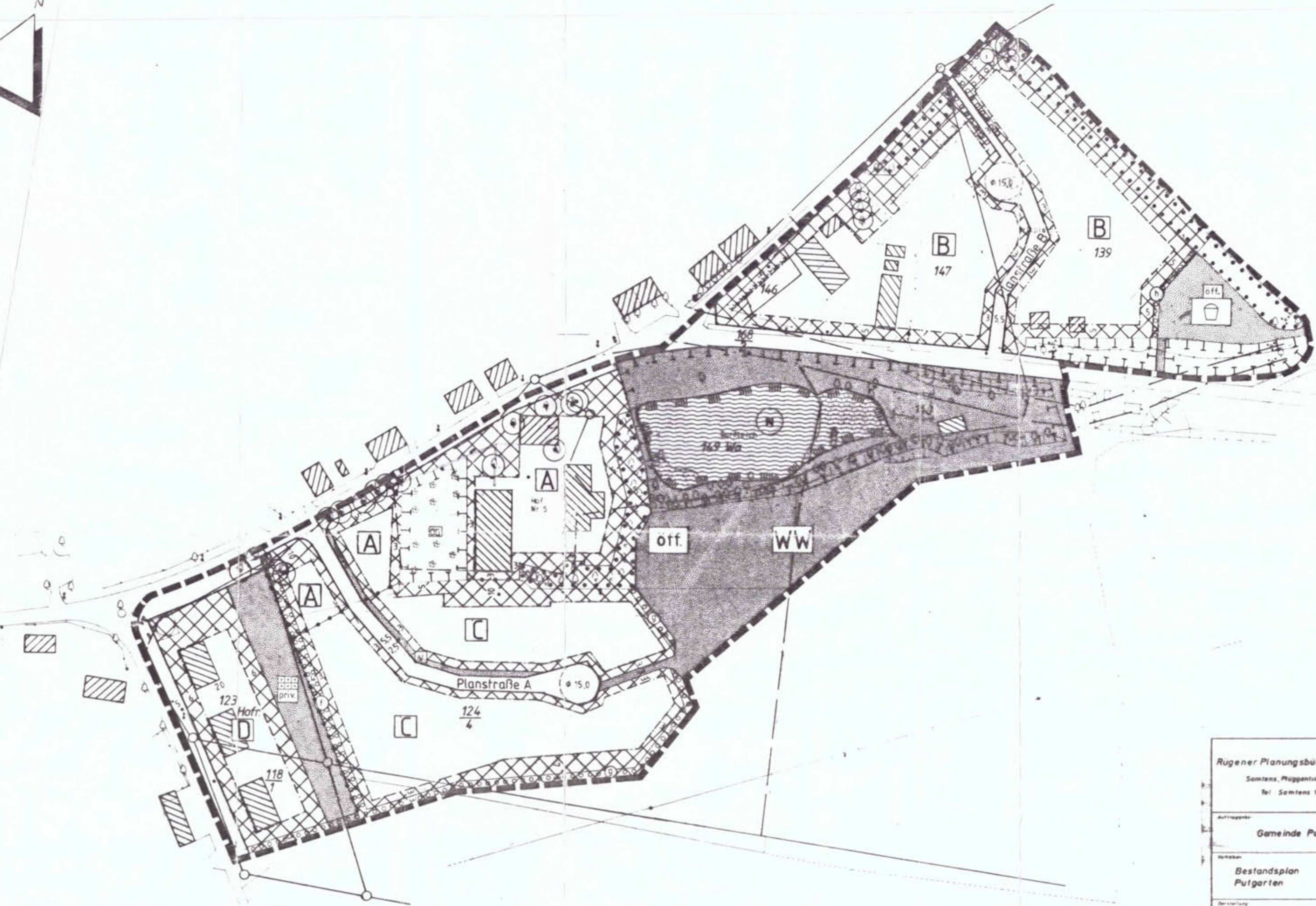


Teil A: Planzeichnung - Satzung

M. 1:1.000



- A** MD1 I  
0,35  
siehe Text  
Festsetzung  
MAX. GEB. L. 35,0 m
- B** MD2 I  
0,35  
siehe Text  
Festsetzung  
MAX. GEB. L. 25,0 m
- C** MD3 ZWO I  
0,3  
siehe Text  
Festsetzung
- D** MD3 II  
0,3 0,5  
siehe Text  
Festsetzung  
MAX. GEB. L. 20,0 m

Rügener Planungsbüro GmbH i.G.	
Sommer, Puggenber Str. 18 18106 Putzger	
Auftraggeber:	
Gemeinde Putzger	
Bestandsplan Putzger	Bestandplan Aufzeichnung
Übersichtsplan	Übersichtsplan
1:2000	1:2000

Teil B: Textliche Festsetzungen - Satzung

A. PLANRECHTLICHE 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 (Vergnügungstätten) 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 (Vergnügungstätten) sind nicht zulässig.
  - MD 3 Die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Wirtschaftstierhaltung 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 (Vergnügungstätten) sind nicht 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. § 14 BauNVO)
4. Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 500 qm für Einzelhäuser, 400 qm für Doppelhäuser. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
5. Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (vgl. auch Grundordnungslan).

- Punkt 5.1 geändert gem. Beschl. Nr. 107/25/96 vom 12.12.96*
- 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, landschaftsgeräten Bäume, Baum- und Strauchgruppen Hecken und die vorhandenen Gewässer dauernd zu erhalten. (§ 9 Abs. 4 Nr. 250)
  - 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 Imbubde ist mit Kriechweiden abzufüllen.
    - b) Der nordwestliche Bereich des Teiches ist mit Haselbüschen abzufüllen.
    - c) Die Bereiche um den Teich sind extensiv zu bewirtschaften (max. zweimalige Mäh- und Vegetationsperiode).
    - d) Die Randbereiche des Erdwalls sind mit Schilf, Weidorn und punktförmig mit Eiche zu bepflanzen.
  - 5.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Pflanzungen anzulegen: (§ 9 Abs. 4 Nr. 25a BauGB)
    - f) Pflanzung einer Weidornhecke.
    - g) Pflanzung einer Eschen-Weidorn-Reihe.
    - h) Pflanzung einer Rotdorn- bzw. Weidorn-Baumreihe.
    - i) Verbindung der beiden Windschutzhecken durch eine kleine Windschutzhecke aus Holunder, Weidorn und Anorn.
- Punkt 3 und 4 ergänzt gem. Beschl. Nr. 107/25/96 vom 12.12.96*

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- § 16 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB geändert gem. Beschl. Nr. 107/25/96 vom 12.12.96*
- § 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.
  - § 2 Im Bebauungsbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Die Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zu errichten.
  - § 3 Dachgäuben 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-Farbe 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. Kleinstedlungsgrundstücke sind als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen. Dabei sind pro 100 qm versiegelter Fläche ein Großbaum (einheimische Laubbäume) 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 landschaftsgeräten Gehölzen zulässig. Bei Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Liguster, Hainbuche und Erbe zu verwenden. Ausnahmsweise können als Einfriedungen Mauern aus natürlichen 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 Grundstückseingängen zulässig.

Teil C: Nachrichtliche Hinweise

Gem. Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg - Vorpommern (MVDschG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Erhebungen 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. Gelände-Baumaßnahmen sind möglichst frühzeitig dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

SATZUNG DER GEMEINDE PUTZGER 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 Einleitung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum (Investitionsförderung und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)) i.V.m. dem Maßnahmenengesetz zum BauGB sowie aufgrund § 15 BauGB und § 46 der Landesbauordnung MV vom 26.1.1994 (GVBl. MV S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.2.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfteich" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Putzger, 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 öffentlich bekannt gemacht.
- Putzger, 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.
- Putzger, 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.
- Putzger, den 21.12.94  
Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.05.94 bis 27.05.94 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.04.94 öffentlich bekannt gemacht worden. Außerdem hat der Planentwurf gem. § 2 Abs. 3 BauGB Maßgeblich (B) Bekanntmachung vom 12.08.94) in der Zeit vom 28.08.94 bis 13.09.94 öffentlich ausliegen.
- Putzger, 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 08.08.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Putzger, 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.
- Putzger, den 21.12.94  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung in 11 geändert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.5.95 nach dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Putzger, den 29.11.95  
Bürgermeister
- Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 14.6.95 bis 30.6.95 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.5.95 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Putzger, den 29.11.95  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 7 Abs. 4 BauGB Maßnahmen G mit Schreiben vom 13.06.95 und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Putzger, den 29.11.95  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.07.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Putzger, den 29.11.95  
Bürgermeister

Planunterlagen

Der katastermäßige Bestand am 21.12.1994 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:6350 u. 1:2500 vorliegt. Regelmäßige Drucke können nicht angefertigt werden.

Putzger, den 21.12.1994  
Siegelabdruck  
Der Leiter des Katasteramtes

Sitzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.2.96 von der Gemeindevertretung der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.2.96 bestätigt.

Putzger, den 20.2.96  
Bürgermeister

Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 3.05.96 bestätigt.

Putzger, den 22.1.96  
Bürgermeister

Nebenbestimmungen

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.2.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.05.96 bestätigt.

Putzger, den 20.2.96  
Bürgermeister

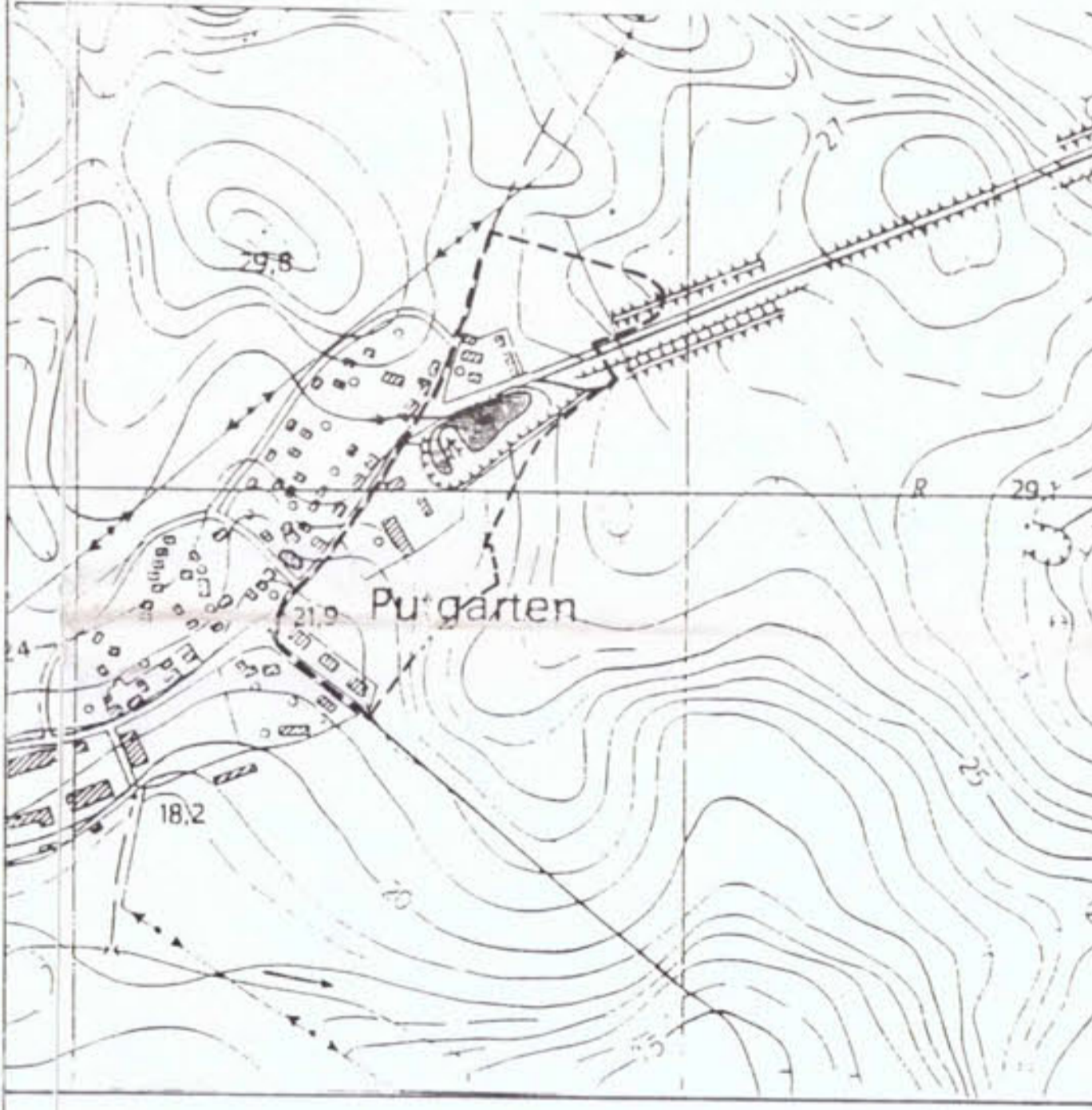
Eintraktieren

Die Erstellung 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 20.2.96 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 245 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.2.96 in Kraft getreten.

Putzger, den 20.2.96  
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (gemäß Planzeichnerverordnung 1990 - Plan-ZV 90)
- Dorfgebiete
  - nicht überbaubarer Bereich
  - überbaubarer Bereich
  - z. B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - z. B. 0,3 Grundflächenzahl
  - z. B. 1,5 Geschosflächenzahl
  - o offene Bauweise
  - MAX. GEB. L. 20,0 m z. B.
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen
  - off. Öffentlich
  - priv. privat
  - Kleingarten
  - Spielplatz
  - Obstgarten
  - Wildwiese
  - Verkehrsgrün
  - Wasser
  - Abgrenzung 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
  - Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 5.4)
  - Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3)
  - Abgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**GEMEINDE PUTZGER**  
**LANDKREIS RÜGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1**  
**"AM DORFTEICH"**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Stand Mo. 1995

- Planwurkunde -