14.5.1995 erneut den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Putgarten, den 29.11.95 — Bürgermeister

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 12.6.95 bis 20.6.95 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 2.5.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Putgarten, den 29.11.95 — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB Maßnahmen G. mit Schreiben vom 2.5.95 und ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Putgarten, den 29.11.95 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.9.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putgarten, den 29.11.95 — Bürgermeister

Planunterlage

Der katastergemäße Bestand am 21.12.1994 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 1:6350 u. 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 21.12.1994 — Siegelabdruck — Der Leiter des Katasteramtes

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.9.95 von der Gemeindevertretung der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.9.95 gebilligt.

Putgarten, den 29.11.95 — Bürgermeister

Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 9.2.96 - AZ: 410-40-00 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Putgarten, den 22.1.96 — Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.2.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. ~~Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.~~

Putgarten, den 20.2.96 — Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Putgarten, den 20.2.96 — Bürgermeister

Inkrafttreten

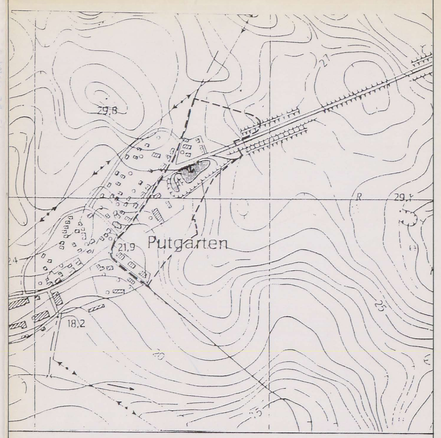
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.2.96 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 26.2.96 in Kraft getreten.

Putgarten, den 26.2.96 — Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

MD	Dorfgebiete
	nicht überbaubarer Bereich / überbaubarer Bereich
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,3	Grundflächenzahl
z.B. (0,5)	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
MAX.GEB.L. 20,0 m z.B.	maximal zulässige Gebäudelänge
E	nur Einzelhäuser zulässig
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Grünflächen
öff.	öffentlich
priv.	privat
	Kleingarten
	Spielplatz
	Obstgarten
WW	Wildwiese
V	Verkehrsgrün
	Wasser
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung Nr.5.2)
	zu erhaltender Einzelbaum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung Nr.5.4)
z.B. 9	Zuordnung der Flächen (s. textl. Festsetzung Nr. 5.4)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



GEMEINDE PUTGARTEN
LANDKREIS RÜGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"AM DORFTEICH"

- Planurkunde -

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Stand Mai 1995