

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WR: Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO

Die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO bleiben unzulässig.

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

##### I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (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.2.2) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten, wobei die Länge der vorab bezeichneten Hausformen höchstens 18 m betragen darf.

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

##### I.3.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Bestandteil aller Pflanzgebote und Maßnahmen ist die Pflege der Bäume und Sträucher in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

a) A1 Innerhalb des WA-Gebiets ist je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm aus folgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

b) A2 Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer einreihigen Hecke auf 2,5 m Breite und 20 m Länge. Von den folgenden Arten sind je 4 Stück in der Mindest-Pflanzqualität Str. 2 x v, Co, h 60-100 zu verwenden: *Corylus avellana* (Haselnuss), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Rosa canina* (Hundsrose). Die Höhe der Hecke beträgt mindestens 2,0 m, der Pflanzabstand beträgt 1,0 m. Regelmäßiger Schnitt ist zulässig.

c) A3 Erhalt einer Struktur aus beerenreichen standortgerechten Gehölzen zur Sicherung der ökologischen Funktion des Lebensraums der Haselmaus im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 BNatSchG. Pflegegebote zur Korrektur der Gehölzartenzusammensetzung sind in Abstimmung mit der UNB zulässig. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst. 88 darf ein 3 m breiter Streifen als unbefestigter Weg erhalten werden.

d) A4 = CEF1 Ersatzhabitat für die Art Haselmaus: Auf einer Gesamtfläche von 455 m<sup>2</sup> sind 50% (entspricht 227,5 m<sup>2</sup>) mit einer Initialbepflanzung aus Brombeere (*Rubus sect. Rubus*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1,5 m. Pflanzqualität: vStr, mind. 3 Tr, mDb. Die verbleibenden 50 % der Maßnahmenfläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Maßnahmenfläche ist bis zur Bestandsbegründung gegen Wildverbiss zu schützen. In den ersten 5 Jahren ist eine Jungwuchspflege der Gehölze durch jährliche Mahd der Grasvegetation vorzusehen. Eine Nachpflanzung ist bei mehr als 10% Ausfall vorzusehen. Pflegegebote zur Korrektur der Gehölzartenzusammensetzung sind in Abstimmung mit der UNB zulässig.

##### I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

#### I.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

I.4.1) Die Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke (Flst. 91, 86/1) einschließlich eventueller Hinterlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

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

### II.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, 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.

### III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (a-b) 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 (1) LVWaG 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 sowie Beseitigung von Gebüsch sind gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere durchzuführen. Den Umgang mit eventuell vorhandenen Individuen klärt die Ökologische Baubegleitung (ÖBB).

d) **Artenschutz:** Aufgrund des nicht auszuschließenden Vorkommens der Art Haselmaus ist der Vollzug des Bebauungsplans auf Grundstück 86 mit dem Verlust eines potenziellen Haselmaushabitats (Brombeergebüsch) verbunden. Vor dem Entfernen des Bewuchses zur Baufeldfreimachung ist auf der Grundstücksfläche in Anbindung an vorhandene Gehölzstrukturen ein Ersatzhabitat zu schaffen (CEF-Maßnahme A4). Zum Schutz der Art Haselmaus ist die Baufeldfreimachung bevorzugt im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen. Alternativ kann durch eine gestaffelte Flächeninanspruchnahme (1. Rückschnitt der Gehölze im Winter, 2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmaus (1. Mai)) vermieden werden, dass sich noch Tiere im Baufeld aufhalten. Ein Befahren der Flächen mit Fahrzeugen bei Gehölzschnitt, z.B. mit Harvestern, ist zu unterlassen, um eine Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden.

Der vorhabenbezogene Baubeginn (Baufeldfreimachung) darf erst erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass sich keine Haselmause mehr im Baufeld befinden. Alle Maßnahmen sind zwingend durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung zu kontrollieren und dokumentieren.

Die Vergrünung von Haselmäusen erfolgt erst nach Feststellen der Funktionsfähigkeit des Ersatzbiotops (CEF-Maßnahme A4). Als Maßeinheit zur Bestimmung des Funktionsumfanges können die Bewertungskriterien für Habitatstrukturen von Haselmauslebensräumen (Arbeitshilfe Schleswig-Holstein) zugrunde gelegt werden. Wenn die artspezifisch vorgegebenen Zeiten nicht eingehalten werden können oder wenn von dieser Vorgehensweise abgewichen werden soll, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

e) **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.

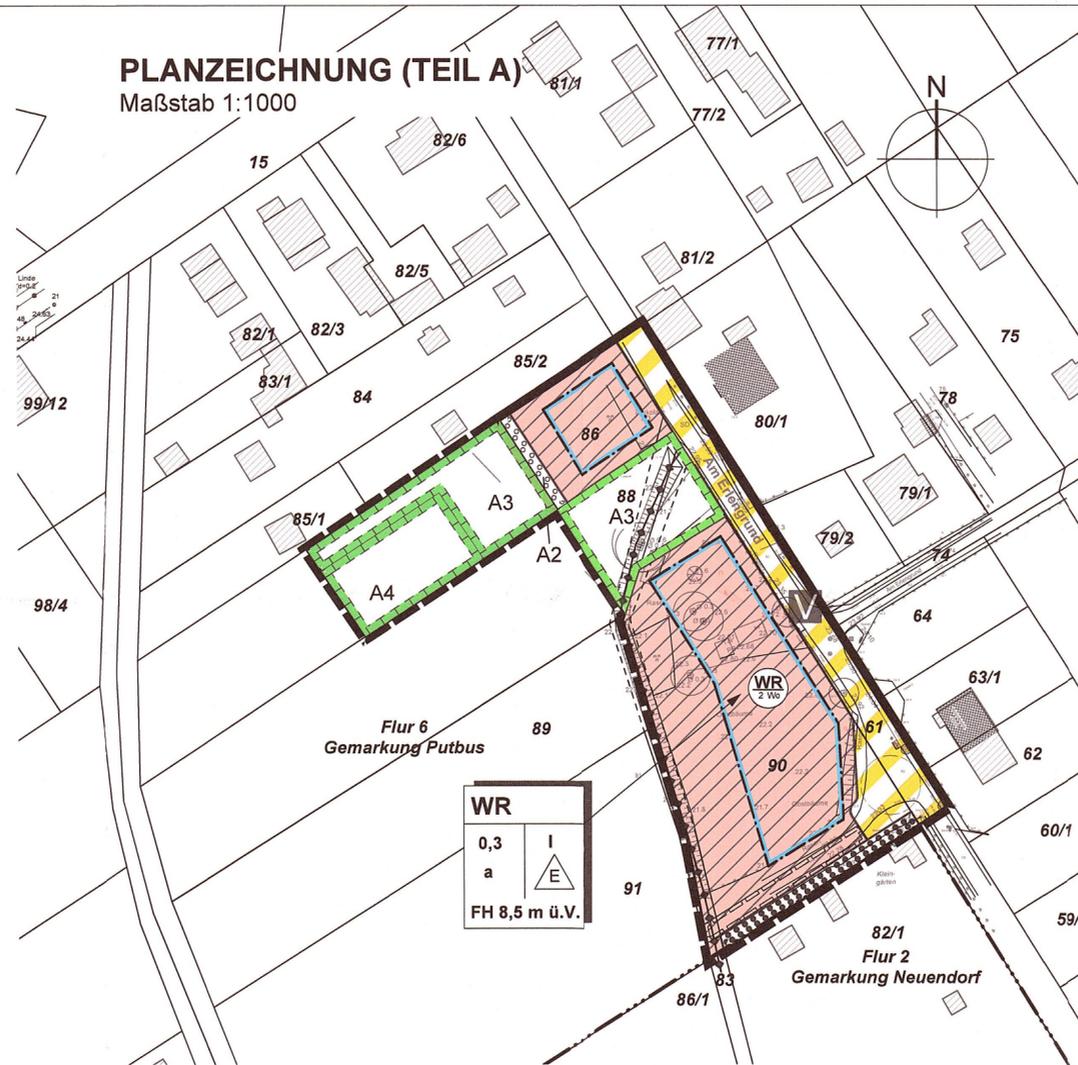
f) **Satzungen der Stadt Putbus:** Im Plangebiet gelten u.a. folgende Satzungen der Stadt Putbus:

- Satzung zum Schutze 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 -)

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.09.2019 bekannt gemacht in den Putbusser Nachrichten 10/2019 am 28.10.2019.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, eine Außenbereichssatzung aufzustellen, informiert worden.

3) Die Stadterterung hat am 30.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 26.11.2019 nach § 4 Abs. 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 02.12.2019 bis einschließlich zum 10.01.2020 während der Dienststunden im Rathaus der Stadtverwaltung Putbus, Markt 8 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Stadt Putbus öffentlich ausliegen. 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 11/2019 am 25.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.06.2020 geprüft.

7) Der Bebauungsplan wurde am 08.06.2020 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Putbus, den 31.08.20



8) Der katastermäßige Bestand am 14.07.2020 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Putbus, den 27.08.2020

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.

Putbus, den 31.08.20

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 27.08.2020 in den Putbusser Nachrichten 10/2020 ortsüblich 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. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31.08.2020 in Kraft getreten.

Putbus, den 31.08.20

Bürgermeisterin

## SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. XXXIV-B-19 "Wohnen Am Erlengrund" 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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. XXXIV-B-19 "Wohnen Am Erlengrund" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Reines Wohngebiet (§ 3 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

FH 8,5 m ü. V.

Grundflächenzahl  
Anzahl zulässiger Vollgeschosse  
Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

E

abweichende Bauweise (siehe TF I.2.2)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier:  
- Verkehrsberuhigter Bereich

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— Hauptwasserleitung oberirdisch, hier: Graben

### SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

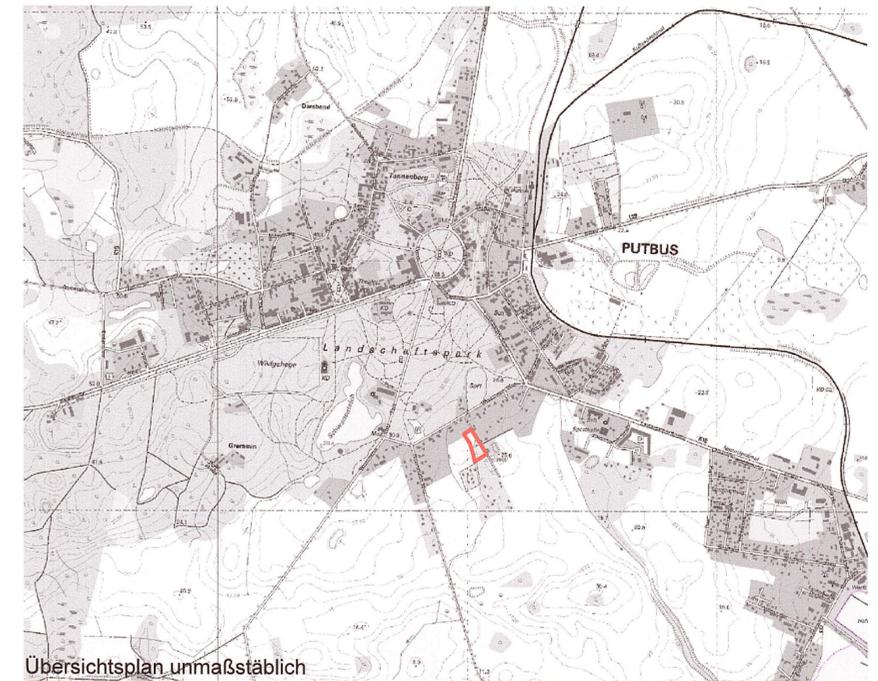
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtsplan unmaßstäblich

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-19 "Wohnen am Erlengrund"

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 26.08.2018, Stand 31.01.2020

Maßstab 1:1000