

Verfahren der Stadt Putbus, Landkreis Rügen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordneten der Stadt Putbus vom 4. November 2003.
2. Für die Bauteile auf dem Wasser- bis zum „Moyba“ im „jacht“ Gemeindefeld Putbus Lauterbach ist eine landspezifische Zonierung durch die Festsetzung der Bau- und Nutzungsbedingungen, die den Landbesitzern bei der Nutzung des Grundstückes zu berücksichtigen sind, festzulegen. Die landspezifische Zonierung ist vom 7. Oktober 2005 vor.
3. Die von der Planung beruhten Sachverhalte sind mit Schreiben vom 4. Januar 2006 über die beabsichtigte Auslegung der Satzung und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden (Hilfszettel Nr. 1) nach § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Die von der Planung beruhten Sachverhalte sind mit Schreiben vom 4. Januar 2006 über die beabsichtigte Auslegung der Satzung und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden (Hilfszettel Nr. 2) nach § 4 Abs. 2 BauGB.

5. Die Satzung der Stadt Putbus hat am 20. Dezember 2005 den Vorwurf des Bebauungsplan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung dazu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung im Rathaus Putbus am 24. November 2005 aufgestellt.
6. Die Satzung der Stadt Putbus hat am 20. Dezember 2005 den Vorwurf des Bebauungsplan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung dazu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung im Rathaus Putbus am 24. November 2005 aufgestellt.
7. Die Satzung der Stadt Putbus hat am 20. Dezember 2005 den Vorwurf des Bebauungsplan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung dazu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung im Rathaus Putbus am 24. November 2005 aufgestellt.
8. Die Satzung der Stadt Putbus hat am 20. Dezember 2005 den Vorwurf des Bebauungsplan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung dazu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung im Rathaus Putbus am 24. November 2005 aufgestellt.

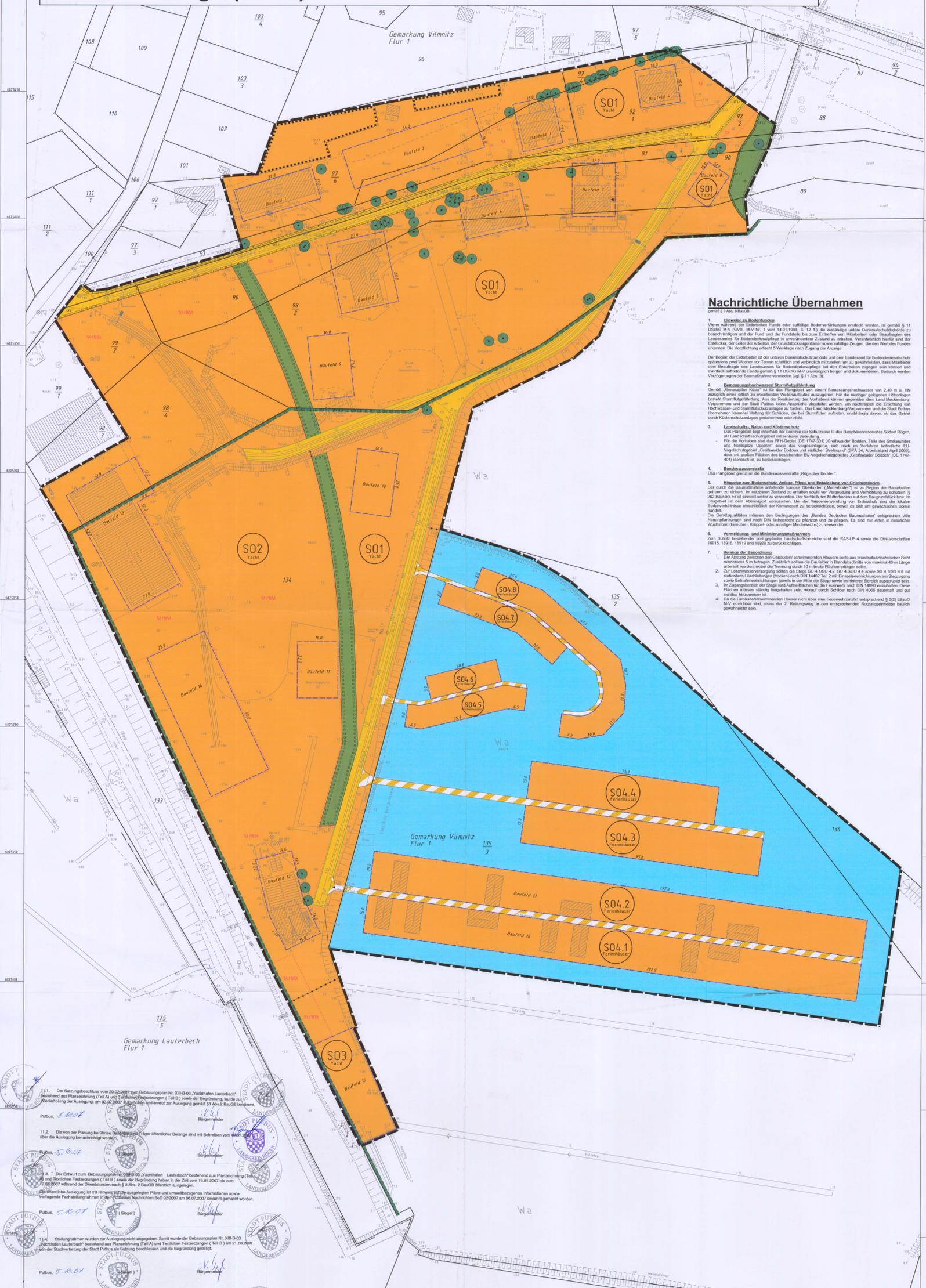
9. Die von der Planung beruhten Sachverhalte sind mit Schreiben vom 4. Januar 2006 über die beabsichtigte Auslegung der Satzung und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden (Hilfszettel Nr. 3) nach § 4 Abs. 2 BauGB.
10. Die Satzung der Stadt Putbus hat die vorgeschlagenen Sachverhalte der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. Dezember 2006 geprüft. Das Ergebnis ist am 12. Dezember 2006 festgelegt.
11. Die Satzung der Stadt Putbus hat die vorgeschlagenen Sachverhalte der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. Dezember 2006 geprüft. Das Ergebnis ist am 12. Dezember 2006 festgelegt.
12. Die Satzung der Stadt Putbus hat die vorgeschlagenen Sachverhalte der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. Dezember 2006 geprüft. Das Ergebnis ist am 12. Dezember 2006 festgelegt.

13. Die Satzung der Stadt Putbus hat die vorgeschlagenen Sachverhalte der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. Dezember 2006 geprüft. Das Ergebnis ist am 12. Dezember 2006 festgelegt.
14. Die Satzung der Stadt Putbus hat die vorgeschlagenen Sachverhalte der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. Dezember 2006 geprüft. Das Ergebnis ist am 12. Dezember 2006 festgelegt.

15. Die Satzung der Stadt Putbus hat die vorgeschlagenen Sachverhalte der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. Dezember 2006 geprüft. Das Ergebnis ist am 12. Dezember 2006 festgelegt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“ der Stadt Putbus ist am 12. Dezember 2006 in Kraft getreten.

Satzung der Stadt Putbus über den B-Plan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“ - Planzeichnung - (Teil A) M 1:500



Nachrichtliche Übernahmen

1. **Hinweise zu Bodenverhältnissen**
Wenn während der Erarbeiten Funde oder andere Bodenverhältnisse entdeckt werden, ist gemäß § 11 DVO-Bau (VVO) M.V. Nr. 1 vom 14.01.1996, § 12 (2) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Landesämter für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zugehörige Zonen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. **Bemessungshöhe des Sturmflutrisikos**
Gemäß „Gemeindefeld Rügen“ ist für die Festlegung von Bemessungshöhen von 2,40 m über NN zuzüglich eines örtlich zu ermittelnden Wellenauflages auszugehen. Für die möglichen Gefahrensituationen besteht Sturmflutgefahr. Aus der Beurteilung des Vorhabens können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Putbus keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Erhöhung von Hochweissen und Sturmflutrisikozonen zu fordern. Das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Stadt Putbus übernehmen keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut entstehen, unabhängig davon, ob das Gebiet durch Sturmflutrisikozonen geschützt war oder nicht.
3. **Landschafts-, Natur- und Klimaschutz**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost Rügen, als Landschaftsschutzgebiet mit besonderer Bedeutung.
Für die Vorhaben sind die FFH-Gebiete (DE 1747-301) „Griethwälder Bodden, Teile des Ostseestrandes und Nordost Rügen“ sowie des vorgelagerten, sich nach im Vorhaben befindlichen EU-Vogelschutzgebiet „Griethwälder Bodden und südlicher Ostseeufer“ (SPA 34, Arbeitsland April 2006), das mit großer Flächen des bestehenden EU-Vogelschutzgebietes „Griethwälder Bodden“ (DE 1747-401) identisch ist, zu berücksichtigen.
4. **Burdenwasserentlastung**
Das Plangebiet ist in die Burdenwasserentlastung „Rügener Bodden“.
Der durch die Baumaßnahmen anfallende Regenwasser (Mischwasser) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sammeln, im naturnahen Zustand zu erhalten sowie vor Versickerung und Vermeidung zu schützen (§ 20a BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mischwassers auf dem Baugrundstück bzw. im Baugrund ist dem Abwasser zu vermeiden. Bei der Wiederverwendung von Erdreich sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt. Die Gehaltswerte müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Bauwirtschaft“ entsprechen. Alle Neuanforderungen sind nach DIN festzulegen zu prüfen und zu prüfen, es sind nur Arten in natürlicher Wildform (kein Zier-, Krippel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.
5. **Vermietungs- und Mietverhältnissen**
Zum Schutz bestehender und späterer Landnutzungsbeziehungen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18919 und 18920 zu berücksichtigen.
6. **Belange der Bauordnung**
Der Abstand zwischen den Gebäuden / schwebenden Böden muss aus brandschutztechnischer Sicht mindestens 6 m betragen. Zusätzlich sollen die Baukörper in Brandbreite von maximal 40 m Länge errichtet werden, wobei die Trennung durch 10 m weite Flächen erfolgen sollte.
Zur Lärmschutzvermeidung sollen die Stige SO 4.1 bis SO 4.4 sowie SO 4.7 bis SO 4.8 mit standardisierten Lärmschuttschirmen (Bauform nach DIN 14402 Teil 2) mit Einseitigen Einbauten im Stiegenhaus sowie Entnahmestrichen jeweils in der Mitte der Stige sowie im hinteren Bereich ausgestattet sein. Im Zugebereich der Stige sind Aufstellflächen für Feuerwehre nach DIN 14000 vorzusehen. Diese Flächen müssen selbständig freigehalten sein, wozu durch Schilde nach DIN 4006 dauerhaft und gut sichtbar zu sein.
Da die Gebäudeschwermere Masse nicht über einer Feuerwehre entsprechend § 20a BauGB (Bau) MV errichtet sind, muss der 2. Rettungsang in den entsprechenden Nennwerten (Bauform) gewährleistet sein.
7. **Erhaltung von Bäumen**
Die mit dem Planzeichnung 13.2 Flur 1 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Geh- und Fahrbereiche sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen (GFL 1) sowie des Wasser- und Bodenverbundes „Rügen“ (GFL 1) zu bepflanzen.
8. **Erhaltung von Bäumen**
Die mit dem Planzeichnung 13.2 Flur 1 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Geh- und Fahrbereiche sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen (GFL 1) sowie des Wasser- und Bodenverbundes „Rügen“ (GFL 1) zu bepflanzen.
9. **Unterhaltung von Bäumen**
Die mit dem Planzeichnung 13.2 Flur 1 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Geh- und Fahrbereiche sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen (GFL 1) sowie des Wasser- und Bodenverbundes „Rügen“ (GFL 1) zu bepflanzen.

Planzeichenerklärung

- SO sonstiges Sondergebiet - Yachthafen
- SO Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet
- Wasserflächen
- Baugrenze - Baufenster
- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Steganlage
- private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 BauVO)
 - 1.1 **sonstiges Sondergebiet - Yachthafen** (SO Yacht (SO 1-3))
Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung von Yacht- und Sportbootanlagen notwendigen landseitigen Anlagen und Einrichtungen. Zulässig sind:
- Geschäfte und Büroräume (Baufeld 1)
- Anlagen und Einrichtungen für den Aufenthalt und die Unterbringung von Wasserfahrern (Baufeld 1, 5)
- Räume und Gebäude für den Aufenthalt i. S. von § 13 BauVO des Hafen- und Sportboothafens (Baufeld 1, 5)
- kleine Betriebe des Fahrgastverkehrs (Baufeld 1 bis 10)
- Lebens-, Einkaufs- und Sportstätten (Baufeld 7)
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Baufeld 1, 5)
Im SO:
- Lager, Bootlager
- Reparatur- und Serviceeinrichtungen
- Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfte und Büroräume
- Sanitär- und Infrastrukturanlagen
- Im SO:
- Lager, Bootlager
- Bootwäschestellen
- Stellplätze einschließlich für Boote
- Fähranlagen
- Reparatur- und Serviceeinrichtungen.
 - 1.2 **Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet** (SO Ferienhaus (SO 4.1-4))
Dieses Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhaus- und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wohnungswirtschaftlichen Erholungssektor zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen Infrastruktur. Zulässig sind:
- Im SO 4.1-4:
- Ferienhäuser und wohnungen
- Liegeplätze für Boote, als Anlagen für sportliche Zwecke.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 16, 18, 20 BauVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
 - 2.1 **Erstgeschossfußbodenhöhe (EGFH)**
Im SO 1 und SO 3
Im SO 4.1-4 (für Pfahlhäuser)
2,4 m über NN
(bis Hochwasser)
2,2 m über NN
(bis Hochwasser)
 - 2.2 **Oberkante (OK) der baulichen Anlagen (als Obergrenze)**
Im SO 1 und SO 3
Im SO 4.1-4
10,0 m über EGH
Ausnahmeweise kann ein Obergrenze dieser Höhe mit untergeordneten Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Liftanlagen, Anlagen für die Kommunikation, etc.) überschritten werden.
 - 2.3 **Grundfläche (GRZ) und Grundfläche (GR)**
SO 1
SO 3
SO 4
GRZ 0,7 GR 4,2 GR 4,3 GR 4,4 GR 4,5 GR 4,6 GR 4,7 GR 4,8
GR 1,0
Grundfläche ist die Obergrenze der Summe der Grundflächen der baulichen Anlagen je Baufeld.
 - 2.4 **Zahl der Geschosse**
Im SO 1, SO 3, SO 4.1-4
I
Im SO 4.5-4
II
 3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 22 BauVO)
Im SO 1 und SO 3
Im SO 4.1-4
a - abweichende Bauweise, wo offene Bauweise, die Gebäudeteile dürfen maximal 10,0 m betragen.
b - offene Bauweise, wo offene Bauweise, die Gebäudeteile dürfen maximal 10,0 m betragen.
 4. **Flächen für Nebenanlagen, wie Stell-, Freizeit- und Erholungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Auf nach festgesetzten Grundflächen sind Stell-, Freizeit- und Erholungsflächen für solche sportliche und sportliche Bestattung, Vollplatz- und Fußballplätze zulässig.
 5. **Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die Bodenverhältnisse der Stellplatz- und Erholungsflächen, ihre Zuhaltung und Zueignung ist zu prüfen, das in Hinsicht auf die Erosion, die Erosion zu vermeiden und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Möglichkeiten zu ergreifen. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Möglichkeiten zu ergreifen. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Möglichkeiten zu ergreifen.
 6. **Geh-, Fahr- und Liegeflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)
Die mit dem Planzeichnung 13.2 Flur 1 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Geh- und Fahrbereiche sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen (GFL 1) sowie des Wasser- und Bodenverbundes „Rügen“ (GFL 1) zu bepflanzen.
 7. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 BauVO)
Die mit dem Planzeichnung 13.2 Flur 1 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Geh- und Fahrbereiche sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen (GFL 1) sowie des Wasser- und Bodenverbundes „Rügen“ (GFL 1) zu bepflanzen.
 8. **Erhaltung von Bäumen**
Die mit dem Planzeichnung 13.2 Flur 1 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Geh- und Fahrbereiche sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen (GFL 1) sowie des Wasser- und Bodenverbundes „Rügen“ (GFL 1) zu bepflanzen.
 9. **Unterhaltung von Bäumen**
Die mit dem Planzeichnung 13.2 Flur 1 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Geh- und Fahrbereiche sind mit einem Geh- und Fahrbereich zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen (GFL 1) sowie des Wasser- und Bodenverbundes „Rügen“ (GFL 1) zu bepflanzen.

Hinweise/Bestimmungen

Planfläche 1 - Bäume	Planfläche 2 - Sträucher	Planfläche 3 - Klempflanzen
Gemeine Esche Hainbuche Rothbuche Sand Esche Schwarz-Eiche	Fraxinus excelsior Corylus laevis Fagus sylvatica Betula pendula Alnus glutinosa	Hecken-Weißdorn Gemeine Weißdorn Hainbuche Hornveilchen Klempflanze
Silber-Weide Salix alba Salix caprea Salix virens Salix purpurea Salix nigra Salix caprea	Salix virens Salix purpurea Salix nigra Salix caprea Salix virens Salix purpurea Salix nigra	Phlox subulata Klempflanze Klempflanze Klempflanze Klempflanze Klempflanze Klempflanze

Satzung der Stadt Putbus über den Bebauungsplan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“

Präambel
Beschluss-Nr.: ...
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 29. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlußfassung der Stadt Putbus zur Vorbereitung der Unteren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Rügen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. XIII-B-03 „Yachthafen Lauterbach“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.