

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Nr. XXXIV-B-18 „Wohngebiet Lauterbach“ werden aus der Ursprungsplanung ohne Änderung übernommen. Die Hinweise zum Denkmalschutz wurden redaktionell überarbeitet.

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1) 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.

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

a) 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 auszugehen, 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.

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

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

Anpflanzung von Bäumen:

Pflanzvorgaben allgemein. Baumpflanzungen im Plangebiet sind in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12,0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m². Baumbestandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen. Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.

A1 Anpflanzung von 10 Obstbäumen (z.B. in der Aufteilung von zwei Obstbäumen je Baugrundstück innerhalb des WA-Gebiets). Verwendung finden Wild- oder Kulturobstarten und Sorten.

A2 Anpflanzung von 5 Laubbäumen (z.B. in der Aufteilung von einem Laubbaum je Baugrundstück innerhalb des WA-Gebiets). Verwendung findet die Baumart Hainbuche (Carpinus betulus).

1.4) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

CEF 1: Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplangebiets wird ein Brutrevier des Stars beansprucht. Als Ersatz für das vorhabenbedingt verlorengehende Baumhöhlensystem sind drei artspezifische Nisthilfen (Starenhöhle 3SV der Firma Schwegler oder STH der Firma Hasselfeldt) zur Verfügung zu stellen. Die Starenkästen können über mitgelieferte Aufhängungen und Alunägel im verbleibenden Baumbestand aufgehängt werden. Stehen keine geeigneten Bäume zur Verfügung, ist ein geeigneter Holzmast zu errichten. Die Kästen sind auf der wetterabgewandten Seite zu montieren, die Montagehöhe hat mindestens 4 m zu betragen. Die Montageorte sind mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde vorab abzustimmen. Die Maßnahme muss nach erfolgter Fällung des Baumbestandes spätestens bis zum Beginn der festen Revierbesetzungen (mit Bezug der Höhle), d. h. beim Star bis zum 15. Februar umgesetzt werden. Die Nisthilfen sind dauerhaft in stand zu halten und bei Abgang zu ersetzen.

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.

II.2) Vorgärten und Gärten

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlagen von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies und / oder Steinen ist unzulässig. Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

II.3) 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 Schutznordungen (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 Hinweise)

d) Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)

Die sich im Plangebiet befindlichen Birken und Weiden sind gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt. Die Fällung bedarf der naturschutzrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung ist beim Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu beantragen. Die beiden Kirschen sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Putbus gesetzlich geschützt. Eine Fällgenehmigung für diese Bäume ist bei der Stadt Putbus zu beantragen.

e) Artenschutz

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern. Lichtmanagement: Für die Beleuchtung der Grundstücke sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin sowie Wellenlängen > 540 nm. zu verwenden. Die Ausstrahlung des Lichts soll nach unten erfolgen. Die Lichtstreuung in mehrere Richtungen soll vermeiden werden.

f) Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Rodung der Bäume 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.

g) 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 beginnend stattfinden 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.

h) 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 für Kultur und Denkmalpflege 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.

i) 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 -)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.04.2021 bekannt gemacht in den Putbusser Nachrichten am 26.04.2021.

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 06.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt, bekanntgemacht am 31.01.2022 in den Putbusser Nachrichten.

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 08.02.2022 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 14.02.2022 bis einschließlich zum 15.03.2022 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 31.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

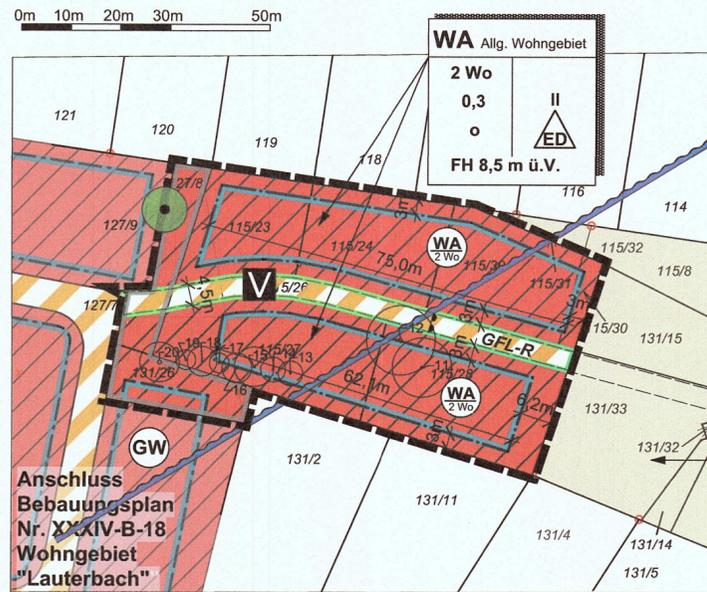
6) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2022 geprüft.

7) Der Bebauungsplan wurde am 12.09.2022 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei (§ 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

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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



Bäume Erhalten

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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



Straßenbegrenzungslinie

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, hier: TWSZ III

SONSTIGE PLANZEICHEN



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Grenze des gesamten räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des Änderungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICH:



Bereich ohne Durchfahrt für die Öffentlichkeit (vertraglich zu regeln)

8) Der katastermäßige Bestand am 26.04.2022 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Ream 6, den 26.09.2022

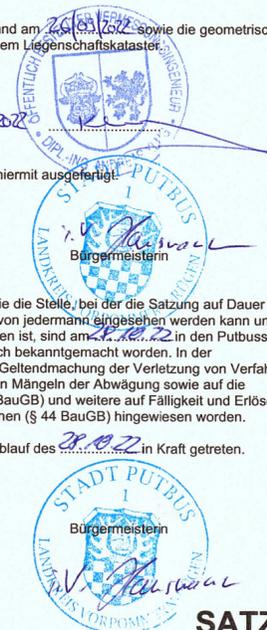
9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Putbus, den 15.11.22

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 28.10.22 in den Putbusser Nachrichten 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 28.02.22 in Kraft getreten.

Putbus, den 15.11.22



SATZUNG DER GEMEINDE PUTBUS

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. XXXIV-B-18 "Wohngebiet Lauterbach" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V in der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. XXXIV-B-18 "Wohngebiet Lauterbach" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Putbus

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. XXXIV-B-18 "Wohngebiet Lauterbach"

Satzung

Fassung vom 04.05.2021, Stand 09.08.2022

Maßstab 1:1000