

# Satzung der Stadt Putbus über die Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

## Teil A - Planzeichnung M 1 : 500

- Grundlage:
1. Flurkarte Landkreis Rügen - Kataster- und Vermessungsamt vom 22.10.2009 M 1 : 1.000; 23.05.2011 M 1 : 500
  2. Topographische Karte Stadt Putbus M 1 : 10.000 (N - 33 - 51 - D - d - 4) Ausgabe 1999 und M 1 : 25.000 Blatt 1646 Putbus, Ausgabe 2002
  3. Lageplan auszug GEODESIA Ingenieur Consult Büro GmbH vom 10.02.2012, M 1 : 500, Höhenbezug: HN 76
- Geltungsbereich: Gemarkung Lonvitz  
 Flur 2  
 Flurstücke 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, Teilflächen 32, 33/5



## Planzeichenerklärung

(Signaturen in Anlehnung der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes" - Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Sonstige Planzeichen
2. Darstellung ohne Normcharakter (§ 2 Abs. 2 und 5 PlanzV 90)
  - 1. bauliche Anlagen, Wohngebäude
  - 2. bauliche Anlagen, Nebengebäude, sonstige Anlagen
  - 3. Graben II. O.-Nr. Z 58/1 klassifizierter Graben
  - 4. Flurstücksgrenze
  - 5. abgemerkter Grenzpunkt
  - 6. unabgemerkter Grenzpunkt
  - 7. 7,80 m Bezugshöhe der baulichen Anlagen Höhe über HN 76 in m

## Teil B - Text

### Satzung der Stadt Putbus über die Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

#### Präambel

Beschluss - Nr. .... vom 17. Dezember 2012

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Putbus vom 27. September 2010 und Abwägungsbeschluss vom 18.06.2012 folgende Satzung über die Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung werden gemäß Teil A der beigefügten Planzeichnung (M 1 : 500) festgesetzt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Rechtsfolgen

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung sind die in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - Vorhaben, in bebauten Bereich im Außenbereich als im Zusammenhangbebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baulflächen dargestellt sind, zulässig.
- (2) Dies gilt auch für Vorhaben, die der Errichtung von Einliegerwohnungen als Ferienwohnung dienen.
- (3) Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 Baugesetzbuch unberührt.

#### § 3 Sachlicher Anwendungsbereich

Über die Zulässigkeit von Vorhaben werden folgende Bestimmungen getroffen:  
 Vorhaben im Sinne des § 2 sind folgende:

1. Errichtung von Wohngebäuden, sowie die Errichtung der dazugehörigen Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
2. Erweiterung von Wohngebäuden.
3. Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, zulässig.
4. Die 1.-3. gelten auch für Vorhaben, die der Errichtung von Einliegerwohnungen als Ferienwohnungen dienen.

#### § 4 Nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit

Für die Entwicklungssatzung, für die Nutzung im Sinne des § 3 dieser Satzung zulässig ist, werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 8,30 m über der festgesetzten Höhe über HN nicht überschreiten.
2. Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.
3. Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten.
4. Bei neu versiegelten Flächen ist je angefangenen 75 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens ein mittelgroßer Baum (auch Obstgehölz, Hochstamm) mit je einem Stammumfang von 12 - 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
5. Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Begründung bilanziert. Hiernach wurde für den Eingriff ein Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) von 585,00 m<sup>2</sup> und für den Ausgleich ein Kompensationsflächenäquivalent (Planung) von 618,75 m<sup>2</sup> ermittelt. Als Kompensationsmaßnahmen wurden:
  - Anpflanzungen von Gehölzen, freiwachsenden Hecken mit Überschirmung,
  - Anpflanzung von Einzelbäumen, Schlüßelbäumen als heimisches Gehölz und Obstgehölz, naturnaher Nutzung verhindern und bei der Entwicklung des Gebietes ausschließen, festgelegt.

#### Tabelle 8: Maßnahmen und Berechnung des Kompensationsäquivalents

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Berechnung Fläche x Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor	Kompensationsäquivalent
Anpflanzung von Gehölzen	150	2,5	0,65	150 x 2,5 x 0,65	243,75 m <sup>2</sup>
Strauchhecke mit Überschirmung					
Anpflanzung von Einzelbäumen lt. Festsetzung	250	2,5	0,75	250 x 2,0 x 0,75	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Flächenäquivalent (Planung)</b>					<b>618,75 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusammenstellung des Kompensationsäquivalent (Planung)</b>					<b>= 618,75</b>

6. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlage und damit des Eingriffs zu erfolgen.

## § 5 Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin, schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 (4) DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch können Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden werden.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder eines Beauftragten in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
3. Leitungen der Versorgungsträger dürfen nicht überbaut werden. Sie sind vor Bepflanzungen mit Gehölzen freizuhalten. Bei Erfordernis der Baufreimachung werden diese Maßnahmen zu Lasten des Verursachers durchgeführt. Die Lage der Versorgungsleitungen ist beim Versorgungsträger einzuholen. Bei Arbeiten im Trassenbereich vorhandener Leitungen ist der zuständige Netzmeister zu konsultieren.
4. Die Beseitigung der häuslichen Abwässer hat mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage oder dem Stand der Technik entsprechenden Anlage zu erfolgen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Bauantragsverfahren, vor Baubeginn, bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen. Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf.
5. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.
6. Der Mutterboden ist vor Beginn der Erdarbeiten abzuschleppen und einer zweckentsprechenden Wiederverwendung zuzuführen.
7. Der nach § 18 NatSchAG M-V Gesetzlicher (Baumschutz) und der Baumschutzsatzung der Stadt Putbus erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück ist während der Bautätigkeit sachgerecht zu schützen. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8. Die nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Biotope und Geotope, die mittelbar an den Geltungsbereich der Satzung angrenzen, sind vor Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen zu schützen.
9. Pflanzliste:
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Haselnuss (Corylus avellana)
  - Gewöhnliche Heckenrosche (Lonicera xylosteum)
  - Gemeine Heckenrose (Rosa canina)
  - Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
10. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerschutzstreifen von 7,0 m Breite ab Oberkante der Grabenböschung ist für Unterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
11. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2010 (GVB M-V S. 713) wird hingewiesen. Das betrifft hier u. a. und insbesondere die Einmessungspflicht und den Schutz von Vermessungsmarkern. Im Bauantragsverfahren sind die Lage und die räumliche Einordnung des Gebäudes im Baufeld, sowie der kastastermäßige Bestand nachzuweisen.

## § 6 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Putbus hat in ihrer Sitzung am 13. September 2010 die Aufstellung einer Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus" der Stadt Putbus beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte in den Putbuser Nachrichten Nr. 09/2010 vom 27. September 2010.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) am 28.07.2011 beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung Putbus hat am 20.06.2011 den Entwurf der Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus" mit den örtlichen Bauvorschriften und Begründungen beschlossen und gemäß § 3 (1) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Putbus, 18.12.2012  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

8. Die öffentliche Auslegung der Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus" im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 05. Juli 2012 bis zum 06. August 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Putbuser Nachrichten Nr. 06/2012 vom 25. Juni 2012.

Putbus, 18.12.2012  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

9. Der Entwurf der Entwicklungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung, im Rahmen der Beteiligung, hat in der Zeit vom 05. Juni 2012 bis zum 06. August 2012 während der Dienststunden in den Räumen der Stadtverwaltung Putbus nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Putbus, 18.12.2012  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.2012 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Putbus, 18.12.2012  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

11. Die Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus" der Stadt Putbus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.2012 von der Stadtvertretung Putbus als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Entwicklungssatzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.12.2012 beglitt.

Putbus, 18.12.2012  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

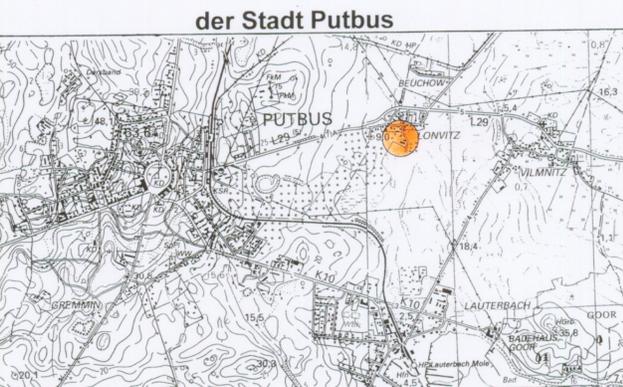
12. Die Entwicklungssatzung wird hiermit ausgearbeitet.

Putbus, 18.12.2012  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

13. Die Durchführung des Bekanntmachungsverfahrens zur Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus" 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 den Putbuser Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die Entwicklungssatzung ist im Ablauf des 18.12.2012 in Kraft getreten.

Putbus, 18.12.2012  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

**Stadt Putbus**  
 Landkreis Vorpommern - Rügen  
**Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus"**  
 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2



**Satzung der Stadt Putbus**  
 Entwicklungssatzung "OT Lonvitz Stadtgebiet Putbus"

**Ausfertigung der Satzung**

Planungsstand:  
**Dezember 2012**  
**Satzung**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 Dipl.-Ing. Karl-Otto Hehn

Vilmstraße 4  
 18581 Putbus OT Lauterbach

Tel.: 038 301 - 88 97 37  
 Fax: 038301 - 88 97 82

Maßstab: 1 : 500  
 Blatt - Nr.: 1