Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.: 3 "Goor/Hof Kracht der Gemeinde Putgarten, einschließlich örtlicher Bauvorschriften,gemäß § 86 LBauO M-V.

Satzung der Gemeinde Putgarten über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für das Gebiet Gemarkung Goor, Flur 1, Flurstück 3 (Arbeitstitel) Goor - Hof Kracht

Aufgrund des §7 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28. April 93 (BGBL I S. 622) und § 86 LBauO M-V vom 26.04.94 (GVOPL M-V S. 518, ber. S. 635) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 8.9.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 Goor - Hof Kracht für das Gebiet Gemarkung Goor, Flur 1, Flurstück 3, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

Die Anfrage an die Raumordnungs- und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr.1 BauGB erfolgt.

Putgarten, den 26.4.99
(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 25.5.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Putgarten, den 26.4.99
(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.9.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putgarten, den 26.11.99
(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die Mitteilung über die Auslegung an das Amt für offene Vermögensfragen erfolgte am

(Siegelabdruck) den Der Bürgermeister

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird in Kraft ausgefertigt.

Putgarten, den 26.4.99
(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 15.5.97 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Putgarten, den 26.4.99
(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Genehmigungsbehörde

..... den .....

Der Flurstücksbestand entspricht dem Zuteilungsentwurf im Bodenordnungsverfahren Goor/Putgarten mit Stand Februar 1997, die geometrischen Festlegungen der neuen Planung werden als richtig bescheinigt.
Leezen, den 22.10.1999

(Beauftragte Stelle gem. §53 (4) LwAnpG)

Leezen, den 25.10.1999

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH - Vermessungsverwaltung - Lindenallee 2 a, 19067 Leezen — Vermessungsstelle

Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), mit dem Text (Teil B), wurde von der zuständigen der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.3.99 Az. VR-2241-5R 415-44-025(5) erteilt. Die Erteilung der Genehmigung ist mit Auflagen, deren Erfüllung Bedingungen sind, versehen.

Putgarten, den 26.4.99
(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer der Dienststunde von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2.4.99 in

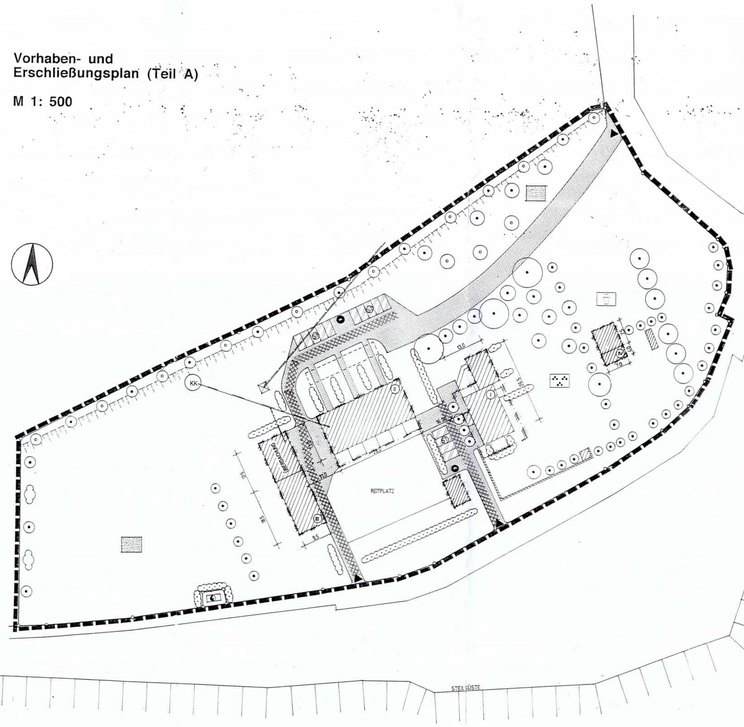
der Bekanntmachung durch Aushang, in der Zeit vom 2.4.99 bis zum 20.4.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern (KV M - V) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249) hingewiesen worden. Der Satzung ist am 2.4.99 in Kraft getreten.

Putgarten, den 26.4.99
(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.3 Goor/Hof Kracht

Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A)

M 1: 500



Planzeichenerklärung (Teil A)

- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben - und Erschliessungsplanes
- Überbaute Fläche
- Verkehrsfläche (Privat)
- Feuerwehrzufahrt
- zu erhaltende Büsche
- zu pflanzende Büsche
- extensive Grünflächennutzung
- Zisterne, unterirdisch
- zu pflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- Kinderspielplatz (Privat)
- Stellplätze (Privat)
- Gartenfläche
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze mit Grenzpunkten
- Zufahrt
- Trafostation
- Müllonnen Vorschlag für Anordnung (unverbindlich)
- Freileitung, künftig fortfallend
- Stützmauer
- Böschung
- Kleinkläranlage
- Grundleitung
- Gebäudenummern

Gesichten aufgrund
Beitrittsbeschluss-Nr. 281 - 42/99
vom 26.4.99
Gemeinde Putgarten / Unterschrift

Präambel

1.0 Rechtsgrundlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Bäugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. 1 S.2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungs G. vom 23.11.1994 (BGBl S. 3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1 S.58), insbesondere § 1 bis 3.

Landesbauordnung für Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. S.518, ber. S.635).

Bundes-Imisionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. S. 880), zul. geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1. S. 466).

Komunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S.249).

Geändert aufgrund
Beitrittsbeschluss-Nr. 281 - 42/99
vom 26.4.1999
Gemeinde Putgarten / Unterschrift

Gestrichen und übernommen in die örtliche Bauvorschriften aufgrund
Beitrittsbeschluss-Nr. 281 - 42/99
vom 26.4.1999
Gemeinde Putgarten / Unterschrift

Ersatzlos gestrichen aufgrund
Beitrittsbeschluss-Nr. 281 - 42/99
vom 26.4.1999
Gemeinde Putgarten / Unterschrift

Ausschnitt Landkreis Rügen
(unmaßstäblich)

Textliche Festsetzung (Teil B)

2.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Gebäude 1 (Ohne Veränderung)
EG = 1 betriebsbezogene Wohnung
1 eigengenutzte Wohnung
DG = 2 Ferienwohnungen

Gebäude 2 (ehem. Kunstatl)
EG = 3 Ferienwohnungen
OG = 3 Ferienwohnungen

Gebäude 3 (ehem. Pferdestall)
EG = Fahrradstellplatz, Pferdeboxen, Fitness und Freizeitraum
DG = Lager

Gebäude 4 (ehem. Datsche)
EG = Sauna, Solarium, Ruhezone

2.2 Die 8 Ferienwohnungen sind ganzjährig einer Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste zuzuführen, ausgenommen sind die eigengenutzte und betriebsbezogene Wohnungen in Gebäude 1. Die Nutzung der Ferienwohnungen als Zweitwohnung ist nicht zulässig

3.0 Höhenlage der baulichen Anlage (§9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlage ist HN.

3.2 Die Firsthöhe im Gebiet wird auf

max. 45.00 m

über HN festgelegt
(§ 9 Abs. 2 BauGB). Maßgebliche ist die Firsthöhe des Hauptdaches.

4.0 Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind oberirdische Stellplätze zugelassen.

5.0 Geschossigkeit (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

5.1 In Gebäude I ist ein Vollgeschoß. Das Gebäude bleibt in seiner Struktur unberührt.

5.2 In Gebäude II + III sind 2 Vollgeschosse vorhanden und Zulässig.

5.3 In Gebäude IV ist ein Vollgeschoß vorhanden und zulässig.

6.0 Müllronnenplätze (§9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

6.1 Die Plätze zur Aufstellung von Mülbehältern sind so zu gestalten, daß die Behälter nicht störend in Erscheinung treten. Sie sind mit freiwachsenden Hecken oder Zäunen, welche zu bepflanzen sind, einzufassen.

Pflanzliste

Sträucher
-Cornus sanguineum — Hartriegel
-Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare — Liguster
-Prunus spinosa — Schlehe
-Rosa canina — Hundsrose
-Viburnum opulus — G e m e i n e Schneeball

Sträucher bis 0.8m
-Cytisus scoparius — Färbeginster
-Salix repens — Kriechweide

7.0 Energiegewinnung (§9 Abs. 1 Nr.23 BauGB)

7.1 Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinflüssen und zur Erhaltung der Luthhygiene wird die Verwendung von festen Brennstoffe in Dauerheizungen ausgeschlossen.

7.2 Regenerative Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.
Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

8.0 Abwasser (§9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

8.1 Der Betrieb einer Kläranlage auf dem Planungsgebiet ist untersagt, sofern ein Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgung nicht erfolgt.

9.0 Festsetzung der Grünordnungsmaßnahmen

9.1 Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der vorhandenen Landschaftselemente (Eingriffsminderung). Schutz und Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente (Biotope) im Umfeld des Bebauungsgebietes.

9.1.1 Schutz des Gehölzbestandes auf nicht überbaubaren Flächen, Schutz der Einzelbäume (gemäß DIN 18920)

Bäume und Hecken in unmittelbarer Nähe des Baukörpers von zu erwartenden Baudätigkeit sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so daß am Stamm und im Wurzelbereich Schäden ausgeschlossen werden

9.1.2 Festsetzung der Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB § 9 (1) Nr. 25)

Freiflächen sind für den Ausgleich vorgesehen. Von Überbauung frei bleibende Flächen sind grundsätzlich zu begrünen.

9.1.3 Anwendungsverbot von Pestiziden, Herbizisten und Auftaumitteln

Es dürfen bei der Schaffung und Pflege von Vegetationsflächen keine Herbizide und Pestizidi angewendet werden. Die Flächen sind so zu gestalten daß durch den Naturhaushalt Regelfunktionen erreicht werden (natürliche Schädlingsbekämpfung). Im Winter benötigte Auftaumittel werden durch Streusand ersetzt.

9.2 Landschaftspflegerische Sanierungsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) BNatSchG § 8 (2)

9.2.1 Sanierung des vorhandenen Gehölzbestandes

Der Gehölzbestand ist zu sanieren. Von Bäumen in Wegnähe sind trockene Äste, die durch Herabstürzen eine Gefahr darstellen, zu entfernen.

9.2.2 Sanierung der Wiesenflächen

Die Wiesenflächen des Planungsgebietes sind in artenreiche Mähwiesen mit einem hohen Wildkräuteranteil umzuwandeln.

9.3 Landschaftspflegerische Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen / Pflegemaßnahmen (BNatSchG § 8 (2) Teil III)

9.3.1 Der Wiesenbestand ist generell durch Einsäung der Artenvielfalt (Kräuter) aufzuwerten. Dazu sind auf Flächen ohne Krautschicht Wildgräser und standortbypische Wildkräuter anzusäen. Da sich nur dem Standort entsprechende Pflanzen entwickeln, wird sichbei sachgemäßer Pflege von selbst ein biologisches Gleichgewicht einstellen. Dabei ist das vorhandene Artenspektrum in der Umgebung des Planungsgebietes zu beachten.

9.4 Maßnahmen zur Freiraumgestaltung

9.4.1 Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück sind Gehölze gemäß den in Plan 3 gekennzeichneten Stellen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen, die der geplanten Gestaltung entsprechen.

9.4.2 Festsetzung von Gehölzarten für die Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzung der Gehölzarten erfolgt aus pflanzensoziologischer und gestalterischer Sicht. Besonderer Wert wird auf Artenreichtum für den speziellen Standort und auf fruchttragende Gehölze gelegt

Gehölzliste: Auswahl möglicher Gehölze für den Standort
Erweiterung nach gestalterischen Gesichtspunkten möglich.

Bäume:

Betula pendula	Birke
Quercus robur	Eiche
Quercus petaea	Eiche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prus communis	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Linde

Bäume und Großsträucher:

Alnus glutinosa	Roterle
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosaceen	Apfel, Birne, Quitte, Speierling, Mistel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Holunder

Sträucher:

Cornus sanguineum	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhutchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher, bis 0,8 m:

Cytisus scoparius	Färbeginster
Salix repens	Kriechweide

Klettergehölze:

Clematis	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hederis helix	Efeu

9.5 Erholungsvorsorge

Die Anlage dient im wesentlichen der Erholungsvorsorge (Ferienwohnungen).

9.6 Hinweise zur Grünordnung

9.6.1 Es wird festgelegt, daß außerhalb des Bebauungsgebietes keine Aktivitäten, die mit dem Baugeschehen in Verbindung stehen, erlaubt werden (auch keine vorübergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in den angrenzenden Gebieten)

9.6.2 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser

Am vegetationsfähige Oberboden werden keine Eingriffe vorgenommen

9.6.3 Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch

Anstehender kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen.

9.6.4 Die nicht überbaubare Flächen des Grundstückes sind fachgerecht nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten zu begrünen:

Örtliche Bauvorschriften

gemäß LBauO M - V, § 86, vom 26.04.1994

1.0 Dächer

1.1 Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen.
min. Dachneigung 25°
max. Dachneigung 48°

1.2 Als Dachdeckungsmaterialien sind Dachziegel und Dachpfannen oder Dachziegel mit Rot-, Braun- und Anthrazitfarbe vorgeschrieben

1.3 Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig. Für Gauben wird eine Mindestdachneigung von 25° vorgeschrieben.

1.4 Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude sind zulässig.

1.5 Der Dachgeschoßausbau bei allen Gebäuden ist zulässig.

2.0 Fassade

2.1 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk aus rot- oder rotgelbgebrannten Klinkern auszuführen.

2.2 Zur Fassadengestaltung sind desweiteren Holzverschalungen, Fensterklappläden vorgesellte Holzkonstruktionen und Rankgitter zulässig. Die Gesamtfläche dieser Maßnahme darf jedoch max. 40% der gesamten Gebäudeaußenwandfläche betragen.

2.3 Rollladenkästen sind so anzuordnen, daß sie in der Fassade nicht sichtbar sind.

3.0 Festsetzungen zu den Grünordnungsmaßnahmen

3.1 Festsetzung zum Versickerungspotential befestigter Flächen
Für die befestigten Flächen (Parkstellflächen, Verkehrsflächen) kann aufgrund der zu erwartenden geringen Nutzung sowohl Pflaster, Rasengittersteine als auch wassergebundene Oberfläche verwendet werden. Als nicht zu befestigenden Flächen sind zu begrünen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist wird sowohl in einer Zisterne aufgefangen als auch zu Pflege der Grünflächen weitergenutzt.

3.2 Gestaltung der Flächen nach ökologischen Gesichtspunkten

Die Flächen sind so auszubilden, daß nur die notwendigsten Flächen versiegelt werden. Die Rasenflächen sind in den Randbereichen als artenreiche Wiese mit einem Anteil von Wildkräutern zu gestalten.

3.3 Fassadenbegrünung ist teilweise vorgesehen, hat sich aber der Architektur unterzuordnen.

3.4 Einfriedung des Grundstückes mit landschaftstypischen Elementen.

Die Einfriedung des Grundstückes besteht im Norden und Westen aus einer Wallheckenanlage. Im Süden begrenzt eine alte Feldsteinmauer teilweise den Garten. Zäune sind nicht vorgesehen. Innerhalb des Grundstückes sind Feldsteinmauern zur Abgrenzung zulässig

4.0 Müllronnenplätze

4.1 Die Plätze zur Aufstellung von Mülbehältern sind so zu gestalten, daß die Behälter nicht störend in Erscheinung treten. Sie sind mit freiwachsenden Hecken oder Zäunen, welche zu bepflanzen sind, einzufassen.

Pflanzliste

Sträucher
-Cornus sanguineum — Hartriegel
-Euonymus europaeus — Pfaffenhutchen
-Ligustrum vulgare — Liguster
-Prunus spinosa — Schlehe
-Rosa canina — Hundsrose
-Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

Sträucher bis 0.8m
-Cytisus scoparius — Färbeginster
-Salix purpurea nana — Kugelweide
-Salix repens — Kriechweide

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V, Nr. 20 v. 20.12.1993, S. 975) der zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde sind 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, das 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 Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zugewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evt. auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V untersuchen, bergen und dokumentieren können. Gebäude werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 Abs. 3)

Umbau, Renovierung und Umnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Hofes

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.3 Goor/Hof Kracht

SATZUNGSEXEMPLAR

Gemeinde Putgarten, Gemarkung Goor, Goorer Hof, Flur: 1, Flurstück: 3

Vorhabenträger : Christoph von Groote
Goor 7
18556 Putgarten

Bearbeitet durch : Architekturbüro Ralf Rosner
Gießener Straße 20
35452 Heuchelheim
Tel.: 0641/9605860 Fax: 0641/9605862

Aufgestellt: Heuchelheim den 10.08.1997