

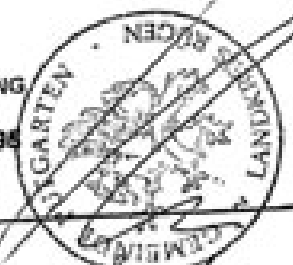
GEMEINDE PUTGARTEN LANDKREIS RÜGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"AM DORFTEICH" BEGRÜNDUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Stand Mai 1995



Planwirtschaft

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE PUTGARTEN
IM ORTSTEIL PUTGARTEN - BEREICH "AM DORFTEICH"

1. V O R B E M E R K U N G
1.1. V E R F A H R E N S G R U N D L A G E

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit dem Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der z.Zt. geltenden Fassung ist für den Bebauungsplan maßgebend.

Die Bauordnung von Mecklenburg - Vorpommern in der z.Zt. geltenden Fassung ist Grundlage der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes in der z.Zt. geltenden Fassung.

1.2 V E R F A H R E N S A B L A U F

Am 09.08.93 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 für den Bereich "Am Dorfteich" im Ortsteil Putgarten beschlossen.

Die Gemeindevertretung stimmte dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 2 (3) BauGBMaßnahmenG zu

1. am 20.04.94
2. am 05.08.94
3. am

Der 1.Entwurf des Bebauungsplanes Nr.1 hat öffentlich ausgelegen in der Zeit vom

1. 09.05.94 - 27.05.94
2. 29.08.94 - 13.09.94
3. -

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem.§ 4 BauGB in Verbindung mit § 2 (4) BauGB-MaßnahmenG beteiligt und um Stellungnahme gebeten sowie den Bürgern im Rahmen des Auslegerverfahrens die Gelegenheit zur Erörterung gem. § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG gegeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Putgarten hat den Bebauungsplan Nr.1 nach Prüfung der Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen in ihrer Sitzung amals Satzung beschlossen.

1.3 PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage ist eine im Auftrag der Gemeinde durchgeführte Vermessung des Rügener Planungsbüros vom 3.11.1993, die vom Katasteramt Bergen am 21.12.94 als richtig bescheinigt wurde.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 STAND DER BAULEITPLANUNG

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Putgarten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 als Dorfgebietsfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 ist bisher von keiner verbindlichen Bauleitplanung erfaßt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungsplan sowie nach § 2 BauGB-MaßnahmenG.

2.2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die starke Nachfrage nach erschlossenem Bauland in Putgarten einerseits sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der dörflich, ländlichen Struktur andererseits, veranlaßte die Gemeinde Putgarten, für den Bereich um den Dorfteich ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, um unter Berücksichtigung der bisher dort ausgeübten Nutzungen eine Baulanderschließung in diesem Bereich vorzubereiten.

Die Entwicklung einer Wohnsiedlung in Putgarten soll folgenden Zielen dienen:

- Bauleitplanerische Sicherung und Ordnung eines dörflichen Umfeldes, d.h. Schaffung einer verträglichen Nachbarschaft von Wohn- und Fremdenverkehrsfunktionen mit der Landwirtschaft und ihr nahestehenden Nutzungen.
- Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Dorfgebiet. (Baugesuche liegen bereits vor).
- Bereitstellung von Ferienwohnungen als Einliegerwohnungen in Wohnhäusern zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Aufwertung und Belebung der Ortschaft sowohl zur Wohnumfeldverbesserung als auch zur Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion.
- Verstärkung des Siedlungsbereichs und bessere Ausnut-

zung infrastruktureller Einrichtungen und vorhandener bäuerlicher Bausubstanz einschließlich der zugehörigen Freibereiche (Hofraum, Streuobstwiese).

- Erhalt und Entwicklung kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe, vor allem Kleinsiedlerstellen als Nebenerwerb und Selbstversorgung aus Gartenanbau und Kleintierhaltung.
- Erhaltung und Entwicklung ortsbildprägender und ökologisch wertvoller Landschaftselemente (Baumgruppen, Wasserflächen und ihr Umfeld).

Ziel der Bebauungsplanung Nr.1 ist es, einerseits die bebauten Bereiche im Plangebiet städtebaulich zu beordnen, andererseits für die bisher unbebauten Bereiche entsprechend den Zielvorgaben die Erschließung zu regeln und damit die bauliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Ein im Hinblick auf den Gesamtort sinnvolles Freiflächenkonzept soll den naturräumlichen Gegebenheiten im Planungsraum Rechnung tragen und gleichzeitig den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen genüge tun.

3. P L A N U N G S R A U M

3.1 R Ä U M L I C H E R G E L T U N G S B E R E I C H

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1, Gemarkung Putgarten, Flur 1, Parzellen 118/1 tlw., 123, 124/4 tlw., 139 tlw., 146, 147, 148, 149 und 168/2 tlw. umfaßt ca. 5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- * im Süden und Osten von Ackerflächen, teils als Weideland genutzt.
- * im Westen von der Straße nach Vitt,
- * im Norden teils von der Ortsdurchfahrt in Richtung Arkona, teils von Wohnbebauung in der Ortslage.

3.2 N U T Z U N G U N D B E B A U U N G

Der Überwiegende Teil des Bebauungsplanbereichs wird zur Zeit genutzt als Weideland, Zelt- bzw. Caravanplatz, Obstgarten und Dorfteich. Die vorhandene Bebauung besteht aus einigen Wohnhäusern, Stall- und Scheunenanlagen sowie Gebäuden unterschiedlicher Nutzung (z.B. Imbiß, Anmeldung, Sanitäreinrichtungen, Post u.ä.).

3.3 N A T U R U N D L A N D S C H A F T

Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Putgarten liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Mecklenburg-Vorpommerschen Küstengebietes, das sich in einer durchschnittlichen Breite von 10 - 15 km von der Lübecker Bucht bis nach Ahlbeck auf Usedom erstreckt.

Putgarten gehört zur Halbinsel Wittow, die sich als ziemlich flache Tafel von Südwesten nach Nordosten über den Meeresspiegel erhebt und besteht fast ausschließlich aus Geschiebemergel der Grundmoränen, wobei zwischen Kap Arkona und Gellort Kreide im Kliff angeschnitten ist. Die Erhebung bei Kap Arkona beträgt 46 m, und die aktive Kliffküste unterliegt bis heute starkem Abtrag.

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich von Grundmoränensanden und ist von Geschiebelehm bzw. -mergel unterlagert.

Wasserhaushalt

Das System der Oberflächengewässer besteht in dieser Naturraumeinheit aus zahlreichen Söllen und Tümpeln in Bodenniederungen und künstlichen Entwässerungsgräben.

Für den Graben 82, östlich der Ortschaft, der auch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entwässert, liegen keine Gütedaten vor. Eine Belastung mit sauerstoffzehrenden Stoffen ist aber nicht auszuschließen.

Über die Gewässergüte des im Planungsgebiet liegenden Dorfteiches liegen ebenfalls keine Daten vor. Er dient als Feuerlöschteich und wurde vor 3 Jahren ausgebaggert.

Potentiell natürliche Vegetation

Die Gemeinde Putgarten liegt innerhalb eines breiten Streifens geprägt durch Buchenmischwälder subatlantischer Ausbildung; kleinere Areale bestehen aus Eichen-Buchenwald sowie Eschen-Buchenwald. Stieleichen-Birken bzw. -Buchen treten auf sandigeren Böden auf. Die Talzüge mit ihren Flachmooren tragen Erlen- oder Erlen-Eschenwald.

Große ehemals bewaldete Flächen sind geeignet zum Anbau von Weizen, Zuckerrüben und Klee oder als Weidegebiete für Schafe und Jungvieh.

Biotoptypen/Flora

Das Plangebiet wird neben vorhandener Bebauung von unterschiedlichen Freiflächen charakterisiert, die in einem gesonderten, dem Bebauungsplan beiliegenden Grünordnungsplan aufgelistet, beschrieben und bewertet worden sind. Diese sind:

- Biotoptyp I (Teich und umliegende Bereiche)
- Biotoptyp II (Grünland)
- Biotoptyp III (Gehölzreihen/Einzelbäume/Sträucher)
- Biotoptyp IV (Obstgarten)
- Biotoptyp V (Landwirtschaftliche Hoffläche)
- Biotoptyp VI (Gemischte Baufläche mit Ziergärten)

3.4 VORHANDENE ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplanbereich und die in ihm vorhandene Bebauung ist durch die Dorfstraße (Ortsdurchfahrt) als Gemeindestraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die vorhandene Bebauung wird ausschließlich von dieser Straße aus erschlossen.

3.5 I M M I S S I O N S S I T U A T I O N

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sind keine Emissionsquellen zu beachten, da die Dorfstraße nur für den Anlieger- und Sonderverkehr zu befahren ist, und intensive Landwirtschaft innerhalb der Ortslage nicht mehr betrieben wird.

3.6 B O D E N D E N K M A L P F L E G E R I S C H E B E L A N G E

Gemäß Mitteilung des Amtes für Bodendenkmalpflege sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt, deren Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Allerdings machen die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale lediglich einen sehr geringen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodentalerümer aus. Nur selten sind die Fundstellen obertägig sichtbar. Im allgemeinen sind sie unter der Erdoberfläche verborgen und werden zufällig bei Erdarbeiten entdeckt. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie die für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereichs, muß daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gem. § 5, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V; Gesetz- und Verordnungsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28/12/1993) ebenfalls geschützt sind.

Die angesprochenen Fundstellen beinhalten Teile bzw. Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Derartige Hinterlassenschaften unserer Vorfahren sind geschützte Bodendenkmale gem. § 2, Abs. 1 DSchG M-V, da sie u.a. von menschlichem Leben in der Vergangenheit zeugen und Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit gestatten (§ 2, Abs. 5 DSchG M-V)."

4. I N H A L T D E R P L A N U N G

Die im Flächennutzungsplan für die Ortslage vorgesehene Darstellung als Dorfgebiet wird im Bebauungsplan aufgenommen und weiterentwickelt durch eine Gliederung des Gebietes entsprechend den Möglichkeiten des § 1 BauNVO.

Es werden Bereiche vorgesehen, in denen die landwirtschaft-

liche Nutzung sich entwickeln kann und Bereiche, die fast ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sind, wobei der landwirtschaftliche Schwer- und Mittelpunkt ursprünglich nicht in dem Bebauungsplangebiet zu finden war, sondern in der Gutsanlage im westlichen Ortsteil. Im Planbereich hatten sich vorwiegend landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, Ländarbeiterwohnungen und Kleinsiedlerstellen entwickelt. Die Kleinsiedlerstelle ist auch zukünftig überall zulässig.

Eventuell geplante infrastrukturelle Nutzungen, die auch eine gewisse verkehrliche Belastung mit sich bringen, werden der Hauptverkehrsstraße zugeordnet, so daß sich ein verträgliches Neben- und Miteinander der im Dorfgebiet zulässigen Nutzungsarten entwickeln kann und gegenseitige Störungen so weit als möglich vermieden werden:

Die Landesplanungsbehörde sieht für die Gemeinde Putgarten insgesamt einen Zuwachs von ca. 30 - max. 40 Wohneinheiten vor. Die Gemeinde sieht dabei ihren Entwicklungsschwerpunkt in dem Ortsteil Putgarten, bedingt durch die gesamtstrukturelle Situation und auch im Hinblick auf die vorhandenen und die noch erforderlichen Infrastruktureinrichtungen.

Geplant ist, einen Teil der durch Umnutzung anderer Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereich erforderlich werdenden Ersatzwohnungen (Wohnungsumverteilung) in dem Bebauungsplanbereich ;B; zu erstellen (2 Doppelhäuser mit je 4 Wohnungen). Aufgrund der möglichen Nutzungsvielfalt im Bereich ;B; (nördl. der Straße nach Kap Arkona), können neben dem Ersatzwohnungsbau keine weiteren Angaben über eventuell entstehenden Wohnungszuwachs gemacht werden. Zusätzlich können im Bereich der Planstraße A noch ca. 15 Gebäude entstehen.

Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,5 Bewohner /Wohneinheit ist dort mit ca. 38 Bewohnern in den Neubauten zu rechnen.

4.1 ERSCHLIESSUNG

4.1.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplanbereich Nr.1 wird von der Dorfstraße als Gemeindefußweg erschlossen und über diese an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

4.1.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Die beiden Siedlungsbereiche werden jeweils durch eine zusätzliche Stichstraße erschlossen, ohne Durchgangsverkehr, so daß dadurch ein ruhiges Wohnen gesichert ist. Das Ende des Stichweges bildet eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 15 m. Die Weiterführung des Weges wird durch seine Breite von 3 m nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein, die so unmittelbaren Anschluß an die angrenzenden Grünflächen, Wege, Siedlungsbereiche und freien Landschaftsraum haben.

Das Straßenprofil der Stichstraßen ist auf 5,50 m festgesetzt und soll einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten, das bedeutet, daß alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig die Straße benutzen und der Versiegelungsgrad soweit wie möglich minimiert wird.

.1.3 ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Planbereich sind so bemessen, daß die geforderten Stellplätze in ihnen nachgewiesen werden können.

Sie werden im Zuge der Straßenausbauplanung entsprechend den Richtlinien "EAE 1985" in den als Mischflächen gestalteten Straßenräumen angeordnet.

.2 BAULICHE NUTZUNG

Entsprechend den unter Pkt. 2.2 genannten Zielen der Planung soll in dem Bebauungsplanbereich Nr. 1 eine dörfliche Mischstruktur entwickelt werden.

.2.1 ART DER NUTZUNG

(textl. Festsetzung Nr.1)

Dorfgebiet - MD

* Im Dorfgebiet MD 1 gilt der Nutzungskatalog des § 5 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen uneingeschränkt. Unzulässig sind hier auch die Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3, da sie nicht dem gebietstypischen Charakter entsprechen.

* In den Dorfgebieten MD 2 ist der Nutzungskatalog weiter reduziert. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse § 5 Abs. 4 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe (Abs.8) und Tankstellen (Abs.9) sind nicht zulässig. Ausgeschlossen werden auch hier die Vergnügungsstätten.

Die Bereiche entlang der Haupterschließungsstraßen und eignen sich für infrastrukturelle Nutzungen z.B. Läden, kleinere Souvenir-, Kunstgewerbe- oder auch Handwerksbetriebe etc.

* In den Dorfgebieten MD 3 - Bereiche !C! und !D! - reduziert sich der Nutzungskatalog auf das Wohnen. Die Einrichtung von Kleinsiedlungsstellen ist zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

4.2.2 MASS DER NUTZUNG, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX.GEBÄUDEHÖHEN, BAUWEISE, ZAHL DER WOHNUNGEN (textl. Festsetzung Nrn. 2 u. 4)

Im Bebauungsplanbereich ist über die Grundflächenzahl (GRZ) teilweise in Verbindung mit der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse die Ausnutzbarkeit der Grundstücke so festgesetzt, daß die in Putgarten übliche Gebäudeform auf wirtschaftlich vertretbaren Grundstücken realisiert werden kann.

Als Bauweise ist in den Bereichen ;A;B; und ;D; entsprechend der vorhandenen Bebauung und der möglichen Nutzungsvielfalt offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich ;C; sind nur Einzelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung soll in den von den Straßen abgewandten Bereichen eine lockere Einfamilienhausstruktur entwickelt werden, in der durch die vorgesehene Stichstraßenerschließung größtmögliche Wohnruhe gewährleistet wird.

In den Einzelhäusern sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig als Haupt- und Einliegerwohnung, um somit dem Bedarf nach Ferienwohnungen gerecht zu werden. Diese können auch in den übrigen Baugebieten untergebracht werden.

Die Grundflächenzahlen im Bebauungsplanbereich sind mit dem Ziel festgesetzt, die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu minimieren. Aus diesem Grunde wurde von der Möglichkeit gem. § 19 Abs.4 Satz 3 Gebrauch gemacht und gem. textl. Festsetzung Nr.2 folgendes festgesetzt:

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.

In den Bereichen mit offener Bauweise ist außer in den Flächen ;D; die GRZ mit 0,35, in den Einzelhausgebieten mit 0,3 festgesetzt.

Mit Ausnahme des Bereichs ;D; ist im gesamten Plangebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung max. ein Vollgeschöß zulässig; hierbei regelt sich die zulässige Geschößfläche nach der Bauordnung.

Für die vorhandenen Mehrfamilienhäuser ist entsprechend des Bestandes eine II-geschössige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan speziell im Bereich ;C; gemäß Bebauungsvorschlag durchzuführen auch im Hinblick auf die Anzahl der neuen Wohngebäude, dabei soll die Aufteilung der Grundstücke sowie die Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken variabel gestalten werden können. Aus diesem Grunde wird für Einzelhausgrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm, für Doppelhausgrundstücke 400 qm festgesetzt.

4.2.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (textl. Festsetzung Nr. 3)

Die Erhaltung des typischen Gebietscharakter, des gesamten dörflichen Milieus und des Landschaftsraumes ist ein Hauptanliegen der Gemeinde. Da Putgarten mit Akona ein hoch frequentiertes Ausflugsziel ist, will man den Autoverkehr innerhalb des Siedlungsbereichs auf das notwendigste beschränken. Hierfür wurde bereits ein Großparkplatz im Ortseingang angelegt, so daß nur noch Anlieger- und Sonderverkehr die Ortschaft passieren dürfen. Eine weitere Maßnahme, die "Blechlawinen" zu reduzieren, ist eine Einschränkung der Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken. Festgesetzt ist im Bebauungsplan, daß bei Einzel- und Doppelhäusern zu einer Garage bzw. einem Stellplatz nur ein weiterer pro Grundstück angelegt werden darf.

4.3 F E S T S E T Z U N G E N Z U R G E S T A L T U N G D E S S I E D L U N G S B E R E I C H S

Um die im Bebauungsplanbereich Nr. 1 angestrebte städtebauliche Ordnung und die Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes so zu realisieren, wie sie im anliegenden Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag dargestellt sind, werden gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 der Bauordnung von Mecklenburg-Vorpommern getroffen.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft soll durch eine städtebaulich-gestalterische Grundordnung in die vielfältigen Gestaltungswünsche und -möglichkeiten von Bauherren und Architekten gebracht werden, ohne deren Spielraum in Richtung auf Monotonie und Uniformität unangemessen einzuschränken.

Die gestalterischen Bauvorschriften haben weiterhin das Ziel, für die von den öffentlichen Räumen aus wahrnehmbaren Bereiche gestalterische Ordnungskriterien aufzustellen. Dieses gilt vor allem für den Siedlungsrand und für die den Straßen zugewandten Bereiche der Baugrundstücke.

4.3.1 DACHFORMEN / DACHFARBE / DACHNEIGUNG / DACHAUSBAUTEN (textl. Festsetzungen §§ 2 - 4)

Das Ortsbild wird vor allem durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt, speziell im Hinblick auf Form und Farbe.

Viele Neubaugebiete weisen eine ästhetisch unbefriedigende Mischung unterschiedlicher Farb- und Materialverwendung, aller technisch denkbaren Dachformen sowie durch Dachgauben und Einschnitte aufgelöste Dachflächen auf.

Um solche "Wildwüchse" zu vermeiden und die regionaltypischen Gestaltungsmerkmale auch für die Zukunft in der Gemeinde Putgarten wirksam werden zu lassen, mutet die Gemeinde ihren zukünftigen Grund- und Hauseigentümern im Planungsbereich eine gewisse Einschränkung ihrer vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten zu, die in einigen ausgewählten Gestaltungsmerkmalen dem Siedlungsberich ein "Gesicht" geben sollen.

Es werden für die Hauptgebäude im gesamten Plangebiet Flachdächer ausgeschlossen. Zulässig sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 48°.

Dachgauben und -einschnitte sind nur bis max. 1/3 der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.

Die geneigten Dächer sind mit Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (etwa entsprechend den RAL-Tönen 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013). Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenergienutzung sowie Reetdächer.

4.3.2 GESTALTUNG / EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE (Textl. Festsetzungen (§§ 5 - 7))

Um in den Wohnquartieren ein ökologisch wertvolles Siedlungsbild zu erhalten, daß zudem dem dörflichen Charakter entspricht und in den vorhandenen Landschaftsraum eingebunden wird, sind außer den planungsrechtlichen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden. Das betrifft die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen; sie sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Wohnterrassen als Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen, wobei pro 100 qm versiegelter Fläche ein Großbaum (heimische Laubgehölze) und zwei Obstbäume anzupflanzen sind.

Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nur Hecken mit landschaftsgerechten Gehölzen zulässig, wobei Hecken zu öffentlichen Verkehrsstraßen aus Liguster, Hainbuche oder Eibe anzupflanzen sind. Empfohlen wird eine einheitliche Pflanzung je Straße. Ausnahmsweise können als Einfriedungen auch Mauern aus natürlichem Steinmaterial zugelassen werden.

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

4.4 GRÜN - UND FREIFLÄCHEN (textl. Festsetzung Nr. 5)

Es werden öffentliche (und private) Grünflächen festgesetzt, die einerseits dem Erholungsbedürfnis der Bewohner und dem Spielbedürfnis der Kinder dienen sollen, andererseits aber auch den durch den Bebauungsplan möglichen Eingriff in Natur und Landschaft minimieren und ausgleichen.

Ein übergeordnetes Ziel der Planung ist die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Einbindung des Siedlungsbereichs in die Landschaft.

Hierzu sollen einerseits Festsetzungen entwickelt werden, die dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Landschaftselemente (Wasserfläche, Wall, Streuobstwiese) dienen, andererseits soll durch Pflanzgebote die Gliederung des Siedlungsbereichs und seine Einbindung in die Landschaft gefördert werden.

Um den ökologischen Belangen im Planungsgebiet gerecht zu werden, wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan in Planzeichnung und textliche Festsetzungen eingeflossen sind.

Die beabsichtigte bauliche Nutzung und die dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen haben einen gewissen Bodenversiegelungsgrad zur Folge und stellen demnach bei ihrer Realisierung einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar.

Dieser Eingriff ist allerdings nicht vermeidbar. Die angestrebte bauliche Nutzung ist städtebaulich begründet und nicht sinnvoll an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen realisierbar. Der Eingriff ist auch nicht reduzierbar, da die Fläche für die festgesetzte Nutzung kurzfristig und vollständig benötigt werden.

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs folgende Maßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Maßnahmen und Anlagen, die das Landschaftsbild und den Boden verändern, sind unzulässig.
- 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.
- 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.
- 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 abzapflanzen.
- c) Die Bereiche um den Teich sind extensiv zu bewirtschaften (max. zweimalige Maht pro Vegetationsperiode).
- d) Die Randbereiche des Erdwalls sind mit Schlehe, Weißdorn und punktuell mit Eiche zu bepflanzen.

Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind folgende Pflanzungen anzulegen:

- f) Pflanzung einer Weißdornhecke,
- g) Pflanzung einer Eschen-Weißdorn-Reihe,
- h) Pflanzung einer Rotdorn- bzw. Weißdorn-Baumreihe,
- i) Verbindung der beiden Windschutzhecken durch eine kleine Windschutzhecke aus Holunder, Weißdorn und Ahorn.

Als Ersatzmaßnahme ist die punktuelle Bepflanzung des Weges von Putgarten nach Arkona entsprechend des Pflanzplanes im Grünordnungsplan vorzunehmen, wobei hierfür das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen ist.

Ebenso verpflichtet sich die Gemeinde zur Kostenübernahme, zur Durchführung und zur Pflege der Anpflanzungen.

Die im südöstlichen Planungsgebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche soll als Wildwiese entwickelt werden und entsprechend der Ausführung im Grünordnungsplan angelegt und gepflegt werden.

4.4.1 SPIELPLÄTZE FÜR KINDER

Der nach der Bauordnung von Mecklenburg-Vorpommern erforderliche Spielplatz ist auf dem nördlichen Baugebiet ausgewiesen und zwar als Begrenzung des Siedlungsbereichs und Übergang in den Landschaftsraum unmittelbar an der vorhandenen Windschutzpflanzung und dem Wall. Insgesamt ist hierfür eine Größe von ca. 1.000 qm vorgesehen.

Eine direkte Anbindung des Spielplatzes an die Straße nach Arkona wird durch einen Durchbruch des Walles ermöglicht, so daß die Einsicht und Nutzung auch für Besucherkinder gegeben ist.

4.5 B O D E N D E N K M A L P F L E G E

"Die Ausführung des Bebauungsplanes, besonders im Zusammenhang mit den zu erwartenden tiefreichenden Erdeingriffen, hat eine Veränderung bzw. letztendlich eine Beseitigung der vorhandenen Bodendenkmale zur Folge und ist daher gem. § 7, Abs. 1a DSchG M-V genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn sichergestellt wird, daß die bekannten Fundstellen vor ihrer Vernichtung durch eine wissenschaftliche Dokumentation und Bergung gesichert werden. Dieses kann nur durch eine baubegleitende archäologische Untersuchung geschehen, in deren Verlauf auftretende Befunde dokumentiert und Funde geborgen werden. Alle durch diese Maßnahme entstehenden Kosten hat gem. § 6, Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

Um die Durchführung der Ausgrabung vertraglich zu regeln, ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten, der einen ungestörten Ablauf der Vorhaben garantieren soll. Erst nach einvernehmlicher Festlegung dieses Planes, kann die Erteilung einer Ausgrabungsgenehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Der Antrag ist gem. § 7, Abs. 6 DSchG M-V schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

5. V E R - U N D E N T S O R G U N G

Die öffentlichen Flächen im Bebauungsplanbereich sind so bemessen, daß eine ordnungsgemäße Unterbringung der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ihnen möglich ist.

5.1 T R I N K W A S S E R V E R S O R G U N G

Neben einem eigenem Wasserwerk, das jedoch nicht allein zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ausreicht, ist die Ortschaft Putgarten im Verbund an das Wasserwerk in Fernlütkevitz angeschlossen, wodurch gemäß Aussage des "Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen" eine einwandfreie Deckung des Bedarfs gegeben ist. Eine entsprechende Bestätigung durch die höhere Wasserbehörde ist beantragt.

5.2 O B E R F L Ä C H E N E N T W Ä S S E R U N G

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen wird versickert. Im Bereich des südlichen Baugebietes können bei übermäßig anfallenden Wassermengen diese in einem straßenbegleitenden offenen Wassergraben gesammelt und in die nördlich der Dorfstraße befindliche Wasserstelle eingeleitet werden.

5.3 S C H M U T Z W A S S E R E N T S O R G U N G

Die Schmutzwasserversorgung der Gemeinde befindet sich zur Zeit im Bau. Dabei entsteht eine vollbiologische Kläranlage ca. 100 m südlich der Ortslage von Putgarten. Die Entwässerungsleitungen werden bis Akona geführt, so daß der Anschluß der geplanten Baugebiete sichergestellt werden kann.

5.4 E L T - V E R S O R G U N G

Die Versorgung des Bebauungsplanbereichs mit elektrischem Strom erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Hanseatischen Energieversorgungsgesellschaft (HEVAG).

5.5 L Ö S C H W A S S E R V E R S O R G U N G

Der in dem Bebauungsplanbereich befindliche Dorfteich dient gleichermaßen für die Versorgung mit Löschwasser. Eine Ausbaggerung wurde vor 3 Jahren vorgenommen.

5.6 A B F A L L B E S E I T I G U N G

Die Müllabfuhr- und beseitigung ist kreisgeregelt und wird von der Firma Nehlsen Entsorgungs GmbH durchgeführt und erfolgt einmal wöchentlich.

Wiederverwertbare Abfälle (Grüner Punkt) werden in gelben Säcken gesammelt und separat entsorgt. Sondermüllentsorgung ist grundsätzlich anzumelden.

5.7 F E R N M E L D E T E C H N I S C H E V E R S O R G U N G

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplanbereichs erfolgt über die Deutsche Bundespost TELEKOM.

5.8 A L T L A S T E N

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landratsamtes sind auf dem betreffenden Grundstück keine derartigen Flächen, die gem. §§ 5 (3) und 9 (5) BauGB zu kennzeichnen wären, registrieren.

Sollten bei Gründungsarbeiten Anzeichen einer Boden- oder Grundflächenwasserbeeinträchtigung (wie unnatürliche Bodenfärbung oder Geruch festgestellt werden, ist dieses der Behörde anzuzeigen.

Die beim Umbau und bei Gründungsarbeiten anfallenden Reststoffe sind gem. § 1 AbfallG. M-V einer Wiederverwendung zuzuführen.

Anfallender Bodenaushub, für den keine eigene Wiederverwendung vorhanden ist, ist dem Wasser- und Bodenverband Rügen in 18528 Teschenhagen mitzuteilen.

6. F L Ä C H E N B I L A N Z

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 5 ha.
(Planimetrisch ermittelt). Sie ist wie folgt aufgegliedert:

1. Bauflächen

MD 1	5.450 qm	(ohne Obstgarten und Gehölzstreifen)
MD 2	10.500 qm	(ohne vorh. Wall und Windschutzstreifen)
MD 3	11.650 qm	(ohne Kleingärten)

27.600 qm Insgesamt

2. Grünflächen (einschl. Flächen für die Wasserwirtschaft)

Öffentliche Grünflächen

7.000 qm	Bereich Dorfteich
4.400 qm	Wildwiese
1.000 qm	Spielplatz
250 qm	Entwässerungsgraben

12.650 qm insgesamt

Private Grünflächen

2.600 qm	vorh. Windschutzstreifen und Wall
1.000 qm	Obstwiese
840 qm	vorh. Gehölzgruppe
1.500 qm	vorh. Kleingärten

5.940 qm insgesamt

3. Verkehrsflächen

2.320 qm	vorh. Verkehrsflächen
1.550 qm	gepl. Verkehrsflächen

3.870 qm insgesamt

50.060 qm Plangebiet insgesamt rd. 5 ha.

=====

7. P L A N V E R W I R K L I C H U N G

7.1 D U R C H F Ü H R U N G D E R E R S C H L I E S S U N G

Die Erschließung des Bebauungsplanbereichs sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gem. §§ 123 ff BauGB durch die Gemeinde Putgarten.

Der Zeitpunkt für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Putgarten bestimmt.

Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht nicht. Sie soll jedoch so bald wie möglich durchgeführt werden, um die in diesem Bebauungsplan angestrebten Ziele umgehend verwirklichen zu können.

Die Kostendeckung für die Erschließung erfolgt gem. § 127 BauGB sowie gem. § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Putgarten.

7.2 B O D E N O R D N U N G

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich von Bodenordnungsverfahren - "Nord" und "Goor". Alle verfahrensrechtlichen Schritte des B-Planes werden mit dem Vorstand des Bodenordnungsverfahrens und der Landgesellschaft M-V abgestimmt.

8. V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die vorstehende Begründung hat keinen Satzungscharakter. Festsetzungen in Zeichnung, Schrift und Text enthält nur die Planzeichnung.

Die Gemeindevertretung von Putgarten hat Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB am 28.9.95 beschlossen.

Putgarten, den 30.1.96

(Bürgermeister)

