SATZUNG DER STADT PUTBUS ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR: XII - B - 01

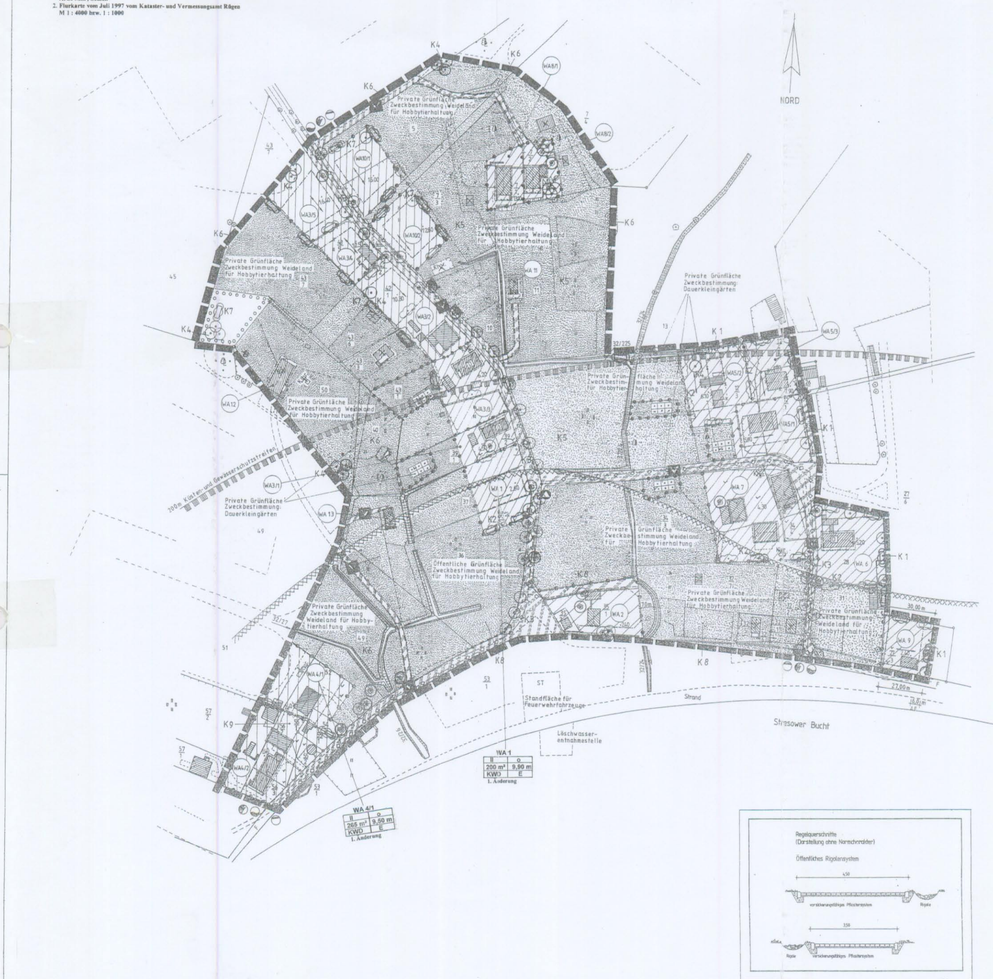
" ORTSLAGE GROSS STRESOW "

1. Änderung

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1000

Grundlage (1. Lage - und Höhenplan der Flur 1, Gemarkung Groß Stresow vom 13. Dezember 1991 M: 1 : 500 Ersteller: Dipl.-Ing. (FH) Hans-Hinrich Arno Mill , Sehlen
2. Flurkarte vom Jahr 1997 vom Kataster- und Vermessungsamt Rügen M 1 : 4000 bzw. 1 : 1000

Planzeichenerklärung Maßstab: 1:2.000 Originalmaß: 1:1.000



Regelquerschnitte (Darstellung ohne Normcharakter)

Öffentliches Regelprofil

Teil B - Text

Präambel

Nr. 28-07

Beschluss - Nr. ..... vom 18. April 2007

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB in F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) vom 18.April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Putbus vom 18. April 2007 folgende 1. Änderung über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. XII -B - 01 "Ortslage Groß Stresow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA — Art der Nutzung: "WA" Allgemein Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

180 qm — GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE baul. Anlagen (GR) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (16 Abs. 2 BauNVO)

FH = 9,50 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS DER FIRSTHÖHE ALS BEZUGSMASS ÜBER HN IM BAUFELD (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

OBERIRDISCH; UNTERIRDISCH

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

O — OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — EINZELHÄUSER (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH für öffentliche und private Verkehrsflächen

VERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG - UNTERIRDISCH (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

ZWECKBESTIMMUNG: WASSER

ZWECKBESTIMMUNG: ABWASSER

ZWECKBESTIMMUNG: ABFALL

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE ODER PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: WEIDELAND - FÜR DIE HOBBYTIERHALTUNG

ZWECKBESTIMMUNG: DAUERKLEINGÄRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ANPFLANZEN: BÄUME

SONSTIGE BEPFLANZUNG

ERHALTUNG: BÄUME

STRÄUCHER

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§9 Abs. 6 BauGB) ZWECKBESTIMMUNG: 200 m KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (§ 19 LNatSchG M - V)

REGELUNGEN FÜR STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — EINZELANLAGE: BAUDENKMAL

SONSTIGE PLANZEICHEN

ST — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ZWECKBESTIMMUNG: STELLPLÄTZE

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE FÜR VERSORGUNGSTRÄGER UND DIE ALLGEMEINHEIT(§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 5 Nr.1)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (9 Abs. 7 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER (§ 2 Abs. 2 und 5 PlanzV 90)

12 — FLURSTÜCKSNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

VORHANDENE BAULICHE ANLAGE-RÜCKBAU

5,50 m / AF — ABSTANDSFLÄCHE (§§ 6 und 31 LBauO M-V)

2,72 — BEZUGSHÖHE DER BAULICHEN ANLGEN FÜRDAS JEWEILIGE BAUFELD, HOHE ÜBER HN IN M

OFFENER GRABEN - u. a. II.ORDNUNG- NR. 32/26

F — FERNFAHRRADWANDERWEG ALTEFÄHR - THIESSOW

BAULICHE ANLAGEN, KÜNFTIG FORTFALLEND

Kl.gr. — KLEINKLÄRANLAGE

GEBÄUDE

GEBÄUDE; NICHT KÜNFTIG FORTFALLEND

FIRSTRICHTUNG

K 1 - K 9 — KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUFELD

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE BAULANLAGEN	FIRSTHÖHE DER GEBÄUDE
DACHFORM,KRÜPPEL-WALMDACH (KWD) FUR HAUPTGEBÄUDE	GEBÄUDEFORM

Art und Maß der baulichen Nutzung nach Nutzungsschablone

Bezeichnung 1. Änderung	WA 1	WA 5/7
B	200 m²	180 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 2	WA 6
B	280 m²	230 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 3/1	WA 7
B	180 m²	320 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 3/2	WA 8/1
B	160 m²	164 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 3/3	WA 8/2
B	185 m²	177 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 3/4	WA 9
B	127 m²	120 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 3/5	WA 10/1
B	180 m²	180 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 4/1	WA 10/2
B	165 m²	180 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 4/2	WA 11
B	330 m²	84 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 5/1	WA 12
B	180 m²	294 m²
	9,50 m	9,50 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E
	WA 5/2	WA 13
B	180 m²	70 m²
	9,50 m	7,10 m
KWD	I	I
E	KWD	KWD
	E	E

Kompensationsmaßnahmen nach dem Biotoptypenkatalog M-V

K 1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
K 2 Strauchhecke
K 3 Neupflanzung einer Baumreihe (Allee-Ergänzungspflanzung)
K 4 Jüngerer Einzelbaum/ Baumgruppe
K 5 Sandmagerrasen und sonstiges Feuchtgrünland
K 6 Mesophiler Staudensaum Brücher bis trockener Mineralstandorte
K 7 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
K 8 Sonstige Grünanlagen mit Altbäumen
K 9 Ländlich geprägtes Dorfgebiet

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 Abs. 2 und 3 Bau NVO festgesetzt. Zulässig sind Bauvorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise ist in den Wohngebäuden nach § 4 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von kleinen Ferienwohnungen als touristischer Nebenerwerb und die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO, als Landgasthof zulässig. Die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungs- ~~gewerbes wird für das Baufeld WA 4 festgesetzt~~ Ausnahmsweise wird Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und nach den Festsetzungen im Plan Teil B des Bebauungsplanes, die eine kleinhandwerkliche als Hobbytätigkeit, nach § 1 Abs. 3 BauNVO zulässig. — Streiches — Änderung

1.2. Für die Baufeld WA3/2 bis WA3/5, WA1/01 und WA10/2 ist eine maximale Bebauungsdichte von 18,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt. Für das Baufeld WA3/2 wird eine GRZ von 0,53 ist die maximale Bebauungslänge von 48,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche für die nicht zu errichtende Hauptgebäude, festgesetzt. Für das Baufeld WA1 ist eine maximale Baulänge von 28,0 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche für die Hauptgebäude, festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die für das Baufeld festgelegte Höhe über HN.

1.3. Die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen für die neu zu errichtende Hauptgebäude wird im WA3/2, WA3/5, WA3/3 WA10/1 und WA10/2 mit max. 140,0 m² und im WA 1 mit maximal 200 m² Grundfläche der baulichen Anlage festgesetzt.

2. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien können ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen, wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, maximal 0,70 m, und Hauseingangspodesten bis maximal 1,5 m überschritten werden.

2.2. Unterirdische Gebäudeteile sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen der ausgewiesenen Baufelder nach § 12 Abs. 2 BauNVO zulässig. Garagen sind mit ihrer Vorderfront, von der öffentlichen Verkehrsfläche gesehen, hinter der von dem Hauptgebäude bestimmenden Bauflüchtlinie zu errichten.

3.2. Die Anzahl der Nebengebäude wird mit zwei untergeordneten Nebengebäuden (Garage, untergeordnetes Gebäude) nach § 14 Abs. 1 Satz 3, unter Beachtung planungsrechtlicher Zulässigkeiten und textlicher Festsetzungen im Text-Teil B, festgesetzt.

3.3 Im WA 2 ist die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Übrigen (7,0 m) des Gewässers II. Ordnung GÜ24 unzulässig.

3.4 Die nicht zu den Haupt- und Nebengebäuden zählenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Einfriedungen, Pergola, Tesplichkopfständen und Wäschetrockenplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Kleine Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikationsanlagen dienen, sind gemäß § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3.6 Die in § 19 Abs. 4 BauNVO getroffene zulässigen Überschreitungen der Grundfläche findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anwendung.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Der Schutz von Baumgruppen und Solitärbäumen ist während der Bauarbeiten zu sichern.

4.2. Der kulturfähige Boden ist fach- und sachgerecht in Mieten wiederverwendungsfähig zu lagern.

5. Pflanzgebot, Pflanzerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Alle Pflanzflächen sind durch eine Erhaltungspflege von mindestens 3 Jahre in ihrem Bestand zu sichern.

5.2. Die nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauernafl zu unterhalten.

5.3. Mindestens 35 % der ausgewiesenen bebaubaren Flächen als dauernaft mit geeigneten, standortgerechten Vegetationsstrukturen zu begrünen, zu bepflanzen oder als gärtnerisch angelegte Flächen auszuweisen. Die zu erhaltenden Gehölzbestände und die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht auf die 35 % anzurechnen.

5.4. Pflanzerhaltungsgebot
Struktur- und landschaftsbestimmende Bäume, Baumgruppen, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind nach ihrer Wertigkeit zu ersetzen.

5.5. Die gekennzeichneten Flächen (K) sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Gehölze haben folgende Mindestgrößen aufzuweisen:

Bäume	Hochstamm 3 xv m,B. STU. 12 – 14
Sträucher	2 xv o.B. 60 – 100

Der Pflanzabstand bei Sträucher beträgt 1 x 1 m bzw. 0,7 x 0,7 m, die Pflanzung erfolgt im Verband. Beispiele der Pflanzungen ist ein Schutzstreifen von 1 m Breite bzw. 5 m Breite zur Entwicklung einer ausreichenden Krautschicht vorzusehen. Je begonnene 200 m² von der Bebauung freizuhaltender Fläche sind ein Baum (Gruppe I und II) und zehn Sträucher (Gruppe III und IV) zu pflanzen. Die für die einzelnen Kompensationen ausgewiesenen Bereiche sind zu beachten.

5.6. Eine 100%ige Flächenversiegelung für Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Anlagen nach § 12 BauNVO, wie Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige befestigte Freiflächen der Grundstücke sind in teilversiegelter Bauweise (Pflasterung aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster in einem gedeckten, dunkelbraunen Farbton) herzustellen.

8. Örtliche Bau- und Gestaltungsvorschrift (§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern L-BauOM-V in der gültigen Fassung

1. Fassadengestaltung

1.1 Außenfassadenflächen an Haupt- und Nebengebäuden sind als weiße Glattputze bzw. mittelkörnige Strukturputze in den RAL-Farb-Nr. 9001; 9002; 9003; 9010 auszuführen.

1.2. Zulässig ist, die Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude mit einem im roten Ton gibrannten Ziegelmaterial zu verblenden.

1.3. Die Errichtung der Haupt- und Nebengebäude in Fachwerkbauweise ist zulässig.

1.4. Die Errichtung von Erkern und Balkonen ist unzulässig. Ausnahmsweise können Wintergärten auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zugelassen werden, sofern diese nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

1.5. Die Sturzhöhe für Öffnungen im Gebäude ist in den einzelnen Ebenen auf das gleiche Niveau anzuordnen. Abweichungen sind unzulässig.

1.6. Verkleidungen oder Verblendungen mit glatter oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik, Glas, Metall (außer Zinkblech und Kupferblech) oder Kunststoff sind unzulässig.

1.7. Geblitzte oder reflektierende Scheiben sowie Glasbausteine zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

1.8. Fenster und Fenstertüren sind mit einer Sprossenteilung und stehendem Rechteckformat auszuführen. Die Sprossenausbildung ist als echte Sprosse oder als aufgesetzte Sprosse auszuführen.

1.9. Haupt- und Nebeneingangstüren sind mit Füllungen im stehenden Rechteckformat auszuführen. Ein Glasanteil ist oberen Drittel der Tür ist zulässig.

1.10. Fassadenbegrünung ist bis 20 % der Gebäudefassadenfläche zulässig.

2. Dachform und Gestaltung

2.1. Die Dacheigenung der neu zu errichtenden Hauptgebäude ist mit 47° - 50 ° zulässig.

2.2. Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes ist in Naturrohmaterial vorgeschrieben.

2.3. Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 2 BauNVO sind als Satteldach, Flachdach oder Pultdach (Dacheigung bis 10°) auszubilden. Als Dacheindeckung sind für Satteldächer Naturrohmaterial, Flach- und Pultdach sind Dächer mit extensiver Begrünung zulässig.

2.4. Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind als Sattel- oder Krüppelwalmdach herzustellen. Als Dacheindeckung ist, unter Beachtung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 31 Abs. 2, Naturrohmaterial zu verwenden.

2.5. Die Gesamtbreite der Dachgiebeln im lichten Öffnungsmaß je Dachfläche ist auf maximal 2/3 der Traufläne zu beschränken. Die Gaubenform ist als geschwungene Fledermausgaube oder Ochsenaugengaube festgesetzt. Die lichte Öffnungshöhe für Aufenthaltsräume wird mit 1,20 m festgesetzt.

2.6. Dachaufschnitte, Dachflächenfenster und Gauben im Krüppelwalm sind unzulässig.

3. Besonders Anforderungen baulicher Anlagen

3.1. Für die neu errichteten Gebäude ist eine Rechteckgrundfläche festgesetzt.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

4.1. Die im Kreuzungs- und Einmündungsbereich von Straßen und Wegen erforderlichen Sichtdreiser von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

4.2. Das Gestaltungselement von kleinen Vorgärten ist als charakteristisches Element zulässig.

4.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen und private Grundstückswege sind in Natursteinpflaster oder in ein versickerungsfähiges farblich gedecktes, dunkelbraunes Betonpflastersystem bzw. als Sandweg auszubilden.

5. Besonders Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

5.1. An den straßenseitigen Grundstücken sind wahlweise senkrecht strukturierte Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zu errichten. Ausnahmsweise sind auch Maschendrahtzäune zulässig, soweit diese beidseitig begrünt werden.

5.2. Zwischen den Grundstücken gleicher baulicher Nutzung sind Einfriedungen mit strukturierten Holzzäunenzeig, Staketen/ Lattenzäune, Flechtzäune) und/ oder Hecken und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5.3. Zwischen den Grundstücken unterschiedlicher baulicher Nutzung sind Einfriedungen mit geschnittenen Hecken und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

6. Werbeanlagen

6.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung ist unmittelbar hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze an Wirtbetrieben zulässig.

6.2. Leuchtschilder und Lichtwerbung ist zulässig.

6.3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

6.4. Das Aufstellen von Warenautomaten ist nur an Stellen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

7. Geländeveränderungen und Stützmauern

7.1. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern innerhalb der bebauten Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Aufschüttungen sind bei der max. Firsthöhe zu berücksichtigen.

7.2. Stützmauern sind als Natursteinmauern (Feldsteinen) auszuführen.

7.3. Künstliche Erdwälle über 1,0 m Höhe sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

8. Standplätze für Abfallbehälter

8.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung oder nur mit einer dauerhaften Pflanzung bis zu 1,80 m Höhe zu versehen.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Bodendenkmale

1.1 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 sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

1.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten oder Eigentümer sowie auffällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

2. Versorgungsleitungen

Vorhandene und in Betrieb befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geltenderen Mindestsicherheitsbreite der einzelnen Versorgungsträger sind Abgrabungen der Oberfläche unzulässig. In Versorgungsleitungsnähe ist Handschachtung erforderlich.

3. Schutz von Baumgruppen und Solitärbäumen

Der Schutz von Baumgruppen und Solitärbäumen ist gemäß DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV – Baumpflege zu gewährleisten.

4. Sicherheit für die Wasserstraße

Bei geplante Außenbeleuchtungen oder Lichtreklame, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, ist das Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund zu konsultieren.

IV. Hinweise

1. Gehölzliste – Auswahl

Bäume – Gruppe I	Sträucher – Gruppe III
Acer platanoides (Spitzahorn)	Cornus sanguineum (Hartriegel)
Betula pendula (Birke)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Tilia cordata (Winterlind)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Fraxinus excelsior (Esche)	Rosa canina (Hundsrose)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Viburnum opulus (Schneeball)
Pirus communis (Holzbirne)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Quercus petraea (Steineiche)	Prunos spinosa (Schlehe)

Bäume und Großsträucher – Gruppe II	Sträucher bis 0,8 m – Gruppe IV
Acer campestre (Feldahorn)	Cytisus scoparius (Fitbeginster)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Genista germanica (Ginster)
Populus tremula (Zitterpappel)	Mahonia aquifolium (Mahonie)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Salix purpurea nana (Kugelweide)
Corylus avellana (Haselnuss)	
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Klettergehölze – Gruppe V
Alnus glutinasa (Roterle)	Clematis (Waldrebe)
Salix caprea (Salweide)	Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Salix alba (Silberweide)	Hedera helix (Efeu)

2. Küstenschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Planzgebietes ein überschwemmungsgefährdeter Küstenbereich zu beachten. Das für das Gebiet maßgebende Bemessungshochwasser ist mit 2, 80 m über HN, ohne den Anlass zu erwartenden Wellenauflauf, festgeschrieben. Notwendige Schutzvorkehrungen sind durch den Bauherrn vorzusehen.

3. Gewässerschutz

An Gewässern II. Ordnung ist gemäß § 81 LWaG M-V ein beidseitiger Unterstreifen von 7,0 m ab der Böschungsoberkante von baulichen und sonstige Anlagen sowie Bepflanzungen freizuhalten. Bauliche Aktivitäten bzw. Bepflanzungen im Nahbereich des freizuhaltenen Raumes sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Rügen" abzustimmen und bei Erfordernis zu beantragen.

4. Abwasserbeseitigung

4.1. Für eine Übergangszeit bis zum 31 Dezember 2014 ist die Schmutzwasserentsorgung dezentral, mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen nach DIN 4261 Teil 2 zulässig. Zulässig sind nur Einleitungen in das Grundwasser, mittels Versickerungsanlagen. Die Versickerungsfähigkeit des biologisch behandelten Schmutzwassers in das Grundwasser ist nachzuweisen. Für die Einleitung des behandelten Schmutzwassers bedarf es vor Beaulegnn der behördlichen Einzahnis durch die Untere Wasserbehörde. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit der z. Z. unbebauten Bauteiler wurde im vorliegenden Bodengutachten geführt.

4.2. Ab 01.Januar 2015 ist die öffentliche Schmutzwasserentsorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sicherzustellen.

4.3. Das anfallende schwach belastete Niederschlagswasser auf den neuzu ausweisenen z. Z. unbebauten Bauteilern wird auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert. Grundlage für den Nachweis der Versickerungsfähigkeit bildet das Bodengutachten.

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt bei Verwendung für Prüfung nur grob eintrete, da die rechtsverbindliche Punktlage im Maßstabe 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, 3 Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Leiter des Katasteramt

8. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. XII - B - 01 "Ortslage Groß Stresow" der Stadt Putbus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. April 2007 von der Stadtvertretung Putbus als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss-Nr. ... vom 18. April 2007 gebilligt.

Putbus, 4 Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Putbus, 4 Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister

10. Die Durchführung des Bekanntmachungserlasses wurde mit Schreiben vom 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. XII - B - 01 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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Putbusser Nachrichten" Nr. ... /2007 am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der ortsüblichen 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. XII - B - 01 ist am ... in Kraft getreten.

Putbus, ... Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — 30.05.07 — Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Putbus hat in ihrer Sitzung vom 5. Dezember 2006 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. XII - B - 01 "Ortslage Groß Stresow" beschlossen. Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Putbusser Nachrichten" Nr. 12/2006 am 22. Dezember 2006 erfolgt.

Putbus, 4 Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 LPlG am ... beteiligt worden.

Putbus, 4 Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

3. Die Stadtvertretung hat am 12. Dezember 2006 den Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. XII - B - 01 "Ortslage Groß Stresow" mit Begründung und den Bauvorschriften mit seiner Begründung und den örtlichen Bauvorschriften am 5. Dezember 2006 beschlossen und gemäß § 4 (1) BauGB die öffentliche Auslegung mit Ort, Dauer der Auslegung, der Angabe der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28. Dezember 2006 mit Frist zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Putbus, 4 Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

4. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. XII-B-01 "Ortslage Groß Stresow" mit Begründung und der Benennung der Arten umweltbezogener Informationen öffentlicher Belange ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 09. Januar 2007 bis zum 09. Februar 2007 zur Einsicht ausgelegt und durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Putbusser Nachrichten" Nr. 12/2006 am 22. Dezember 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

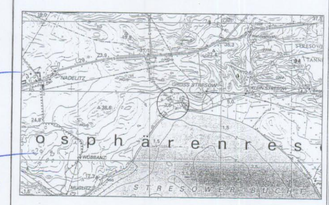
Putbus, 4 Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

5. Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. XII - B - 01 "Ortslage Groß Stresow" mit Begründung (Teil A), dem Text (Teil B) einschließlich der Textänderung vom 09. Januar 2007 bis zum 09. Februar 2007 während der Dienstzeiten in den Räumen der Stadtverwaltung Putbus nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Putbus, 4 Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, am 18. April 2007 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Putbus, 4 Mai 2007 (Ort, Datum, Siegelabdruck)



Satzung der Stadt Putbus
1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. XII - B - 01 "