

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12 "Varnekvitz".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.8.2016... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12 "Varnekvitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
1.1.1) SO "Feriengebiet": Das Feriengebiet "Feriengebiet" nach § 11 BauNVO dient der Beherbergung sowie Einrichtungen für die Erholung. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen,
- Campingplätze,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
In den Bereichen SO Feriengebiet 1 und 2 sind ergänzend zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Gesundheits-, Sport- Freizeit- und Erholungseinrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Geschossfläche untergeordnet sind.
1.1.2) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)
Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Wohngebäuden sind allgemein zulässig.

1.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
1.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Ausgeschlossen hiervon ist ein Bereich innerhalb eines Abstands von 3,0 m Entfernung zu Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

1.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
a) Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.
b) Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
c) Für alle Anpflanzungen gilt: Eine Entwicklungsphase von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.
d) A1: Naturnahe Parkanlage
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine naturnahe Parkanlage anzulegen. Befestigte Wege, Gebäude, Überdachungen sowie flächige Spiel- und Sportbereiche sind unzulässig. Die einzelnen Bestandteile der Maßnahme A1 sind:
A 1.1) Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Laubböschung mit Überhältern in 10 m Breite auf einer Teilfläche von 600 qm. Reihenabstand 2,5 m, Abstand der Gehölze untereinander 3 m. Pflanzung der Überhälter alle 10 m in der mittleren Reihe. Die Hecke ist auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Gegenüber angrenzenden Ackernutzungen ist ein Saumstreifen von 5 m zu belassen. Eine Ausführung in Teilabschnitten ist zulässig.
Pflanzenliste Überhälter: Heister: >150/175 cm
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke),
Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche),
Prunus padus (Trauben-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche),
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche),
Pflanzenliste Sträucher, verpfl. Strauch, 5 Tr, 80-100 cm
Cornus sanguinea (Blutroter Hartweigel), Corylus avellana (Haselnuss),
Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn), Malus sylvestris (Wildapfel),
Prunus spinosa (Schlehe), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche,
Salix caroliniana (Hunds-Rose), Rosa multiflora (Vielflüchtige Rose),
Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball).
A 1.2) Anlage einer extensiv zu pflegenden Wiese auf Wirtschaftsgrünland. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen.
A 1.3) Anpflanzung von 12 Einzelbäumen in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Artenauswahl orientiert sich an den gem. Pflanzenliste Laubbäume (unter A3) zu verwendenden Gehölzarten.

e) A2: Bei einer Bebauung in den SO Feriengebieten 3a und 3b ist je angefangene 45 qm Neuvorstellung ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der folgenden Pflanzenliste:
Pflanzenliste (Laubbäume)
Fagus sylvatica (Rotbuche), Carpinus betulus (Hainbuche),
Quercus robur (Stiel-Eiche), Ulmus Resista-Ulme,
Quercus petraea (Trauben-Eiche), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn),
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer campestre (Feld-Ahorn),
Prunus avium (Vogel-Kirsche), Betula pendula (Hänge-Birke),
Tilia cordata (Winter-Rose), Tilia platyphyllos (Sommer-Rinde),
Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche)

f) Ersatzmaßnahmen für die Bebauung von Flst. 17
- Erhalt / Bau und umfassende Herrichtung eines Gebäudes mit mind. 80 qm Grundfläche für die Ansiedlung von 18 Brutpaaren der Mehlschwalbe (erster Gebäudeteil) und als Winterquartier für Fledermäuse (hinterer Gebäudeteil). Die Maßnahmen umfassen die Dämmung der Außenwände und der Decke sowie die Schaffung geeigneter Quartierspalten durch bewährte Fledermaussteine. Darüber hinaus sollte der Verschluss aller Öffnungen bis auf die Einflug- und Kontrollöffnungen erfolgen. Diese muss in Hinblick auf beide Artengruppen (Einflugöffnung für Rauchschnalben und Fledermäuse, geringer Einstrom von Kaltluft) gestaltet werden. Eine Doppelnutzung (u.a. auch für Lagerzwecke) ist für den hinteren Gebäudeteil vermutlich ausgeschlossen. Der vordere Gebäudeteil kann u.U. für Lagerzwecke genutzt werden, sofern die Rauchschnalbenbrutplätze hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- Ersatzmaßnahmen für Fledermaus-Sommer- und -Zwischenquartiere an Bäumen
Anbringung von 18 Baumkästen für die Zielart Zwergfledermaus. Die Auswahl und Anbringung der Ersatzquartiere sollte nach folgenden Kriterien erfolgen:
- Auswahl langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton)
- Anbringung in Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus)
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängvorrichtung (Dickenzwachsung!).

II) Örtliche Bauvorschriften
II.1) Dachneigung
In den Bereichen SO Feriengebiet 1 und 2 müssen Dächer eine Neigung im Bereich zwischen 17 und 48 Grad aufweisen.

III) Nachrichtliche Übernahmen (II.1 bis II.3) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise (III.4 bis III.5)
III.1) Bodendenkmäler
Im Geltungsbereich des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmäler vorhanden. Es handelt sich um Bodendenkmäler, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DschG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäler sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Darüber hinaus gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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.
III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
III.3) Baumschutzsatzung Putgarten
Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Putgarten in der jeweils aktuellen Fassung.
III.4) Artenschutz
Im Plangebiet sind Lebensstätten geschützter Tierarten bekannt. Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der UBB ist zwingend notwendig. Durch die UBB ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.
Abbruchzeitraum
Der Abbruch ist von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Umweltaubegleitung (UBB) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der UBB ist zwingend notwendig. Durch die UBB ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

Der Abbruch ist von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Umweltaubegleitung (UBB) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der UBB ist zwingend notwendig. Durch die UBB ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

Der Abbruch ist von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Umweltaubegleitung (UBB) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der UBB ist zwingend notwendig. Durch die UBB ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

Der Abbruch ist von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Umweltaubegleitung (UBB) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der UBB ist zwingend notwendig. Durch die UBB ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

Der Abbruch ist von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Umweltaubegleitung (UBB) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der UBB ist zwingend notwendig. Durch die UBB ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

Der Abbruch ist von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Umweltaubegleitung (UBB) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der UBB ist zwingend notwendig. Durch die UBB ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

Der Abbruch ist von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Umweltaubegleitung (UBB) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der UBB ist zwingend notwendig. Durch die UBB ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

Der Abbruch ist von Mitte bis Ende April / Anfang Mai oder von Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Umweltaubegleitung (UBB) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der UBB ist zwingend notwendig. Durch die UBB ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögel ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.7.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 9.8.2011 bis 26.8.2011 erfolgt.

Putgarten, den 9.8.2016
I. Möbius Bürgermeisterin

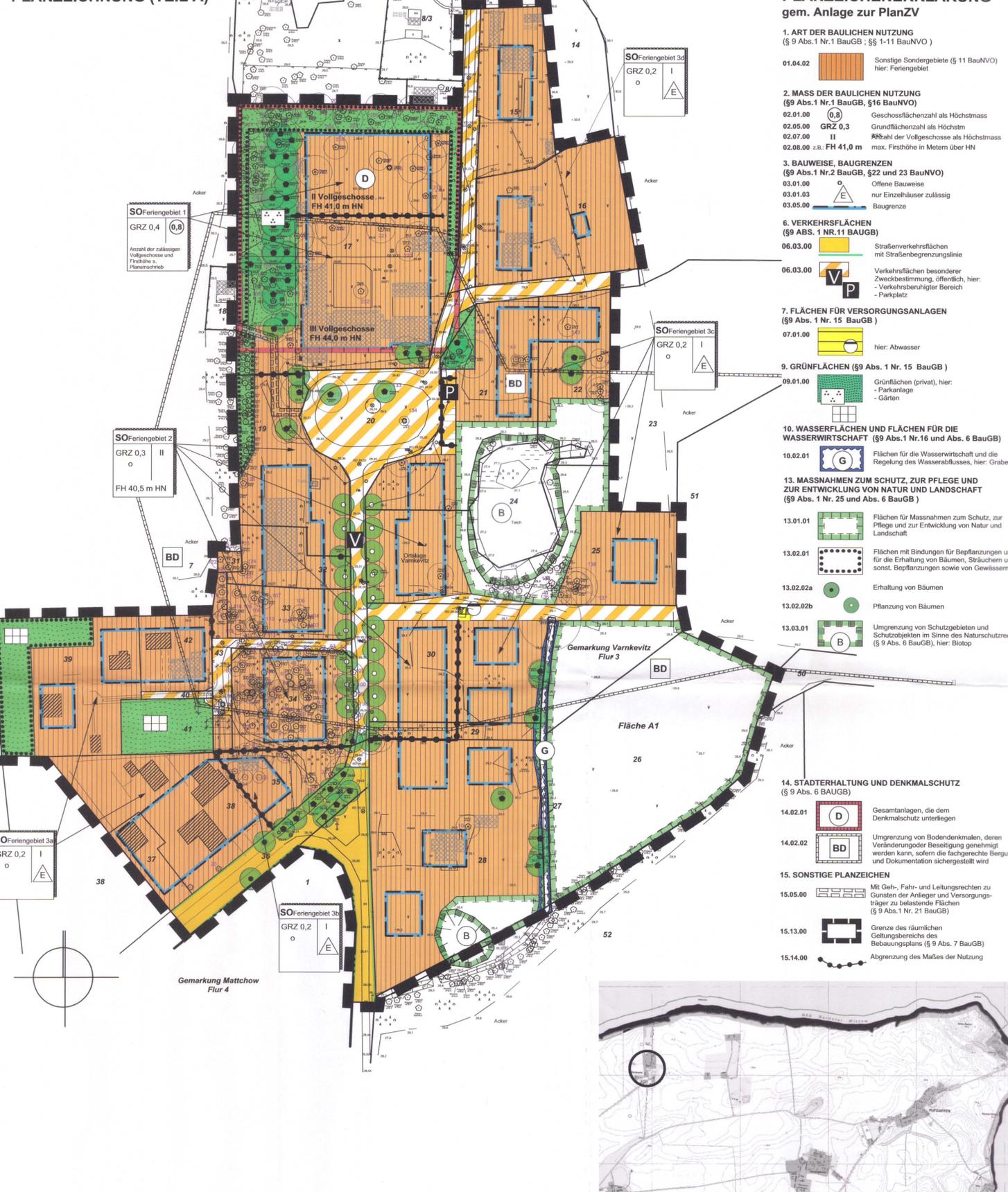
Bergen, den 12.4.2016
Unterschrift/Siegel Vermesser

Putgarten, den 9.8.2016
I. Möbius Bürgermeisterin

Putgarten, den 9.8.2016
I. Möbius Bürgermeisterin

Putgarten, den 31.8.2016
I. Möbius Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
01.04.02 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Feriengebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
02.01.00 (0,8) Geschossflächenzahl als Höchstmass
02.05.00 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 z.B.: FH 41,0 m max. Firsthöhe in Metern über HN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
03.01.00 Offene Bauweise
03.01.03 nur Einzelhäuser zulässig
03.05.00 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
06.03.00 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich, hier: - Verkehrsbehindert Bereich - Parkplatz

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
07.01.00 hier: Abwasser

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
09.01.00 Grünflächen (privat), hier: - Parkanlage - Gärten

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
10.02.01 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Graben

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.01.01 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13.02.01 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
13.02.02a Erhaltung von Bäumen
13.02.02b Pflanzung von Bäumen
13.03.01 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Biotop

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)
14.02.01 Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
14.02.02 Umgrenzung von Bodendenkmälern, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.05.00 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungs-träger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14.00 Abgrenzung des Masses der Nutzung

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
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 12
"Varnekvitz"
Satzungsfassung