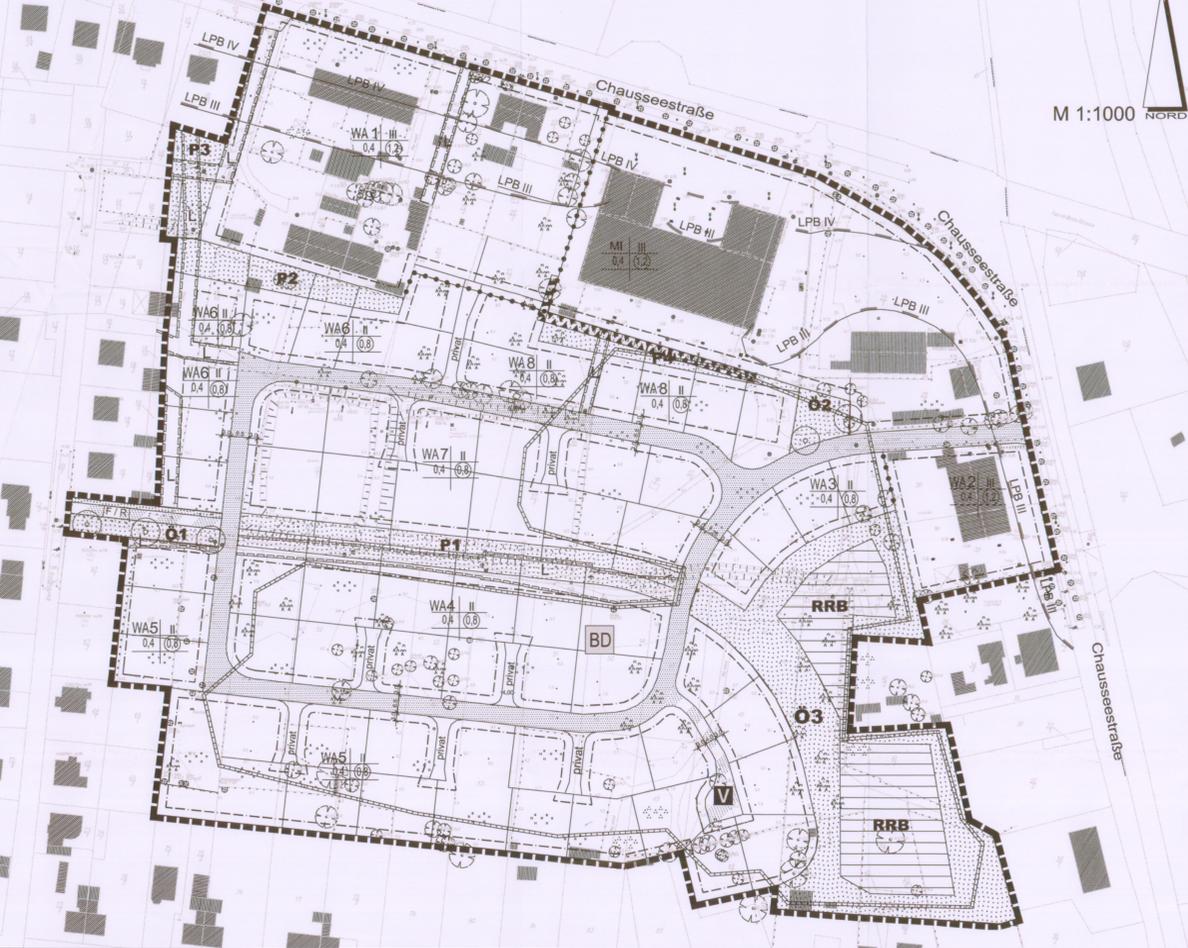


# Satzung der Stadt Putbus über den Bebauungsplan Nr. XXIV-B-07 "Lauterbacher Siedlung"

## Teil A - Planzeichnung



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

gemäß Planzeichnerverordnung 1990-PlanzV 90 vom 18. Dez. 1990

#### 1. Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

##### 6. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fu- und Radweg
- privat privater Wohnweg

#### 7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

- RRB Regenrückhaltebecken

#### 9. Grünflächen

- Grünflächen
- öffentlich
- privat

#### 13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzen; Bäume

#### 15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

- Lärmpegelbereiche (III - IV)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

#### II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- Nr. der Flurstücke (Flurstücksbezeichnung)
- Höhe in ..... m über HN
- Böschung
- Bäume / Gehölzfläche / Grünfläche

#### III. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung Bodendenkmale
- Nutzungsschablone

## Teil B - Text

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO))

**1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung. In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV, m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO  
Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist mittlere Höhenlage der abbaufähigen, straßenseitig angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens-Rohbau (OKEF-Rohbau) wird mit maximal 0,3 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Für die eingeschossige Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 9,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Für die zweigeschossige Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 11,5 m und für die dreigeschossige Bebauung eine maximale Firsthöhe von 13,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKEF-Rohbau) festgesetzt.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind gemäß § 22 Abs. 1 LV m. Abs. 4 BauNVO Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt zulässig: In den Baugeländen WA 2 - 6 darf die Gebäudelänge maximal 30,0 m betragen sowie im Baugelände WA 1 und MI darf die Gebäudelänge 70 m nicht überschreiten. 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, gebäudebegrenzende Elemente bedingt sind und/oder untergeordneten Bauteilen (Treppen, Balkone, Loggien usw.) dienen.

**4. Nebenanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In allen Baugeländen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 3 Stück in Reihe nicht überschreiten.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm, sind innerhalb der gemäß Teil A-Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche die lärmgegenwärtigen Außenbereiche (Gebäudefassade u. Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckpegel in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich wie folgt zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldruckpegel des Außenbereichs (dB (A))	Bettenträume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthalts- u. Wohnräume	Bürosräume u. ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30	35
IV	66 bis 70	45	40	30	35

Für die lärmgegenwärtigen Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmgegenwärtigen Gebäudeseite besteht.

Außenbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmgegenwärtigen Gebäudeseite zu errichten.

Innerhalb der im Teil A - Planzeichnung durch das Planzeichen festgesetzte Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2 m über Gelände zu errichten.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass der Lieferverkehr zu dem Markt im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 - 06.00 Uhr) nicht zulässig ist.

### II. Grünordnerische Festsetzungen

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

Grundstückzufahrten, Hauszugänge, PKW - Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder bröckeliges, versickerungsfähiges Pflaster. Nach maximal 3 Stellplätzen hat eine mindestens 2 m breite, gläsern 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 Traubereich ist Wurzelchutz/ Wurzelbehandlung vorzusehen.

**2. Grünfestsetzungen**  
2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die in der Planzeichnung als Grünflächen Ö und P festgesetzten Flächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als durchgehend begrünzte Flächen zu entwickeln. Es ist eine extensive Pflege anzulegen und zu pflegen. Auf mindestens 20 % der Fläche sind Gehölze der Pflanzliste 1 in Gruppen anzupflanzen.

Im Plangebiet sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Einzelbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und mit einem Dreieck zu sichern. Die Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen.

Für Baugelände ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Einzelbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzliste 1**  
Einzelbäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Weide (Salix alba), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Birke (Betula pendula), Mehlbeere (Sorbus aria), Bäume als Heister: Holzapfel (Malus sylvestris), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Feldahorn (Acer campestre), Gew. Schneeball (Viburnum opulus), Wildbirne (Pyrus communis), Vogelkirsche (Prunus avium), Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Grauweide (Salix cinerea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Roter Hartfegal (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gew. Schneeball (Viburnum opulus), Steinweißdorn (Prunus mahaleb)
- Pflanzqualitäten:**  
Bäume: Hochstamm mit Ballen 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, mind. 12 m<sup>2</sup> unverseigelter Wurzelraum  
Heister: 2 x verpflanzt 150/175 cm  
Sträucher: verpflanzt 80/100 cm mit 3-5 Trieben

### 2.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Für die im Rahmen der Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:  
- ÖP: Grünflächen  
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens als Lebensraum für Amphibien und Kleinlebewesen  
- Baumpflanzung gem. Planzeichnung sowie auf den privaten Grundstücken

Die gemäß der zeichnerischen Darstellung anzulegenden Regenrückhaltebecken sind naturnah anzulegen und als Lebensraum für Amphibien und Kleinlebewesen zu entwickeln. An den Gewässern sind struktureiche Ufer und Flachwasserbereiche bis 0,50 m Tiefe mit Rotkräutern- und Schilfröhricht sowie Tiefenbereiche bis zu 1,5 m herzustellen. Der Uferbereich ist naturnah zu gestalten mit Gehölzen der Pflanzliste 1. Nach der Umsiedlung von Amphibien sind die Gewässer mit einem Krötenzaun zu umgeben.

Außerhalb des Plangebietes ist zudem folgende Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen:  
Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen  
- Gemarkung Dummgenitz, Flur 2, Flurstück 10,  
- Gemarkung Kranswitz, Flur 2, Flurstück 28  
ist auf insgesamt 2 ha Fläche eine Aufforstungsmaßnahme durchzuführen. Es soll Mischwald entstehen mit einem Anteil von Sukzessionsflächen von ca. 30 %. Es ist ein Waldrand mit einer Breite von ca. 10 m durch Strauchpflanzung der Pflanzliste 1 in Gruppen auszubilden. Die Pflanzflächen sind mit einem Zaun vor Wildverbiss zu schützen. Die Durchführung der Maßnahme und Verfügbarkeit der Fläche wird zwischen dem Erschließungsträger und dem Flächenigentümer vertraglich geregelt. Die Ausführung der Maßnahme wird Bestandteil des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Putbus und dem Vorhabenträger. Pflanzungsverwendung Pflanzliste 1, Pflanzqualitäts Forstpflanzen  
Gesamtfläche Maßnahme: 20.000 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 3 Jahren nach Anlegen der Flächen ist eine Entwicklungsplanung vorzusehen. Diese Festsetzungen gelten auch für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen.

### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V)

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
1.1 Dächer  
In den Baugeländen WA1, WA2 und MI sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 23° zulässig.

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V 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 Tage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden. In der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes ist das Gebiet nachrichtlich dargestellt.

Die Oberbodenabträge der Straßen mit Parkflächen und Fußgängerwegen erfolgen durchgehend und vollständig unter Anleitung archäologischer Fachkräfte, da das Erschließungssystem einen repräsentativen Einblick in die Fläche erlaubt. In Abhängigkeit zu den Ergebnissen der Begehung werden auch Kalkulationen für die Bergung und Dokumentation zusammenhängender Baufelder erstellt. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Putbus. Das TWSG Putbus wurde mit Beschluss vom 10.03.1981 festgelegt und hat gemäß § 135 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWVG) weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen). Aus diesem Grund ergeben sich erhöhte Anforderungen für die Lagerung bzw. den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. Holzöl).

Für die Fällung der gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume sind zum Ausgleich entlang der Straße zwischen Putbus und Gostell 16 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine weggehende Baumreihe zu entwickeln.

Die Fällung von kommunal geschützten Bäumen (s. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Putbus i.d.F. v. 14.03.2008) ist in Anwendung der Satzung gesondert bei der Stadt Putbus zu beantragen und zu kompensieren.

#### Darstellung der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes



## Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. XXIV-B-07 "Lauterbacher Siedlung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens der Stadtvertretung vom 27.08.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 29.08.2009, S. 6, 2009

Stadt Putbus, 24.09.2010, Der Bürgermeister

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

Stadt Putbus, 24.09.2010, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 07.10.09 durchgeführt worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.10.09 durchgeführt worden.

Stadt Putbus, 24.09.2010, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.10.09 und vom 16.11.09 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

Stadt Putbus, 24.9.2010, Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 24.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Putbus, 24.9.10, Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung sowie die Begründung inklusive Umweltbericht, umweltsensitive Gutachten und vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.09.2009 bis zum 22.10.2009 im Rathaus der Stadt Putbus nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können sowie, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können am 22.10.2009 und am 22.10.2009

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Stadt Putbus, 24.9.10, Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbriefliche Datenbestand der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1:..... abgeleitet wurde. Ein Verstoß gegen die im Katasteramt festgelegten Regeln der Katasterverfahren ist abgeleitet worden.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Stadt Putbus, 24.9.10, Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat am 24.09.2010 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Putbus, 24.09.2010, Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.09.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

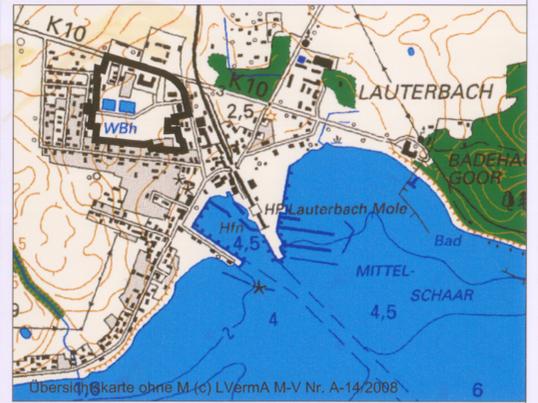
Stadt Putbus, 24.09.10, Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Putbus, 24.09.10, Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung einschl. Umweltbericht und zusammenfassender Stellungnahmen nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.09.2010 im Rathaus der Stadt Putbus, ortsbüro bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 24.09.2010 in Kraft getreten.

Stadt Putbus, 28.9.2010, Der Bürgermeister



## Stadt Putbus

### Bebauungsplan Nr. XXIV-B-07 "Lauterbacher Siedlung"

Verfahrensstand: - SATZUNG -

M 1:1000  
Stand: Juni 2010