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

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) Bau GB).

MI: Mischgebiete nach § 6 BauNVO

Entgegen § 6 (2, 3) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5, 6) BauNVO). Unzulässig sind des weiteren Ferienwohnungen, Werbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung sowie Bordelle / Wohnungsprostitution (§ 1 (7) BauNVO).

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

a) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge insgesamt bis zu 80 m betragen darf.

b) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen. Garagen sind abweichend von Satz 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

a) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A1 Innerhalb des MI-Gebiets sind je angefangene 800 qm Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (a-b) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE

a) Trinkwasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets MV_WSG_1646_03, festgesetzt mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.81. Die Ausweisung 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 nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

d) Artenschutz: Im Vorfeld von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten ist zur Feststellung etwaiger Brutvogel- und Fledermausansiedlungen an den Bestandsgebäuden eine Gebäudekontrolle durch eine/n Artenschutzexpertin/en durchzuführen. Ebenso ist mit dem zur Fällung vorgesehenen Baumbestand zu verfahren. Bei einem positiven Befund sind geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzungen/ Tötungen von Individuen bzw. als funktionaler Ersatz für verlorengehende Bruthabitat- und Quartierstrukturen zu entwickeln. Für den Fall, dass ein Vorkommen von Zauneidechse durch die / den Artenschutzexpertin/en nicht mit Sicherheit von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind eine vertiefte Untersuchung und bei einem Positivnachweis der Art entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Ergebnisse sind dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen in Form von Kartierberichten und eine Artenschutzfachbeitrags zu übermitteln.

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 Plangebie: 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 -)

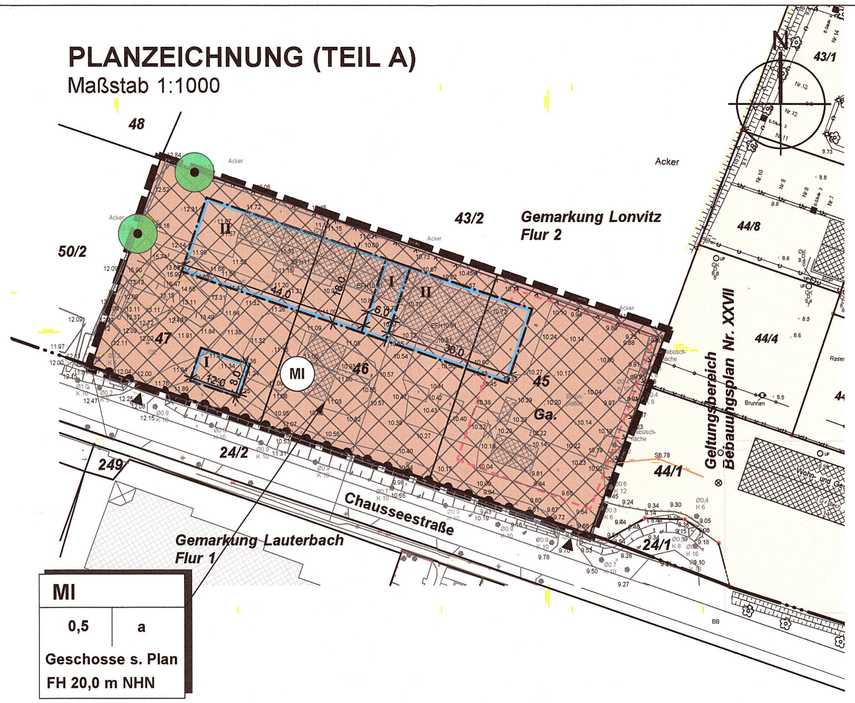
g) Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken des Anfalls mittels Anlagen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 bei Machbarkeit und unter Ausschluss der Beeinträchtigung anderer Grundstücke versickert werden. Der Nachweis obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist mit Bauantrag vorzulegen.

h) Leitungsbestand: Im Plangebiet befinden sich Leitungen der örtlichen Versorger. Vor Baubeginn müssen sich die Verantwortlichen über die Lage der Leitungen erkundigen und mögliche Verlegungen des Bestandes mit den Versorgungsträgern abstimmen. Bestehende Leitungen sind zu schützen.

i) Rügensche BäderBahn: Das überplante Gebiet grenzt mittelbar an Grundstücke der Rügenschen BäderBahn als Betreiber der Eisenbahninfrastruktur Lauterbach Mole - Putbus - Göhren an. Der Vorhabenträger hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektrosmog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Der Vorhabenträger verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach §§ 1004 i. V. m. 906 BGB sowie dem Bundesemissionsschutzgesetz. Eine Verringerung der bestehenden Emissionen ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Durch den Einsatz anderer Fahrzeuge, eines anderen Betriebskonzeptes oder anderen eisenbahntechnischen Nutzung können andersartige Emissionen entstehen. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



MI	
0,5	a
Geschosse s. Plan	
FH 20,0 m NHN	

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **28.09.2020** bekannt gemacht in den Putbusser Nachrichten **10/2020** am **26.10.2020**.

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

3) Die Stadtvertretung hat am **28.09.2020** den Entwurf des Bebauungsplans zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt, bekanntgemacht am **26.10.2020** in den Putbusser Nachrichten.

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am **11.11.2020** nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom **09.11.2020** bis einschließlich zum **11.12.2020** während der Dienststunden im Rathaus der Stadtverwaltung Putbus, Markt 8 gemäß § 3 (2) BauGB und auf der Internetseite der Stadt Putbus öffentlich ausgelegen. 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 **26.10.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage der Stadt veröffentlicht.

6) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **15.02.2021** geprüft.

7) Der Bebauungsplan wurde am **15.02.2021** von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Putbus, den 25.03.21 Bürgermeisterin

8) Der katastermäßige Bestand am 05.03.2021 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

12.03.2021, den .....

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Putbus, den 25.03.21 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 29.03.21 in den Putbusser Nachrichten 03/21 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 29.03.21 in Kraft getreten.

Putbus, den 30.03.21 Bürgermeisterin

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXVI-B-20 "Chausseestraße 15" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 12, 13a BauGB in der Fasung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXVI-B-20 "Chausseestraße 15", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 — Grundflächenzahl
II — Anzahl zulässiger Vollgeschosee
FH 20,0 m NHN — Firsthöhe als Höchsmaß in Metern NHN

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

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrt

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume — Anpflanzen, Erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga. — Flächen für Nebenanlagen, hier Garagen

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

Übersichtsplan ohne Maßstab

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Stadt Putbus
vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 2 XXXVI-B-20 "Chausseestraße 15"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 02.07.2020, Stand 15.01.2021

Maßstab 1:1000