

Teil A: Planzeichnung - Satzung

M. 1:1.000



Rügener Planungsbüro GmbH i.G.	
Sommer, Puggenber Str 18 18106 Putzger	
Auftraggeber:	
Gemeinde Putzger	
Bestandsplan	Bestandstabelle
Putzger	Aufzeichnung
Übersichtsplan	Bestandstabelle
Putzger	Bestandstabelle
1:1000	

- 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

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 vorbringen zu können, am 29.04.94 öffentlich bekannt gemacht worden. Außerdem hat der Planentwurf gemäß § 2 Abs. 3 BauGB Maßgeblich (M) 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 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Maßnahmen G mit Schreiben vom 24.04.94 und 08.08.94 in der 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 14.11.95 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 14.11.95 bis 30.11.95 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen zu können, am 12.11.95 öffentlich bekannt gemacht worden.

Putzger den 29.11.95
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Maßnahmen G mit Schreiben vom 13.11.95 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 08.12.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putzger den 29.11.95
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (gemäß Planzeichnerverordnung 1990 - Plan-ZV 90)
- Dorfgebiete
 - nicht überbaubarer Bereich
 - überbaubarer Bereich
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Grundflächenzahl
 - Geschosflächenzahl
 - offene Bauweise
 - maximal zulässige Gebäudelänge
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen
 - öffentlich
 - 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
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung Nr. 5.4)
 - 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

Teil B: Textliche Festsetzungen - Satzung

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das im Bebauungsplan gemäß § 5 BauNVO festgesetzte Dorfgebiet MD wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gegliedert in:
 - MD 1 Die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) und gemäß § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
 - MD 2 Die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftl. Erzeugnisse), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe), Nr. 9 (Tankstellen) und gemäß § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
 - MD 3 Die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Wirtschaftstypen 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 gemäß § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche darf für Zufahrten und sonstige befestigte Flächen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 30% überschritten werden.
- 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)
- Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 500 qm für Einzelhäuser, 400 qm für Doppelhäuser. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (vgl. auch Grundordnungslan).

Punkt 5.1 geändert gem. Behörbeschluss Nr. 107-29/96 vom 14.11.96

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)

PK 5.4 ergänzt gem. Behörbeschluss Nr. 107-29/96 vom 14.11.96

5.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Der Umfang des Dorfteiches im Bereich der Imbubde ist mit Kriechweiden abzufüllen.
- Der nordwestliche Bereich des Teiches ist mit Haselbüschen abzufüllen.
- Die Bereiche um den Teich sind extensiv zu bewirtschaften (max. zweimalige Mäh- und Vegetationsperiode).
- Die Randbereiche des Erdwalls sind mit Schilf, Weiböden und punktförmig mit Eiche zu bepflanzen.

PK 5.3 ergänzt gem. Behörbeschluss Nr. 107-29/96 vom 14.11.96

5.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer Weibödenhecke.
- Pflanzung einer Eschen-Weiböden-Reihe.
- Pflanzung einer Rotebuche- bzw. Weiböden-Baumreihe.
- Verbindung der beiden Windschutzhecken durch eine kleine Windschutzhecke aus Holunder, Weiböden und Anorn.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO - geändert gem. Behörbeschluss Nr. 107-29/96 vom 14.11.96)
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.
 - 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.
 - Dachgäuben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.
 - 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.
 - Die Grundstücksfreiflächen der Wohn- bzw. Kleinstedlungsgrundstücke sind als Ziel- 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.
- 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 Grundstückseinsparseiten zulässig.

Teil C: Nachrichtliche Hinweise

Gem. Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg - Vorpommern (MVDschG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Wohnbauförderung 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 26.11.1994 (GVBl. MV S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.12.96 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 20.12.96
Bürgermeister

Planunterlagen

Der satzungsgemäße 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. Regelanfragen können nicht gestellt werden.

Biegen den 21.12.1994
Siegelabdruck
Der Leiter des Katastrales

Sitzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.12.96 von der Gemeindevertretung der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.12.96 bestätigt.

Putzger den 20.12.96
Bürgermeister

Genehmigung
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.01.97 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Putzger den 22.1.97
Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.12.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.01.97 bestätigt.

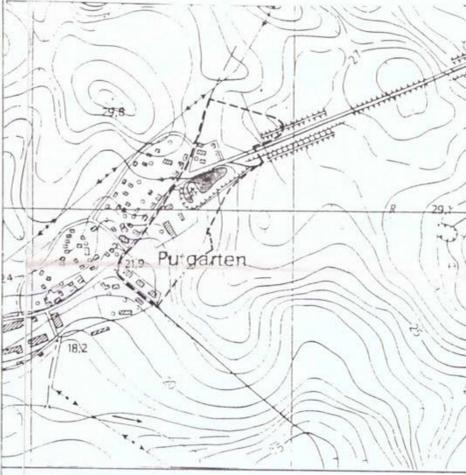
Putzger den 20.12.96
Bürgermeister

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

Putzger den 20.12.96
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 21.12.1996 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 21.12.1996 in Kraft getreten.

Putzger den 20.12.96
Bürgermeister



**GEMEINDE PUTZGER
LANDKREIS RÜGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"AM DORFTEICH"**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Stand Mo. 1995

- Planwurkunde -

[Signature]