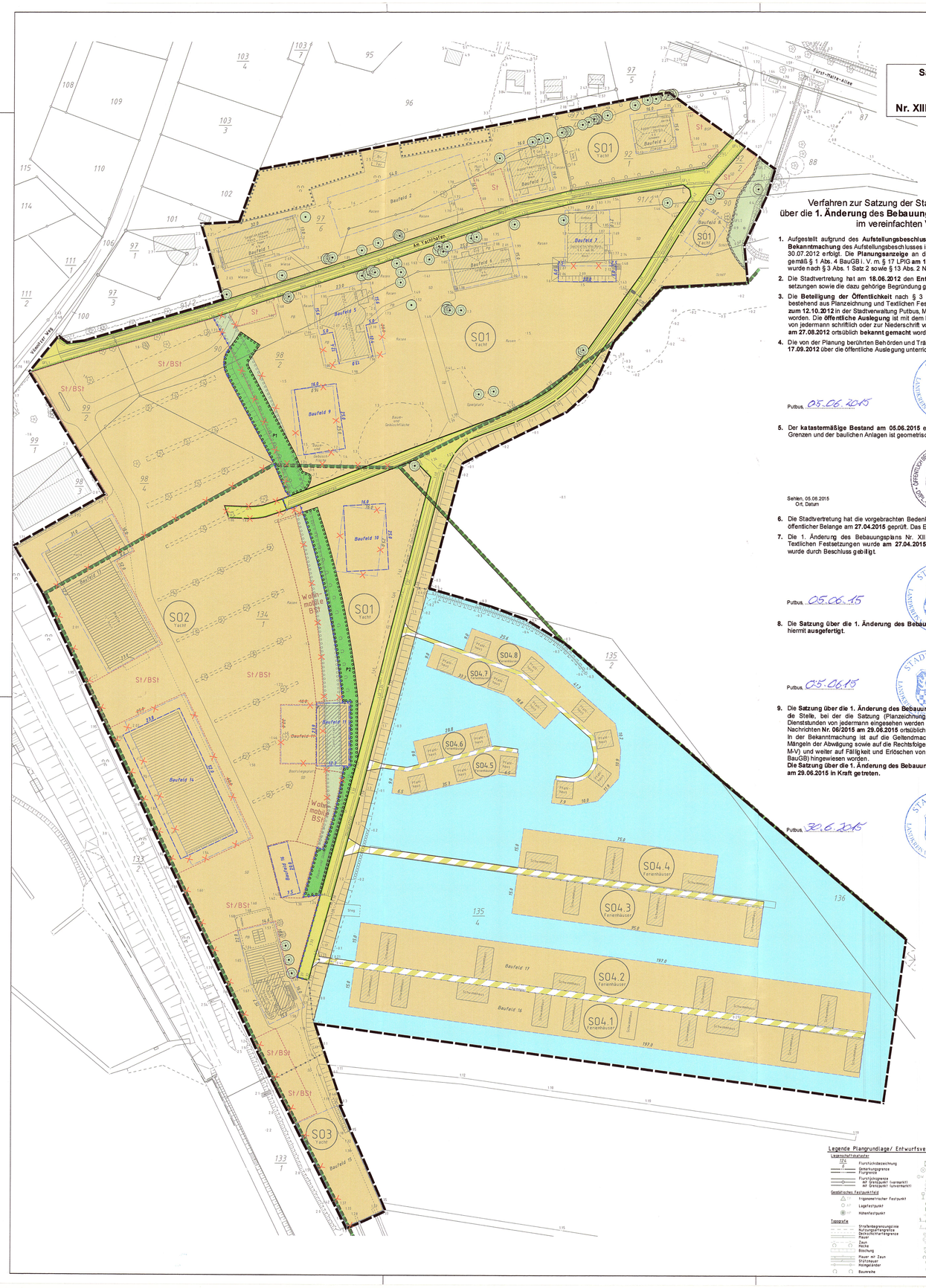



**Der Bebauungsplan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“, festgesetzt durch Satzung vom 30.10.2007 wird durch die 1. Änderung wie folgt geändert:**

*Änderungen: kursiv und blau*

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

**1.1 Sonstiges Sondergebiet - Yachthafen – SO Yacht (SO 1 - 3)**

Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung der für den Yacht- und Sportboothafen notwendigen landseitigen Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

im SO 1
- Geschäfts- und Büroräume (Baufeld 1)
- Anlagen und Einrichtungen der Aus- und Fortbildung für den Wassersport (Baufelder 1, 5)
- Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO des Hafen- und Sportbootwesens (Baufelder 1, 9, 10)
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Baufelder 1 bis 10)
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Baufelder 5, 7)
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Baufelder 1, 5)

im SO 2
- Lager, Bootslager
- Reparatur- und Serviceeinrichtungen
- Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen
- Imbisseinrichtungen
- ***Anlagen und Einrichtungen der Aus- und Fortbildung für den Wassersport***

im SO 3
- Lager, Bootslager
- Bootswascheinrichtungen
- Tankstellen ausschließlich für Boote
- Fäkalienabsaugantagen
- Reparatur- und Serviceeinrichtungen

**1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet SO Ferienhäuser (SO 4.1-4.8)**

Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen Infrastruktur.

Zulässig sind:

im SO 4.1 – 4.8
- Ferienhäuser und -wohnungen
- Liegeplätze für Boote, als Anlagen für sportliche Zwecke.

### 2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 - 20 BauNVO und § 9 Abs. *3* BauGB)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) | im SO 1 und SO 4.5 - 4.8 *(für Pfahlhäuser)*<br>• 2,4 m – 2,6 m über HN (als Mindest- und Höchstmaß) | | | |
| | im SO 2 und SO 3<br>• 2,2 m über HN (als Höchstmaß) | | | |
| | im SO 4.1 - 4.4 *(für schwimmende Gebäude)*<br>• 0,5 m über dem Wasserspiegel (als Höchstmaß) | | | |
| 2.2 Oberkante (OK) der baulichen Anlagen (als Obergrenze) | im SO 1<br>• 10,0 m über EGFH | | | |
| | im SO 2 und SO 3<br>• 10,5 m ü. EGFH | | | |
| | im SO 4.1 - 4.8<br>• 8,0 m ü. EGFH | | | |
| | Ausnahmsweise kann ein Überschreiten dieser Höhe mit untergeordneten Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Lichtkuppeln, Anlagen für die Klimatisierung, etc.) zugelassen werden. | | | |
| 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) | im SO 1 – 3<br>• GRZ 0,7 | | | |
| und Grundfläche (GR) Grundfläche ist die Obergrenze der Summen der Grundflächen der baulichen Anlagen je Baufenster | im SO 4.1<br>• GR 720 m² | im SO 4.2<br>• GR 580 m² | im SO 4.3<br>• GR 340 m² | im SO 4.4<br>• GR 180 m² |
| | im SO 4.5<br>• GR 170 m² | im SO 4.6<br>• GR 120 m² | im SO 4.7<br>• GR 170 m² | im SO 4.8<br>• GR 320 m² |
| 2.4 Zahl der Vollgeschosse | im SO 1 – 3 und SO 4.1 - 4.4<br>• II | | | |
| | im SO 4.5 - 4.8<br>• I | | | |

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Zulässig sind:

im SO 1, SO 3 und SO 4.5
- o – offene Bauweise

im SO 2
- a – abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

im SO 4.1 - 4.4
- a – abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, die Gebäudelängen dürfen maximal 15,0 m betragen

im SO 4.5 - 4.8
- a – abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, die Gebäudelängen dürfen maximal 10,0 m betragen

### 4. Flächen für Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen *sowie Flächen für Stellplätze* (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der SO 1-3 sind Grünanlagen mit Einrichtungen für ruhige spielerische und sportliche Betätigung, als Kinderspielplatz, Volleyball- und Fußballspielplatz zulässig.

***Im SO 1 bis SO 3 sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.***

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

Das Niederschlagswasser der Stellplätze/ Bootsstellplätze, ihrer Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser in private Gräben eingeleitet wird.

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GFL1) sowie des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ (GFL2) zu belasten.

### 7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern versetzt zu bepflanzen. Der kleinflächige vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu integrieren. Darüber hinaus sind die jüngeren Bäume und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches, die im Zuge der Baumaßnahme nicht an ihrem heutigen Standort erhalten bleiben können, in die private Grünfläche zu versetzen, soweit fachliche Gründe zum Zeitpunkt der Umpflanzung dem nicht entgegen stehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind Laubbäume oder Laubsträucher der Pflanzliste 1 und 2 wie folgt zu verwenden: Laubbaum (1 Baum pro 125 m2, Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16) und Laubstrauch (4 Stück pro 10 m2, Pflanzliste 2, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

Gebäude und Nebenanlagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m² mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze (pro 1,5 m der Pflanzliste 3 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.

### 8. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes durch Laubbäume wie folgt zu ersetzen: bei Stammumfang 50 bis 75 cm ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16 cm; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16 cm; ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16 cm.

### 9. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich des Grabens 32/80 (7 m - Uferschutzstreifen nach § 81 LWaG M-V) ist die private Grünfläche nur als extensive Wiesennutzung (artenreicher Landschaftsrasen) zulässig.

Die mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind in der bestehenden Ausprägung dauerhaft als Sukzessionsfläche zu erhalten.

## Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Hinweise zu Bodenfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalschutz 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

### 2. Bemessungshochwasser/ Sturmflutgefährdung

Gemäß „Generalplan Küste“ ist für das Plangebiet von einem Bemessungshochwasser von 2,40 m ü. HN zuzüglich eines örtlich zu erwartenden Wellenauflaufes auszugehen. Für die niedriger gelegenen Hohenlagen besteht Sturmflutgefährdung. Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Putbus keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Stadt Putbus übernehmen keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch Küstenschutzanlagen gesichert war oder nicht.

### 3. Landschafts-, Natur- und Küstenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost Rügen, als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung.

Für die Vorhaben sind das FFH-Gebiet (DE 1747-301) „Grifswalder Bodden, Teile des Stralsundes und Nordspitze Usedom“ sowie das ~~*vorgeschlagene, sich noch im Verfahren befindliche*~~ EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ ~~*(DE 1747-404) (SPA 34, Arbeitsstand April 2008), dass mit großen Flächen des bestehenden EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden“ (DE 1747-401) identisch ist,*~~ zu berücksichtigen.

***Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m – Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V sowie innerhalb des 200 m - Gewässerschutzstreifen nach LWaG M-V.***

### 4. Bundeswasserstraße

Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße „Rügischer Bodden“.

### 5. Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen

Der durch die Baumaßnahme anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die bikalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.

Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind nur Arten in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.

### 6. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen.

### 7. Belange der Bauordnung

1. Der Abstand zwischen den Gebäuden/ schwimmenden Häusern sollte aus brandschutztechnischer Sicht mindestens 5 m betragen. Zusätzlich sollten die Baufelder in Brandabschnitte von maximal 40 m Länge unterteilt werden, wobei die Trennung durch 10 m breite Flächen erfolgen sollte.
2. Zur Löschwasserversorgung sollten die Stege SO 4.1/SO 4.2, SO 4.3/SO 4.4 sowie SO 4.7/SO 4.8 mit stationären Löschleitungen (trocken) nach DIN 14462 Teil 2 mit Einspeisevorrichtungen am Stegzugang sowie Entnahmeeinrichtungen jeweils in der Mitte der Stege sowie im hinteren Bereich ausgerüstet sein.
3. Im Zugangsbereich der Stege sind Aufstellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 vorzuhalten. Diese Flächen müssen ständig freigehalten sein, worauf durch Schilder nach DIN 4066 dauerhaft und gut sichtbar hinzuweisen ist.
4. Da die Gebäude/ schwimmenden Häuser nicht über eine Feuerwehrzufahrt entsprechend § 5(2) LBauO M-V erreichbar sind, muss der 2. Rettungsweg in den entsprechenden Nutzungseinheiten baulich gewährleistet sein.

### 8. Gemeindliche Satzungen

*Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:*

- *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 Kraftfahrzeugeinstellplätzen (- Stellplatzsatzung -)*

### 9. Artenschutzrechtliche Hinweise

*Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brutperiode von Vögeln (von Mitte März bis Ende Juli) und möglicher Amphibienwanderungen durchzuführen und die Baufeldberäumung nur in den Herbst- und Wintermonaten zulässig.*

## Hinweise / Bestimmungen

**Pflanzliste 1 – Bäume**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior | Sand-Birke | Betula pendula | Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Hain-Buche | Carpinus betulus | Schwarz-Erle | Alnus glutinosa | Winter-Linde | Tilia cordata |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica | Silber-Weide | Salix alba | Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Ulme | Ulmus spec. (resistente Formen) | | | | |

**Pflanzliste 2 – Sträucher**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna | Hundsrose | Rosa canina | Schlehe | Prunus spinosa |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Grau-Weide | Salix cinerea | Sal-Weide | Salix caprea | Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Haselnuss | Corylus avellana | Sanddorn | Hippophae rhamnoides | Bruch-Weide | Salix fragilis |

**Pflanzliste 3 – Kletterpflanzen**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Efeu | Hedera helix | Hopfen | Humulus lupulus | Rosa spec. | Kletterrosen in Sorten |
| Gemeine Waldrebe | Clematis vitalba | Knöterich | Polygonum spec | Waldrebe – Hybriden | Clematis spec. |
| Heckenkirsche | Lonicera spec | Pfeifenwinde | Aristolochia spec. | Zaunrieben – Hybriden | Parthenocissus spec. |

## Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 90

- sonstiges Sondergebiet - Yachthafen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO
- Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Baugrenze - Baufenster gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Steganlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten u. -objekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 Abs. 6 BauGB
  - *EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-404 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“*
  - *Vogelschutzgebiet DE 1747-404 "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund"*
- St - BSt — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  St - Stellplätze Kfz/ BSt - Stellplätze Boote/ Schiffe
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 BauNVO

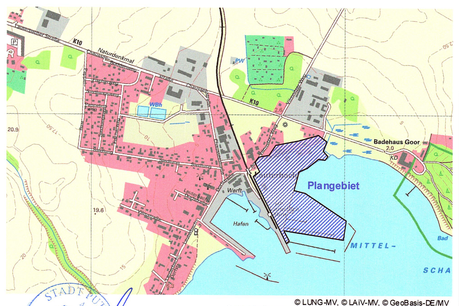
Änderungen Bebauungsplan

- Baufeld — geänderte Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Wohnmobil BSt — Flächen für Stellplätze für Wohnmobile sowie für Boote/ Schiffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- geänderte private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- geänderte Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- geänderte Abgrenzung von Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 und § 16 BauNVO
- 10,5 — wegfallende Festsetzungen

# Satzung der Stadt Putbus über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“

Präambel
**Beschluss –Nr.:** VI-30-15

Aufgrund §§ 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung der Stadt Putbus die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und den geänderten Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.




© LUNG-MV, © LAIV-MV, © GeoBasis-DE/M-V
Quelle: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ (26.01.2012 - 18:03)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bearbeitungsstand | **Satzungsexemplar**<br>Endstand: 05. Juni 2015 | | APPNO MILLO PFENTUCH+BESTELLER VERMESSUNG INGENIEURE<br>ALTES SCHULHAUS 1 · 01 MOLLN-MIDOW · 18528 SEHLEN<br>TEL 03838 24127 · FAX 03838 20266 · INFO@APPNOBERAG.NET |
| Land | **M-V** | Bezugssystem Lage | **GK 42/83 3°** |
| Kreis | **Rügen** | Bezugssystem Höhe | **SNN 76 (Bezeichnung der Höhen: HN 76)** |
| Stadt | **Putbus** | Entwurfsvermessung | DKV/Arno Mill, 11/2003; Dipl.-Ing. Christian Rathsaff 2009<br>Ergänzungen DKV: Arno Mill, 05/2012 |
| Gemarkung | **Vilmnitz** | Liegenschaftskarte | Amtliche Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 05.Jun.2015 |
| Flur | **1** | Maßstab | **1 : 750** |
| Flurstücke | **verschiedene** | Auftrags-Nr. | **AM 2012.02** |