



# SATZUNG DER STADT PUTLITZ ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ZUR BURGHOFWIESE"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans "Zur Burghofwiese" der Stadt Putlitz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem TEXT (TEIL B) erlassen:

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO sind unzulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.

1.1.2 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO im Vernehmen mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes „betreutes Wohnen“ (SO BW) ausschließlich Betriebe, Einrichtungen und Gebäude für das betreute Wohnen sowie die dazu notwendigen Nebeneinrichtungen zulässig. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnausstattung aufweisen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt.

#### 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Offenlandbiotop zu sichern. Die Mahd ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig und mit einem Balkenmäher durchzuführen. Die Schnitthöhe im Bereich der mit A gekennzeichneten Fläche hat mindestens 10 cm zu betragen. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.2.2 Die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Kleingewässer (Teich ohne Gehölzsaum) zu erhalten.

1.2.3 Die mit dem Buchstaben C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Hecke zu entwickeln.

### Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
BW	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen	

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Z = II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
—57—	vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 als unteren Höhenbezugspunkt

#### 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze	
-----------	--

#### 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	

#### 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen	Zweckbestimmung: naturnahe Wiese
---------------------	----------------------------------

#### 6. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen	
---------------	--

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
A/B/C	Bezug zu textlichen Festsetzungen 1.2.1 - 1.2.3

#### 8. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
--	--

#### II. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. bauliche Anlagen	
vorh. Verkehrsflächen	
vorh. Höhe in Meter über DHHN 92	
Bemaßung in Meter	
Kataster	
Nutzungsschablone	

#### III. Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserleitung 200 AZ	
gesetzlich geschütztes Biotop	§ 33 BbgNatSchAG

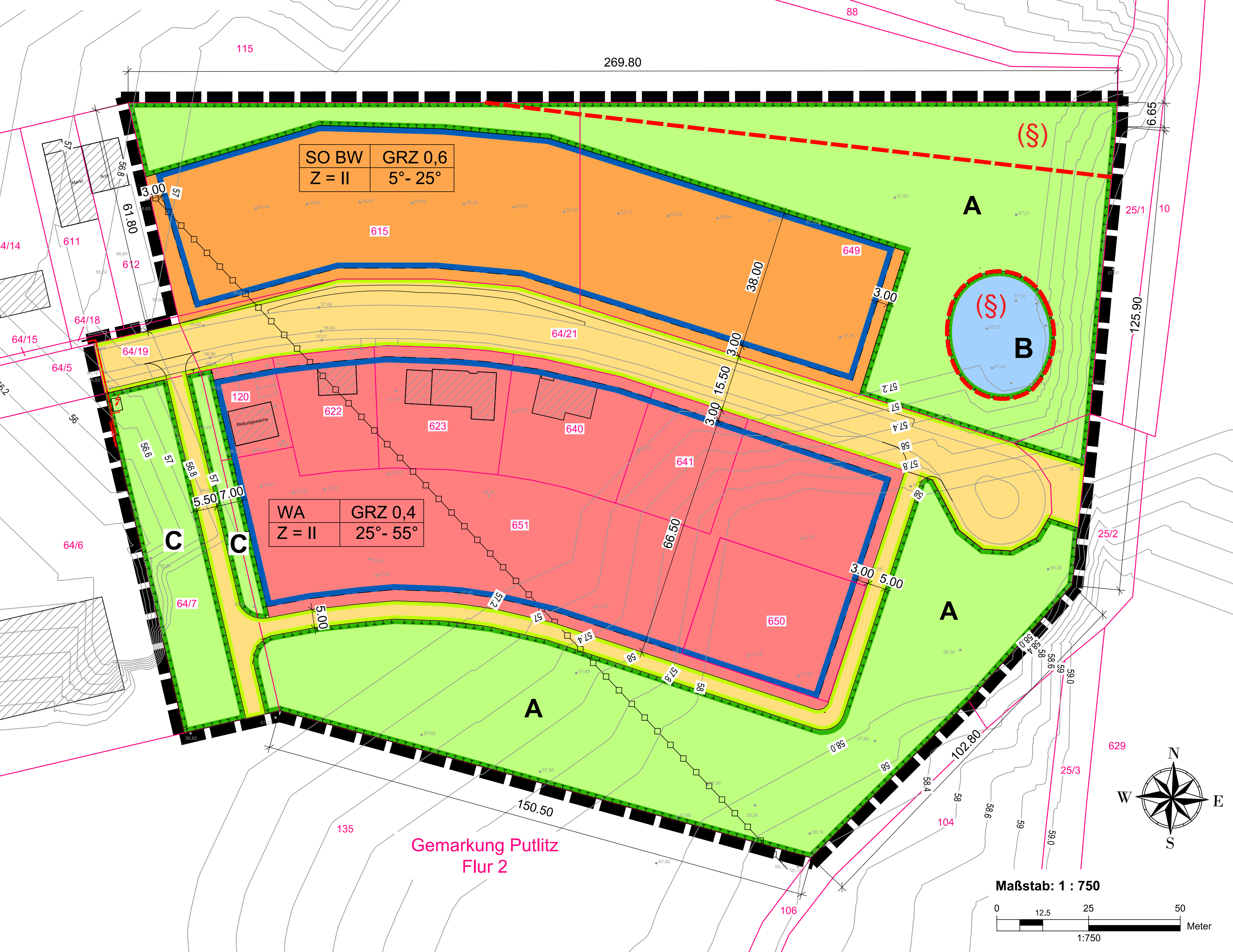
#### IV. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO

25° - 55°	Dachneigung
-----------	-------------

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und umfasst mit 4,6 ha das gesamte Areal des wirksamen Bebauungsplans, d. h. die Flurstücken 64/7, 64/19, 64/21, 120, 615, 622, 623, 640, 641 und 642 der Flur 2 in der Gemarkung Putlitz.

## PLANZEICHNUNG - TEIL A



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9] S. 11)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6)
- Hauptsatzung der Stadt Putlitz** in der aktuellen Fassung

### Plangrundlage

- Vermessungsplan des Vermessungsbüros F.-W. Krause, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur des Landes Brandenburg vom 28.10.2008, Höhenbezug DHHN 92, Lagebezug ETRS 89
- Ämtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 104 B, 14473 Potsdam von 2023
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016
- 1. Änderung des Bebauungsplan der Stadt Putlitz "Gewerbegebiet Zur Burghofwiese" in Kraft getreten am 15.08.2018.

### Hinweise

#### Wasserrecht

Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG).

#### Artenschutz

Für die nicht befestigten Freiflächen ist das Vorkommen von Brutvögeln nicht auszuschließen. Aus diesem Grund ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Bauaufreimung außerhalb der Brutperiode von Offenlandbrütern einzuhalten. Für eine Bauzeit zwischen dem 1. August und dem 28. Februar ist keine Brutaktivität von Offenlandbrütern zu erwarten. Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG vollständig vermieden werden.

Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der vorkommenden Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

#### abwender Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich (DVGW - Arbeitsblatt W 405).

Vorliegend wird dieser Löschwasserbedarf durch Hydranten des bestehenden Trinkwasserversorgungsnetzes abgesichert.

### Beschlüsse

- Die Stadtverordnetenversammlung Putlitz beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zur Burghofwiese". (.....)
- Die Stadtverordnetenversammlung Putlitz stimmt dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zur Burghofwiese" zu. (.....)
- Die Stadtverordnetenversammlung Putlitz beschließt die Abwägung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zur Burghofwiese" mit der vorgesehenen Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und zu erfolgten öffentlichen Auslegung. (.....)
- Die Stadtverordnetenversammlung Putlitz beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zur Burghofwiese", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. (.....)

Putlitz, den ..... Reker  
Amtsdirektor

### Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Verfahren

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis zum ..... erfolgt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zur Burghofwiese" bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungszeit abgegeben werden können, am ..... bekannt gemacht worden.

Putlitz, den ..... Reker  
Amtsdirektor

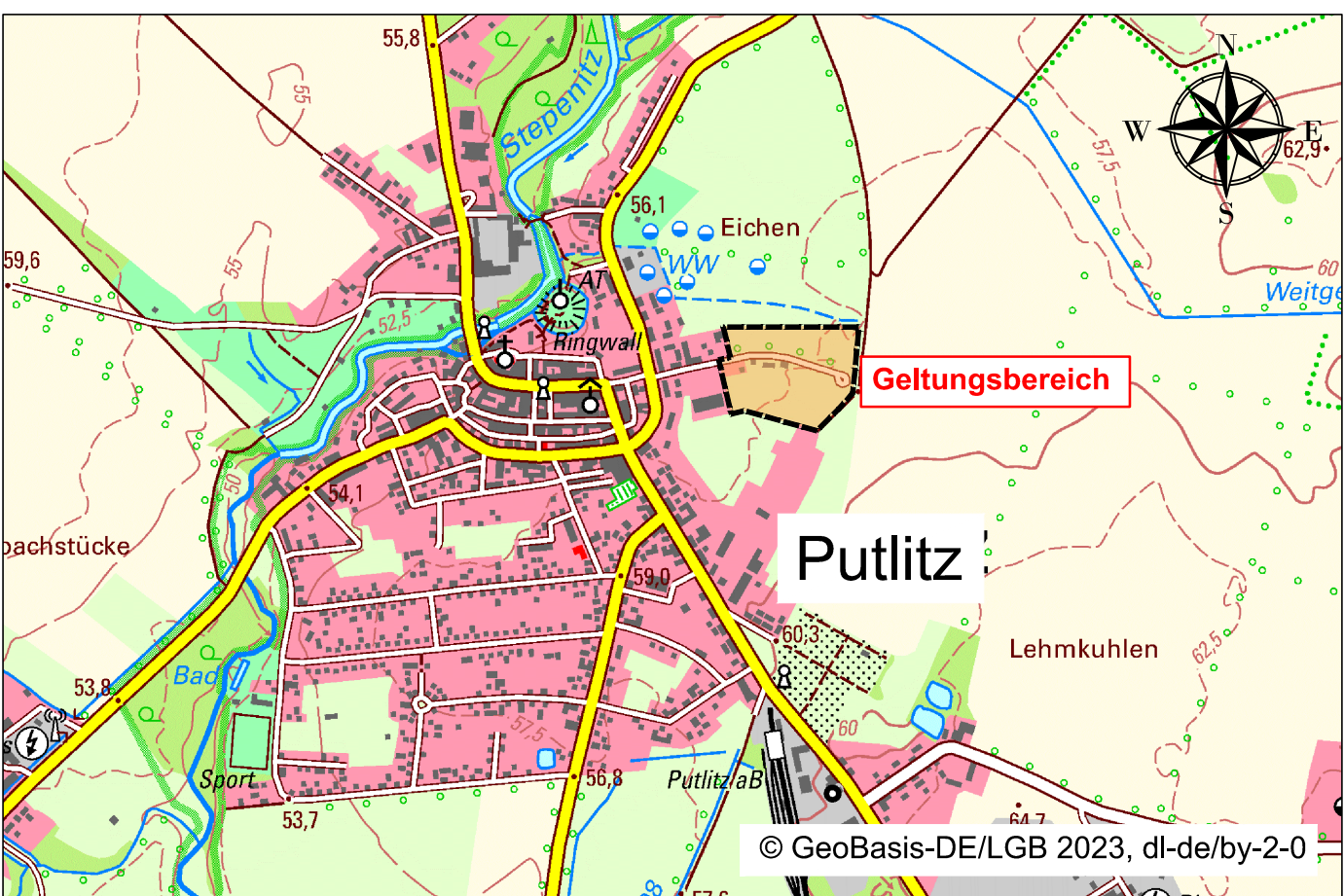
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans "Zur Burghofwiese", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vom ..... übereinstimmen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Zur Burghofwiese" wird hiermit ausgefertigt.

Putlitz, den ..... Reker  
Amtsdirektor

- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf die Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und die Auskunft über den Inhalt des Planes zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... bekannt gemacht worden.

Putlitz, den ..... Reker  
Amtsdirektor

### Übersichtskarte



## 3. Änderung des Bebauungsplans "Zur Burghofwiese" der Stadt Putlitz

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB