

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung
WA: Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Entgegen § 4(2) BauNVO sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie entgegen § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 4 Betten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
1.1.2) Grundflächenzahl (§ 16 (6) BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eingehalten wird.

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen. Nebenanlagen als Gebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind abweichend von Satz 1 nur zulässig, sofern ein Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

I.3) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

a) Pflanz- und Maßnahmengabote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
A1 Innerhalb des WA-Gebiets sind je Baugrundstück zwei Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm aus folgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Verwendung finden Wild- oder Kulturobstarten und Sorten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachgestaltung
Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad. Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
II.2) Werbeanlagen
Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4,0 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2,0 qm, nicht überschreiten.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (a-c) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

a) Trinkwasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Putbus. Das TWSG Putbus wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.03.81 festgelegt und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen). Aus diesem Grunde ergeben sich erhöhte Anforderungen für die Lagerung bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl).
b) Biosphärenreservat: Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.
c) Fällzeiten gemäß BNatSchG: Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Abweichungen aufgrund des potenziellen Artenbesatzes (Fledermäuse) sind für Habitatbäume zuzulassen (siehe ergänzend Hinweis e).

d) Artenschutz: Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.
e) Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse
Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Rodung eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere an Bäumen durchzuführen. Die Rodung von Bäumen mit potenziell nutzbaren Quartierstrukturen für die Art Fledermaus sollte im Zeitraum vom 01. September bis 31. Oktober durchgeführt werden. Zudem können Tötungen oder das Verletzen von Individuen vermieden werden, indem die Stämme segmentweise abgetragen werden. Die Arbeiten sollten grundsätzlich im Beisein eines Fledermaus-Sachverständigen stattfinden, um die sachgerechte Bergung und Versorgung ggfs. aufgefundenen Tiere sicherstellen zu können. Sollten im Zuge der Rodungen Quartiere festgestellt werden, so sind entsprechend artspezifische Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen (je nach Wertigkeit der Quartiere bis 1:7) zu errichten.
f) Vermeidungsmaßnahme Europäische Vogelarten
Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötung von Brutvögeln durch die Fällung von Bäumen und die Beseitigung von Gebüsch ist dies gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28 / 29. Februar des Folgejahres möglich. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere durchzuführen. Eventuell vorhandene Individuen sind einzufangen und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen. Für baumhöhlenbrütende Arten ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 für Quartiere zu errichten, die im Zuge der Rodungsarbeiten zerstört werden. Hierfür sind artspezifische Nistkästen im umliegenden Baumbestand anzubringen.

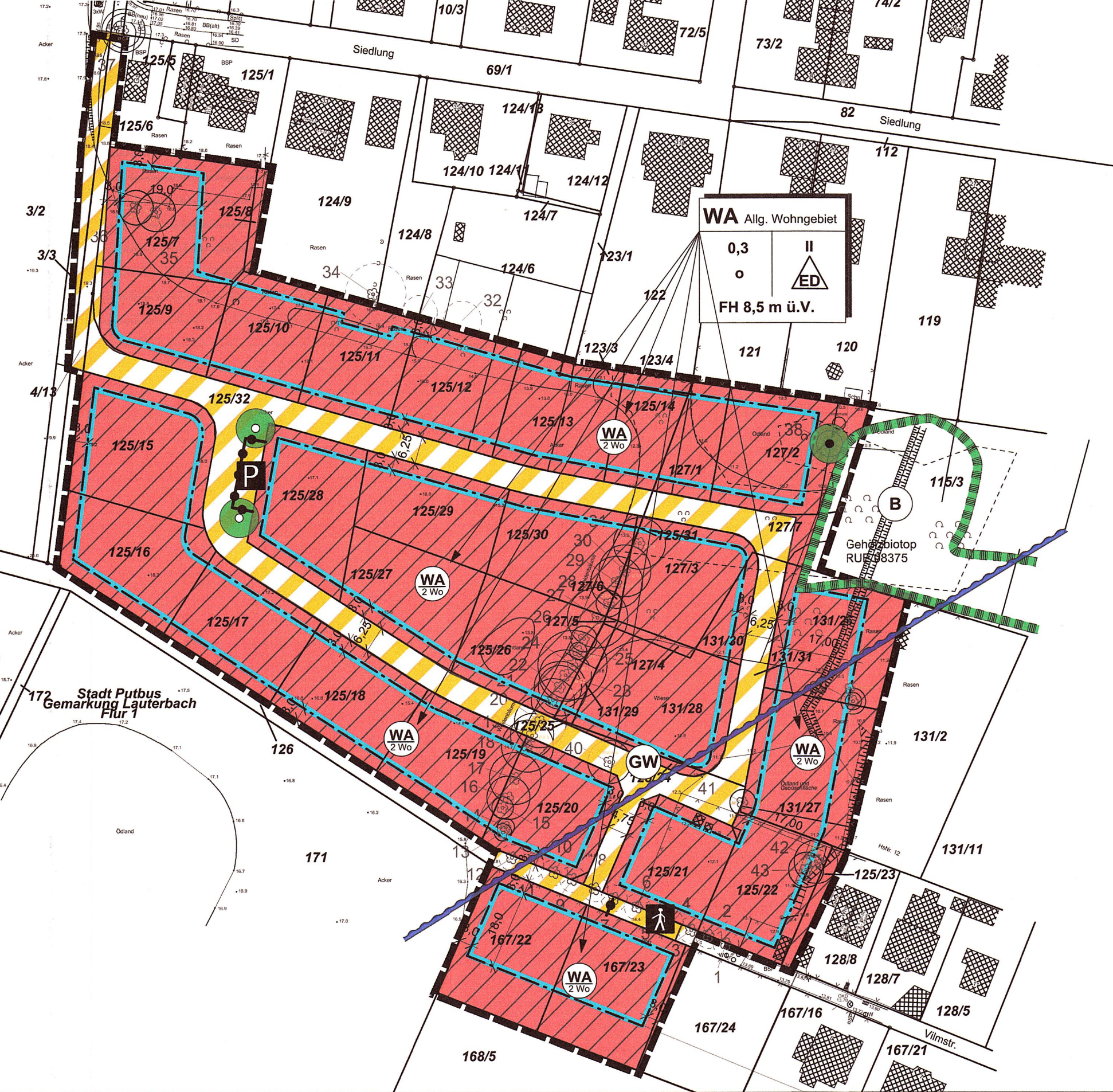
g) Denkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem 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.
h) Satzungen der Stadt Putbus: Im Plangebiet gelten u.a. folgende Satzungen der Stadt Putbus:
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Putbus
- Satzung der Stadt Putbus über die Schaffung von Stellplätzen für Kfz und Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplatzsätzen
- Kraftfahrzeugeinstellplätzen (- Stellplatzsatzung -)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.11.2018 bekannt gemacht in den Putbusser Nachrichten am 19.12.2018.
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, eine Außenbereichssatzung aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die Stadtvertretung hat am 26.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplans zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt, bekanntgegeben am 28.01.2019 in den Putbusser Nachrichten.
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 25.01.2019 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 04.02.2019 bis einschließlich zum 08.03.2019 während der Dienststunden im Rathaus der Stadtverwaltung Putbus, Markt 8 gemäß § 3 (2) BauGB und auf der Internetseite der Stadt Putbus öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in den Putbusser Nachrichten am 28.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 6) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.05.2019 geprüft.
- 7) Der Bebauungsplan wurde am 20.05.2019 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- 8) Der katastermäßige Bestand am 23.11.2018 sowie die geodetrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
- 9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
Putbus, den 28.11.19 Bürgermeisterin
- 10) Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.11.19 in den Putbusser 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 25.11.19 in Kraft getreten.
Putbus, den 27.11.19 Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl
II Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH 8,5 m Firsthöhe als Höchstmass in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- / Radweg
- Parkplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung hier: TWSZ III

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen
Bäume Erhalten
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

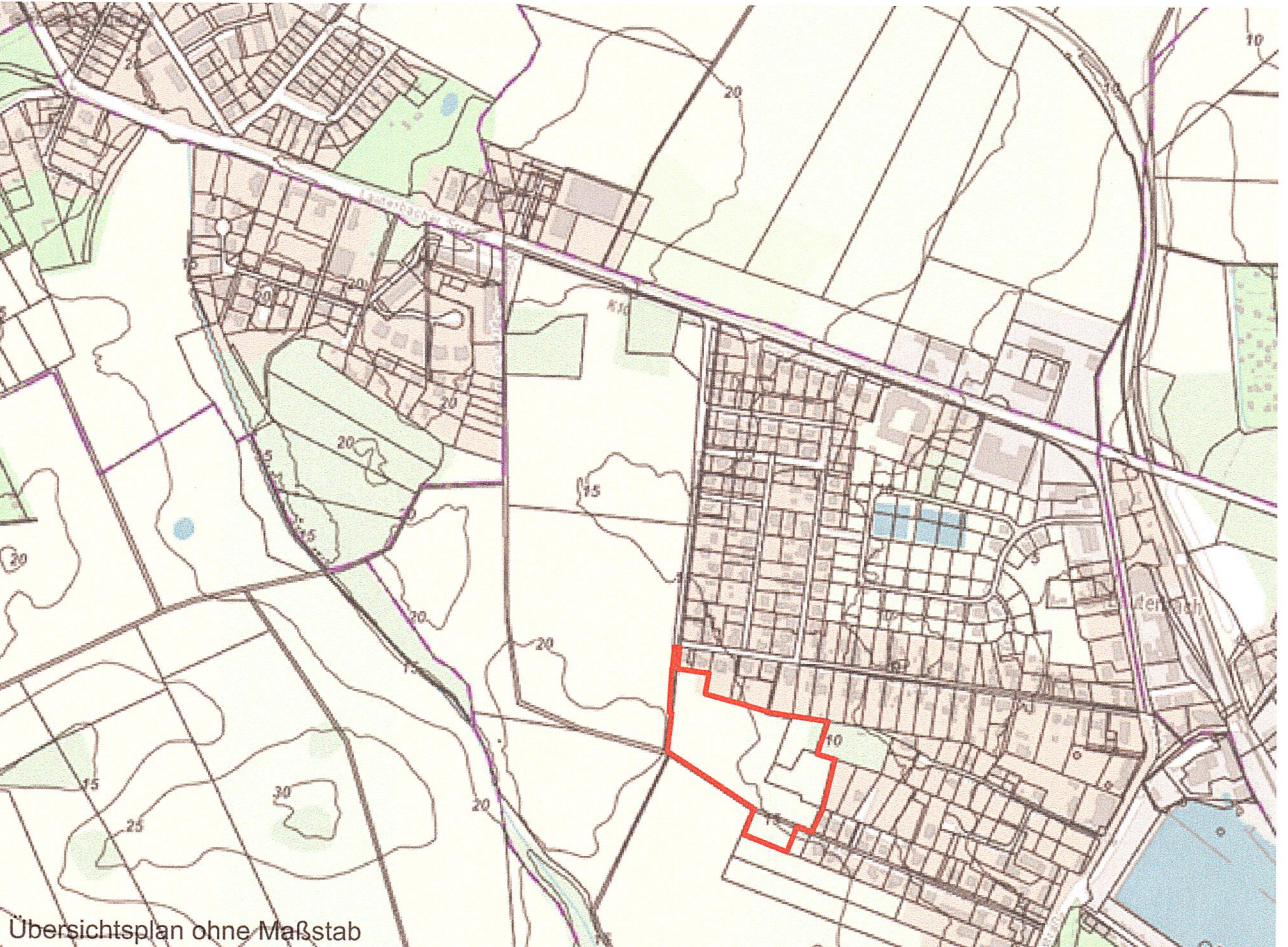
SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: innerhalb von Verkehrsflächen

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. XXXIV-B-18 "Wohngebiet Lauterbach" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S.3634) sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.05.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. XXXIV-B-18 "Wohngebiet Lauterbach" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.



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 Putbus
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. XXXIV-B-18
"Wohngebiet Lauterbach"

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 29.09.2018, Stand 03.04.2019

Maßstab 1:1000