

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

Zulässig für das bestehende Gebäude ist eine Nutzung bzw. Umnutzung als Ferien- oder Wochenendhaus mit einer Wohnung mit maximal 70 m² Grundfläche. Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen erlischt entschädigungslos, wenn sich der Klifffuß, infolge etwaigen Küstenrückgangs, den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass ein Abstand zur seeseitigen Front des jeweiligen Gebäudes von 53 m (Gefährdungslinie) unterschritten wird. Zulässig ist für den Bereich des ausgewiesenen Baufeldes ist der Neubau eines Ferienhauses oder Wochenendhauses mit einer Wohnung mit maximal 80 m² Grundfläche. Voraussetzung für den Neubau ist die Nutzungsaufgabe und der Rückbau des bestehenden Gebäudes innerhalb folgender Fristen:

- Einstellung der Nutzung des Bestandsgebäudes am Tag nach Nutzungsaufnahme im Neubau,
 - Abriss des Bestandsgebäudes innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung des Neubaus.
- Allgemein zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich der für die Nutzung notwendigen Stellplätze und Garagen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 280 m² überschritten werden.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

I.2.1) Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

A1 Erhalt von Bäumen Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

I.2.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 Abs. 2 WHG ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

I.3) Festsetzungen zur Gestaltung

I.3.1) Dächer

Dächer von neu zu errichtenden Hauptgebäuden sind als geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40 bis 48 Grad zu errichten.

I.3.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig: Feldsteinmauern, Hecken, Holzlatenzäune mit stehenden Stäben.

II Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB

II.1) Küstenrückgang / Standsicherheit baulicher Anlagen

Der zum Klifffuß notwendige Mindestsicherheitsabstand beträgt unabhängig vom Nutzungszeitraum 53 m. Wenn sich der Klifffuß einer baulichen Anlage infolge Küstenrückgangs soweit genähert hat, dass der Abstand zum vordersten Teil der baulichen Anlage 53 m beträgt, bedeutet dies eine akute Gefährdung der baulichen Anlage, so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss.

II.2) Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) L81 Ostrügen (gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 04.02.1966).

II.3) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

III Hinweise

III.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Haftungsausschluss für Schäden infolge von Sturmfluten

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Kastenschutzanlage gesichert war oder nicht.

III.3) Niederschlagswasserversickerung

Aufgrund des ausgewiesenen Gefährdungsbereiches in Folge des Küstenrückgangs wird hinsichtlich der evtl. neu geplanten Niederschlagswasserversickerung auf Folgendes hingewiesen:

- Die gezielte Niederschlagswasserversickerung des zusammengefassten Niederschlagswassers mittels Sickerschächten und Rohrsickerung ist auszuschließen.
- Vorzugsweise ist auf die Flächen- und/oder Muldenversickerung zu orientieren. Dabei ist ein entsprechender Flächenbedarf zu beachten.
- Die Versickerungsanlagen/Flächen sind im nördlichen Grundstücksbereich, so weit wie möglich von der Gefährdungslinie entfernt, zu realisieren.

III.4) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

III.5) Baumschutzsatzung der Gemeinde Putgarten

Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Putgarten in der jeweils aktuellen Fassung.

III.6) Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen: Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere nicht auszuschließen (u.a. Fledermäuse, gebäudebewohnende Vogelarten). Vor Umsetzung des Bebauungsplans ist zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötung von Individuen durch die Fällung von Bäumen und den Abriss von Gebäuden durch gutachterliche Kontrolle sicherzustellen, dass keine nach § 44 BNatSchG relevanten Habitate besetzt sind.

Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahmen): Die Umsetzung der Maßnahmen an oberirdischen Gebäudeteilen sollte vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober beginnen. Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor einem Rückbau generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Nicht besetzte Vogelnester sollten entfernt und eine Neubesiedlung für die Bauphase unterbunden werden.

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) abzusichern. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb des genannten Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere durchzuführen. Den Umgang mit eventuell vorhandenen Individuen klärt die UBB. Wenn die artspezifisch vorgegebenen Zeiten nicht eingehalten werden können oder wenn von dieser Vorgehensweise abgewichen werden soll, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.4.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 2.5.2018 bis 24.5.2018 erfolgt
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de in der Zeit vom 28.5.2018 bis 29.6.2018 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 22.5.2018 bis 22.06.2018 erfolgt
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.5.2018 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.2.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde ebenfalls gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen am 19.2.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht (und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen) haben in der Zeit vom 1.4.2019 bis 3.5.2019 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 ausgelegt. 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 15.3.2019 bis 3.4.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzt wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.3.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 15.10.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 15.10.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.10.2019 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am ... entsprechen dem Liegenschaftskataster
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Putgarten, den 17.12.2019, Möbius, Bürgermeisterin
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 19.12.19 bis 03.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des 02.01.2020 in Kraft getreten.
- Putgarten, den 08.01.2020, Möbius, Bürgermeisterin

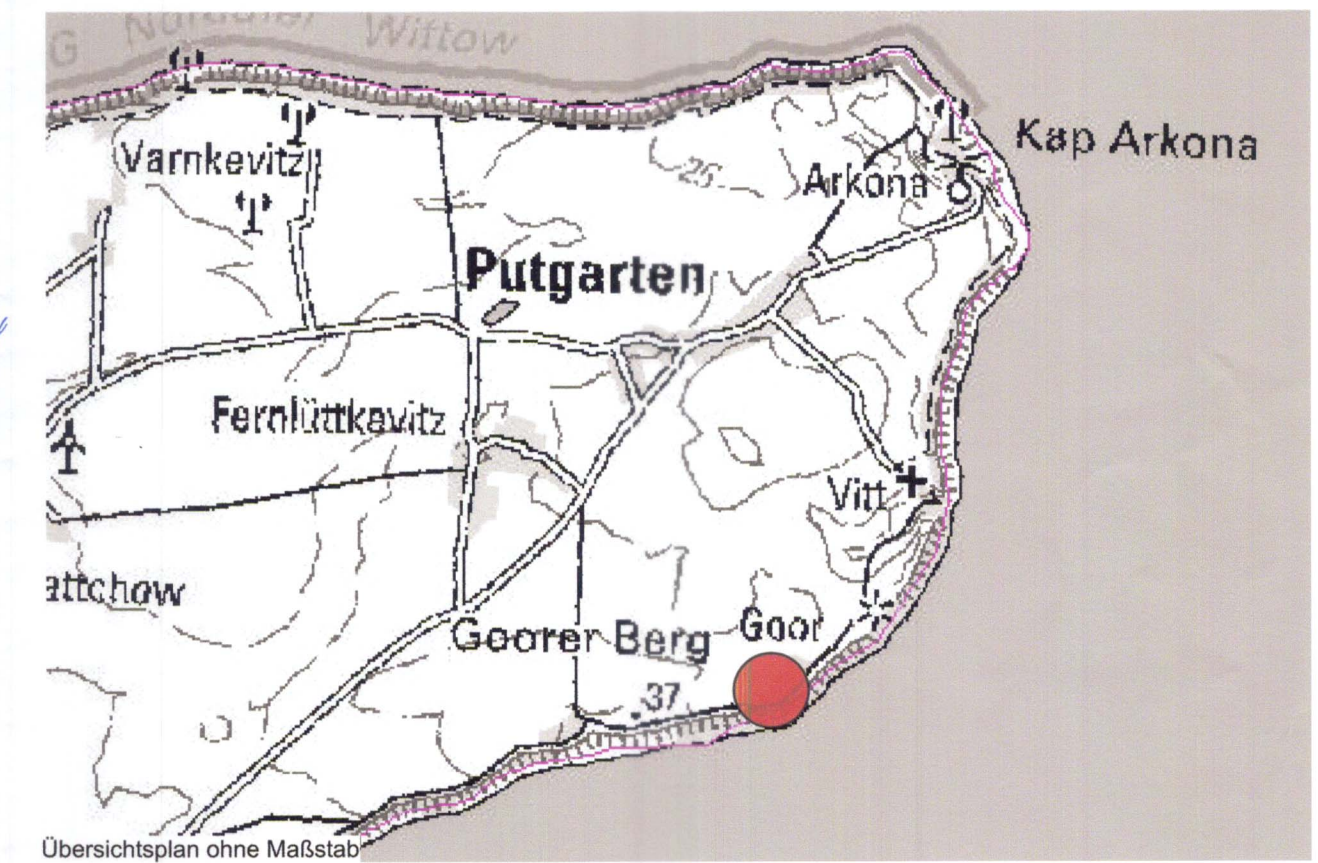
PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)	13.03.00		Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
02.05.01 GR 120qm			
02.07.00 I			
02.08.00 FH 9,0 m ü. OK.V			
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND BAULINIEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)	15. SONSTIGE PLANZEICHEN		
03.01.00 O	15.13.00		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
03.01.01			
03.05.01	15.15.00		Sicherheitsabstand zur Kliffkante
	15.16.00		bestehendes Gebäude
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 und Abs. 6 BauGB)			
13.01.00			Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
13.02.00			Erhalt von Bäumen
13.02.00			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE PUTGARTEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Goor 3".
 Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.10.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Goor 3", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



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 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Goor 3"

Satzungsfassung

Fassung vom 23.02.2018, Stand 30.08.2019

Maßstab 1:1000