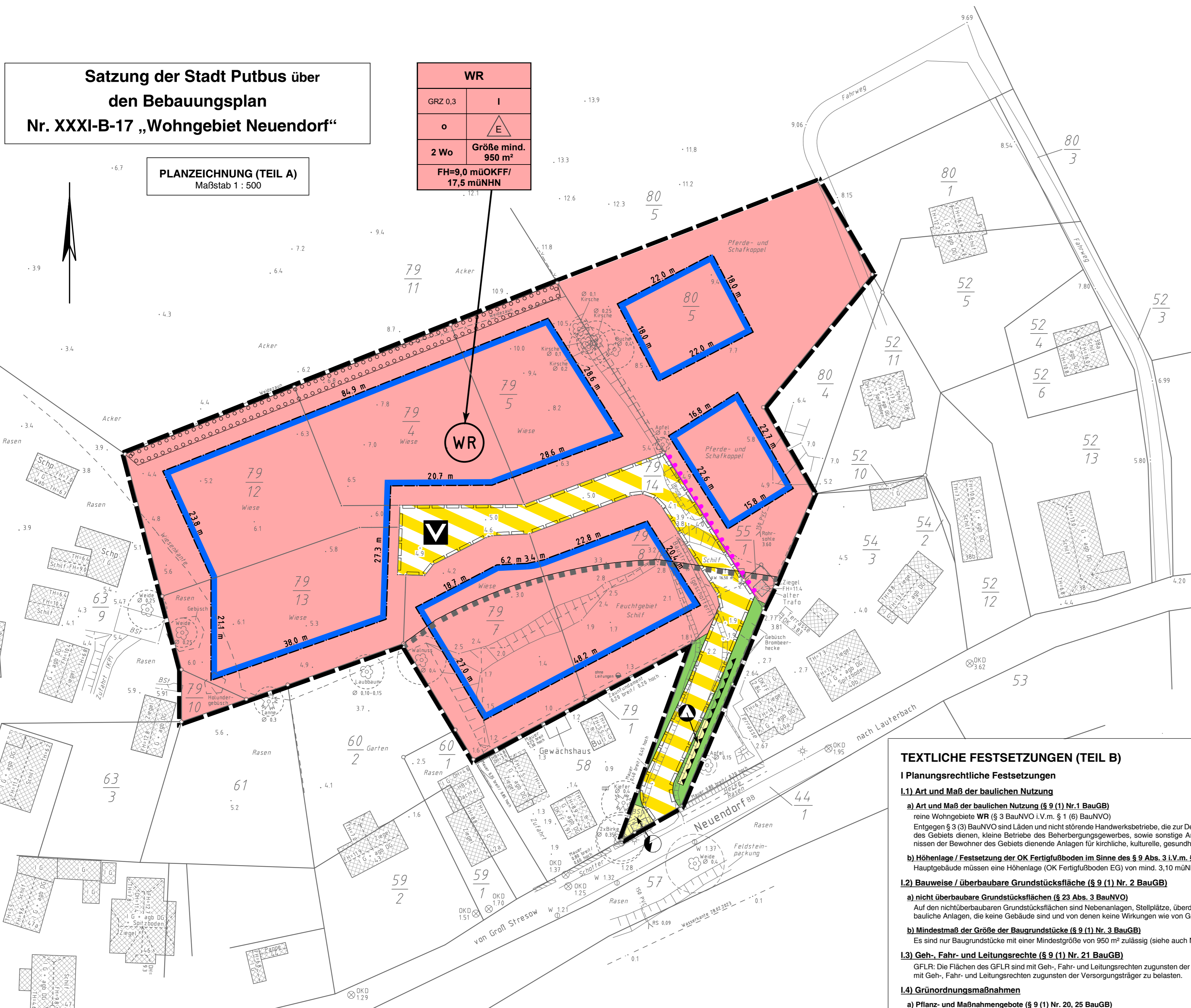


**Satzung der Stadt Putbus über den Bebauungsplan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“**

PLANZEICHNUNG (TEIL A)  
Maßstab 1 : 500

WR	
GRZ 0,3	I
o	E
2 Wo	Größe mind. 950 m <sup>2</sup>
FH=9,0 müOKFF/ 17,5 müNNH	



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)  
Entgegen § 3 (3) BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Betriebszweigsverwerkes, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

**b) Höhenlage / Festsetzung der OK Fertigfußboden im Sinne des § 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB.**

Hauptgebäude müssen eine Höhenlage (OK Fertigfußboden EG) von mind. 3,10 müNNH aufweisen.

**1.2) 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.

**b) Mindestmaß der Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Es sind nur Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 950 m<sup>2</sup> zulässig (siehe auch Nutzungsschablonen).

**1.3) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

GFLR: Die Flächen des GFLR sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Flurstücke im Plangebiet sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

**1.4) Grünordnungsmaßnahmen**

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

- A1 Innerhalb des WR-Gebiets ist je Baugrundstück ein Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm aus folgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteile aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
- |   |   |
|---|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn),                            | Fraxinus ornus (Blumenesche),                 |
| Acer platanoides (Spitzahorn),                          | Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie) |
| Betula pendula (Hänge-Birke),                           | Malus sylvestris (Holzapfel),                 |
| Carpinus betulus „Fastigiata“                           | Pyrus pyraeaster (Wild- Birne),               |
| Corylus colurna (Baum-Hassel)                           | Robinia pseudoacacia (Robinie),               |
| Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn),          | Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere),  |
| Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Echter Rot-Dorn), | Tilia cordata „Greenspire“ (Linde)            |

**1.5) Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)**

a) Vermeidung von Störungen von Insekten durch nächtliche Beleuchtung, Vermeidung von biorythmischen Störungen von Vögeln und Fledermäusen sowie Vermeidung von weiteren Lichtverschmutzung  
Für die Beleuchtung der Grundstücke sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin zu verwenden.

**II Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)**

- a) Dächer von Hauptanlagen sind als Reetdach mit einer Dachneigung von 45 bis 50 Grad auszuführen.
- b) Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster, etc.)
- c) Einfriedungen sind zulässig aus Laubhecken und transparenten Zäunen mit einer Höhe von bis zu 1,5 Metern sowie aus Findlingen oder Steinwällen mit einer Höhe von bis zu 0,8 Metern.
- d) Die Lärmschutzwand (Flurstück 79/14) ist beidseitig vollständig mit Pflanztaschen oder Rankhilfen zu versehen und zu begrünen.

**III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)**

- a) **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 unveränderlichem 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.
- b) **Bemessungshochwasser / Objektschutz:**  
Der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2022 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ beträgt für den betroffenen Bereich 3,10 müNNH. Der örtlich zu erwartende Wellenaufschlag ist dem hinzuzufügen.  
Bei Geländehöhen unter BHW ist Objektschutz zu gewährleisten (u.a. Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW, OK Fertigfußboden oberhalb BHW, Verzicht auf Unterkellerung, Beachtung des BHW bei der Lagerung wasserführender Stoffe).
- c) **Küstenschutzstreifen:**  
Das Plangebiet liegt vollständig im 150 m – Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchG M-V sowie im 200 m - Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG M-V.
- d) **Biosphärenreservat:**  
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.
- e) **Bundeswasserstraße:**  
Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WStRG)
  - ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
  - dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsfahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.
 Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchttürmen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.
- f) **Artenschutz:**  
**Artenschutzrechtliche Bauzeitregelung Bruthöhlen und Fledermäuse**  
Das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudehöhlen an und in Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, die sich aus den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ergeben können, ist rechtzeitig, mindestens aber drei Monate vor Beginn jeglicher Bau- oder Abrucharbeiten an Gebäuden, eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Dazu ist das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen rechtzeitig für einen Termin anzufordern.  
Gemäß § 39 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar umzusetzen. Das Besetzen des Rohrichts ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar vorzunehmen. Soll von der Bauzeitregelung aus zwingenden Gründen abgewichen werden müssen, ist das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zwecks weiterer Abstimmungen und erforderlicher Genehmigungen zu kontaktieren.  
**Verwendung von Vogelschutzglas**  
Sollten für die Gebäude große Glasflächen, Durchsichten oder Überdeckerglasungen vorgesehen werden, so ist zur Vermeidung von Vogelschlag die Verwendung von Vogelschutzglas oder die Verwendung von reflexionsarmem, mattiertem, gefärbtem, bedrucktem oder strukturiertem Glas erforderlich, welches das Vogelschlagrisiko auf ein Minimum reduziert.
- g) **Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung**  
Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verwerten oder zu versickern. Das überschüssige gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist über die zentrale Regenwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzuleiten.

**Planzeichenerklärung gemäß PlanZV**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH=9,0 müOKFF/  
17,5 müNNH**

**Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß**  
Die Höhenlage der Firstlinie der jeweiligen Hauptnutzung darf 9,0 Meter über der Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) und 17,5 Meter über Normalhöhennull (DHHN 2016) nicht überschreiten.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze  
offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich (privat)

**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung hier: Elektrizität / Abfall (Bereitstellungsplatz für die Abfuhr der Abfallbehälter)

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünfläche, hier Verkehrsgrün (privat)

**Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)**

Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang dieses Planzeichens eine Schallschutzwand mit 25 Metern Länge und mit einer Höhe von 1,8 Metern, mit einem Abstand von ca. 1,3 Metern zur Plangebietsgrenze und mit einem Schalldämmmaß von ≥ 15 dB zu errichten.

**Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Für den entsprechend gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht aufgrund der Höhenlage Überflutungsgefahr bei schweren Sturmfluten.  
Innerhalb dieses Bereiches sind bei der Errichtung baulicher Anlagen besondere Vorkehrungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bei der Bemessung der Standsicherheit baulicher Anlagen sind mögliche Einflüsse durch Hochwasser und Seegang zu berücksichtigen.

Die Errichtung von Heizungsanlagen oder ähnlichen technischen Anlagen in durch Hochwasser gefährdeten Geschossen ist unzulässig. Die Errichtung elektrotechnischer Anlagen und die Lagerung wasserführender Stoffe hat unter zwingender Beachtung des zum Zeitpunkt des Vorhabens geltenden Bemessungshochwassers (BHW) zu erfolgen.  
Unterhalb des Bemessungshochwassers belegenen Gebäudeteile sind die Errichtung von Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, unzulässig. Außenwandöffnungen sind durch wasserdichte Verschlussvorrichtungen zu sichern.

**Sonstige Planzeichen**

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Legende Plangrundlage/ Entwurfsvermessung**

Liegenschaftskataster	Geodätisches Festpunktsystem	Topografie	Abkürzungen	Deutsches Kataster
Flurstücksbezeichnung Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze auf Grenzpunkt (vermerkt) mit Grenzpunkt (unvermerkt) hier dargestellte Inhalte gelten vorbehaltlich der Übernahme in das Liegenschaftskataster und in das Grundbuch	Trigonometrischer Festpunkt Lagefestpunkt Höhenfestpunkt	Strahlbegrenzungslinie Nutzungsgrenze Deckrichtartengrenze Mauer Zaun Hecke Böschung Mauer mit Zaun Stützmauer Holzgeländer Baumreihe	Schacht eckig Schacht rund Schaber / Wasser, Gas Strahlenauf Unterflurstrahl Schiffskranne Hinweis Verkehrsschilder Stahlnormast Stahlgerüst Laternen Betonmast in E-Leitung Holzmast mit Fernmeldeleitung Stammwächser Baumkrone malträtiatisch Nadelbaum Gebüsch einzeln aufgen.	Mischwald Brennstofflager Schuttermast Größtlaster Kleinlaster Straßenlaster Pflanzstein / Rasengitterplatten Steigung/Traufe/ Fallrichtung Dach Eingang Gebäude Bauliche Anlagen unterirdisch Zierstraucher Dachneigung ausgebauetes Dachgeschoss Höhe Flachdach Oberkante Schachdeckel Gebäude

**Satzung der Stadt Putbus über den Bebauungsplan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“**

**Präambel**

**Beschluss – Nr.:**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Stadt Putbus die Satzung über den Bebauungsplan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) erlassen.



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAIV-MV, © GeoBasis-DEM/V  
Quelle: https://geoport.lk-vr.de/ (16.02.2024)

Bearbeitungsstand	<b>Vorentwurf März 2024</b>		frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB
Land	M-V	Bezugssystem Lage	<b>ETRS 89</b>
Kreis	Vorpommern-Rügen	Bezugssystem Höhe	<b>DHHN 2016</b>
Gemeinde	Putbus	Entwurfsvermessung	<b>ObVI Arno Mill, März 2023</b>
Gemarkung	Neuendorf bei Putbus	Liegenschaftskarte	Arbeitsgemeinschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 16. Februar 2024
Flur	2	Maßstab	<b>1 : 500</b>
Flurstücke	794, 795, 797, 798, 799, 800, 7912, 7913, 7914, 805 (B+), 501	Arbeitsstand	<b>07. März 2024</b>