Satzung über den Bebauungsplan Nr. VI - B 02 der Stadt Putbus

Wohngebiet Lauterbacher Straße

TEIL A - Planzeichnung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.2. Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsberuhigter Bereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

unterirdisch (Trinkwasser)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

ö — öffentliche Grünfläche mit laufender Nummerierung

p — private Grünfläche

Zweckbestimmung:

N — naturnahe Grünfläche

HG — Hausgarten

Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

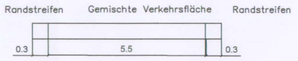
Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand — Abriss

Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummern (z.B. 44/2)

Planstraße - Regelprofil

Planstraße - Aufweitung



TEIL B - Text

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) 0,3 m nicht überschreiten. Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die durchschnittliche Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).
Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) darf maximal 4,0 m betragen. Die Firsthöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachfirst) darf maximal 9,0 m betragen.

2. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in abweichender Bauweise zulässig: die Gebäudelänge darf maximal 30,0 m betragen. Gebäude sind so zu errichten, dass die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie verläuft. Abweichungen von den Baugrenzen durch geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen bis maximal 1,50 m sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind und/ oder untergeordneten Bauteilen (Treppen, Balkone, Loggien usw.) dienen.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen, sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurück zu stellen. Offene Stellplätze können zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie erstellt werden.

4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

In den festgesetzen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Grundstückszufahrten, Hauszugänge, PKW - Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breitfugiges, versickerungsfähiges Pflaster.
Nach maximal 3 Stellplätzen hat eine mindestens 2 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen. Die Flächen sind zu bepflanzen. Während der Erschließungs - und Baumaßnahmen sind Bäume durch das Aufstellen von Schutzzäunen zu schützen. Bei Arbeiten im Traufbereich ist Wurzelschutz/ Wurzelbehandlung vorzusehen.

6. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die private Grünfläche P mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist mit einem Leitungsrecht zugusten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatstraße ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugusten der Allgemeinheit, der Rettungsdienste sowie der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a) BauGB

Für Baugebiete sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens zwei hochstämmige Einzelbäume (einheimische Laubbäume oder Obstbäume) mit einem Stammumfang von 10/ 12 cm (Obstbäume) bzw. 16/ 18 cm (Laubbäume) zu pflanzen.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen Ö 1 und Ö 2 sind, entsprechend der unten stehenden Artenliste, mit leichten Heistern (150/ 175 cm) und Sträuchern (80/ 100 cm) geschlossen zu bepflanzen (70 % Sträucher, 30 % Bäume, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, Baumpflanzungen sind gruppenweise einzumischen).

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Ö 3 ist eine extensive Wiesen anzulegen (jährliche, zweimalige Mahd).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen ist die in den Hinweisen angegebene Pflanzliste zu berücksichtigen.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Landesbauordnung MV

Dach
Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad. Zulässig sind Eindeckungen mit Dachsteinen oder Dachziegeln in Rot-, Braun- oder Anthrazittönen.

Fassade
Zulässig sind Klinker- und Putzfassaden in den Farbtönen Rot, Weiß, Ocker, Gelb und Grün. Holzelemente sind zulässig. Blockbohlenfassaden sind unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO und kann mit Bußgelt geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Hinweise

A. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

2.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B. Hinweise zur Pflanzenverwendung:

Bei Pflanzmaßnahmen die im Rahmen der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen durchgeführt werden, sollen folgende Pflanzen verwendet werden:

Prunus spinosa (Schlehdorn); Crataegus monogyna (Weißdorn); Corylus avellana (Haselnuß); Cornus sanguinea (Roter Hartriegel); Acer campestre (Feldahorn); Carpinus betulus (Hainbuche); Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen); Salix caprea (Salweide); Sorbus aucuparia (Eberesche); Quercus robur (Stieleiche); Rosa canina (Hundsrose); Acer pseudoplatanus (Bergahorn); Betula pendula (Birke); Prunus avium (Vogelkirsche); Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball); Salix cinerea (Grauweide); Malus sylvestris (Holzapfel)

C. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, das Landkreises Rügen zu informieren.

D. Wasserwirtschaft

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Putbus.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVOBl. M - V S. 388) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, erlässt die Stadt Putbus mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom 14.09.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. VI - B 02 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.10.03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung durch öffentliche Aushängung vom 27.10.03 bis zum .....

Putbus, 28.10.03 Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Putbus, 08.12.03 Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.11.-12.12.03 durchgeführt worden.

Putbus, 15.12.03 Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Putbus, 24.03.04 Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 23.03.04 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Putbus, 24.03.04 Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.05 bis zum 04.06.04 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffenliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.04.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Putbus, 05.06.04 Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... Siegelabdruck Das Kataster - und Vermessungsamt

8. Die Stadtvertretung hat am 14.09.04 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Putbus, 05.10.04 Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde am 14.09.04 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 14.09.04 gebilligt.

Putbus, 05.10.04 Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Putbus, 05.10.04 Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. 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 im 27.09.04 örtsüblich bekanntgemacht 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.09.04 in Kraft getreten.

Putbus, 05.10.04 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Satzungs- und Ausfertigungsexemplar
2. Kopie

Putbus, den 28.09.2004 LS **Burwitz**
Bürgermeister

Stadt Putbus
Landkreis Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. VI - B 02 Wohngebiet Lauterbacher Straße