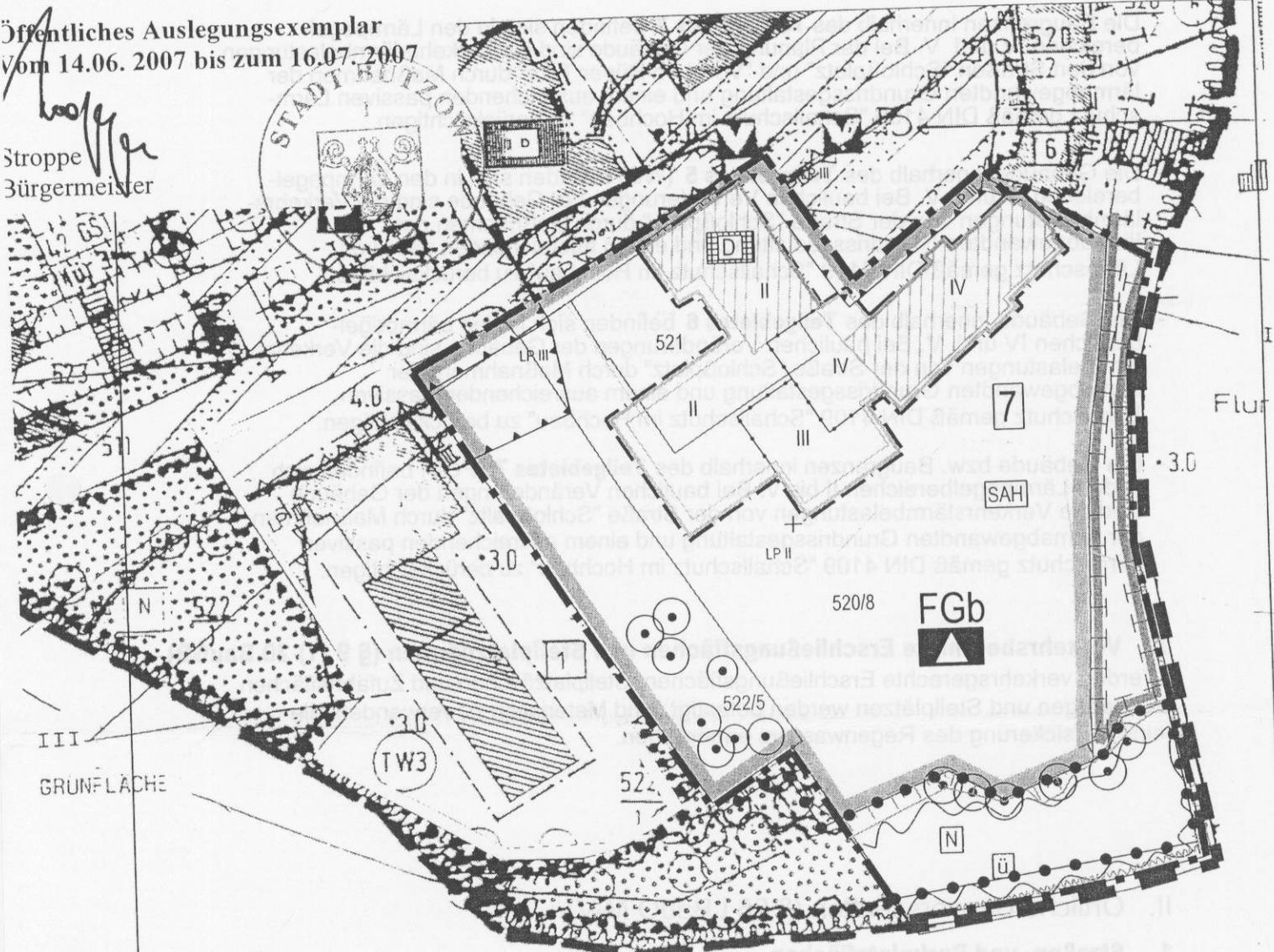


SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 FÜR DAS GEBIET "SCHLOSSPLATZ" DER STADT BÜTZOW, Entwurf

Stand: April 2007

Öffentliches Auslegungsexemplar
Vom 14.06. 2007 bis zum 16.07. 2007

Stroppe
Bürgermeister



Flur 11

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO

IV Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22,23 BauNVO

—— Baulinie
—— Baugrenze

3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB

FGb Fläche für den Gemeinbedarf
Schule mit Freizeiteinrichtungen

4. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

N Naturnahe Grünfläche

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

○ Erhaltungsgebot für Bäume
Flächen mit Bindung für die Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern
§9 Abs.1 Nr.25b BauGB und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Teilgebietes 7 der 2. Änderung
des B-Planes Nr. 10 für das Gebiet >Schlossplatz<

II. Darstellung ohne Normcharakter und Nachrichtliche Übernahme

LP I - VI Lärmpegelbereich
SAN Umgrenzung des Sanierungsgebietes
D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

- Verfahrensvermerke
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abridruck erfolgt.
 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden.
 6. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolge, da die rechtsverinehmliche Flurkarte in den Maßstäben 1 : 1182 und 1 : 500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht angeleitet werden.
 7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Bescheid der Stadtverordnetenversammlung vom ... genehmigt.
 9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 10. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Bescheid der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... bestätigt.
 11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
- Der Bürgermeister

1	2	3	4
WB I	WB III	WB III	WB III
0.3	0.6	0.6	0.6 (1.6)
0	0	a	a

5	6	7	8
WB II	WB II	WB III	WB II
0.6 1.2	0.6 1.2	0.6 1.6	0.3 0.6
0	a	a	a

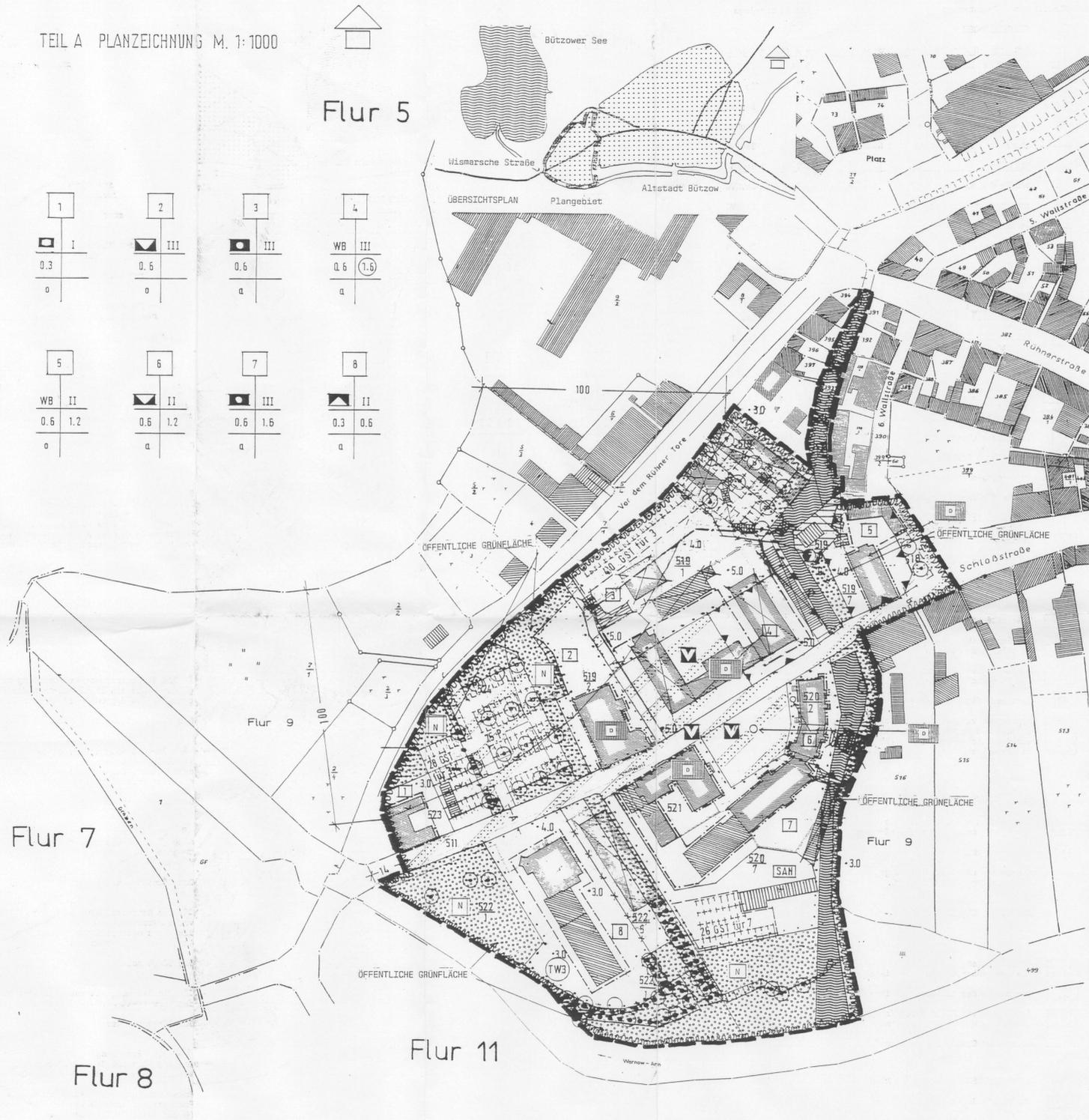
Flur 7

Flur 8

Flur 5

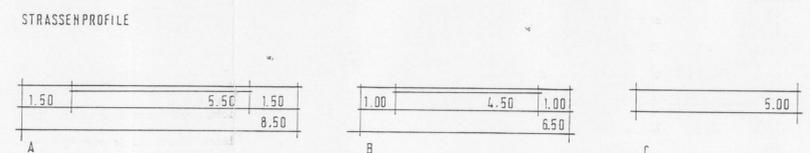
Flur 9

Flur 11



Planunterlage
Gemarkung Bützow Flur 9

Grundlagen:
- Verkleinerung der amtlichen Flurkarte Gemarkung Bützow Flur 9 Beiblatt 1 von M. 1 : 500 auf M. 1 : 1000
- Vergrößerung der amtlichen Flurkarte Gemarkung Bützow Flur 9 von M. 1 : 1182 auf M. 1 : 1000
- Verkleinerung der amtlichen Flurkarte Gemarkung Bützow Flur 9 von M. 1 : 1182 auf M. 1 : 1000
- Topographische Aufnahme von M. 1 : 500 auf M. 1 : 1000 angefertigt durch öffentl. best. Verm.-Ing. Jörg Winkelmann



Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
FESTSETZUNGEN		
Art und Maß der baulichen Nutzung		
WB	Besondere Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB § 4a BauNVO
0.3	Grundflächenzahl	§16 BauNVO
0.6	Geschossflächenzahl	§16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§16 BauNVO
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16 BauNVO
Bauweise		
o	offene Bauweise	§22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§22 BauNVO
—	Baulinie	§23 BauNVO
—	Baugrenze	§23 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf		
□	Öffentliche Verwaltung	§ 9 (1) 5 BauGB
□	Schule	§ 9 (1) 5 BauGB
□	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 (1) 5 BauGB
□	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 (1) 5 BauGB
Verkehrsflächen		
□	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
□	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
□	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
□	Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
Grünflächen		
□	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
□	Naturnahe Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
G	Grabenbegleitgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
Wasserflächen		
□	Wasserfläche	§ 9 (1) 16 BauGB
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen		
□	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
GST	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes		
□	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) 24 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
□	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
[SAN]	Umgrenzung der Sanierungsgebiete	§10 (1)+(2)StBaufG
[TW]	Umgrenzung von Flächen der Trinkwasser-Schutzzone Warnow - Schutzzone III	§ 9 (1) 16 BauGB
—	Abgrenzung Gewässerschutzstreifen	§ 7 1.NatSch M-V
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
□	vorhandene Bebauung	
□	künftig fortfallende Bebauung	
522	Flurstücksbezeichnungen	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	künftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
—	in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	
□	vorhandene Böschungen	
• 3.0	Höhenpunkt über N.N.	
□	Sichtwinkel	
3	Maßzahl	
1	Teilgebietsbezeichnung	

TEIL B - Text zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**
In der abweichenden Bauweise sind Baukörper über 50 m zulässig. Die Grenzabstände gemäß § 6 Landesbauordnung M-V sind einzuhalten.
2. **Zu pflanzende Bäume (§ 9 (1) 25 BauGB)**
Auf den öffentlichen Parkflächen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Einzelbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Die Baumscheibe muß mindestens 10 qm groß sein, sie ist gegen oberflächige Verdichtung durch Befahren und Belaufen zu schützen. Artenliste: standortgerechte heimische Bäume wie Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Hainbuche, Gemeine Erberesche und Mehlbeere.
3. **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Je 250 qm der naturnahen Grünflächen sind ein groß- bzw. zwei kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Artenliste: standortgerechte heimische Bäume wie Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Hainbuche, Gemeine Erberesche und Mehlbeere.

Auf 20 % der Grünflächen sind gruppenweise Pflanzungen aus heimischen Gehölzarten vorzunehmen. Artenliste: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Traubenkirsche, Schilke, Schwarzer Holunder und Gemeiner Schneeball.

Auf der verbleibenden Fläche ist Landschaftsrasen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen und extensiv zu pflegen.

4. **Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)**
Die Wiederherstellung des Schloßgrabens ist in Form eines naturnahen Kleingewässers vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens eine Grabenseite mit flacher Uferböschung (Verhältnis 1:3 bis 1:5) auszubilden und mit einer Initialpflanzung von Sumpfpflanzen zu versehen. Artenliste: Kalmus, Froschlöffel, Schwanenblume, Sumpfpflanze, Sumpfdotterblume, Mädesüß, Tannenwedel, Gilbweiderich, Sumpf-Vergißmeinnicht, Tausendblatt, Rohrglanzgras, Teichbinse und Igelkolben.
5. **Trinkwasserschutz (§ 9 (1) 20 BauGB)**
In der Trinkwasserschutzzone III sind Einrichtungen und Maßnahmen, die die Zufuhr an eutrophierenden Substanzen in das Gewässer über einen festgelegten Grenzwert hinaus erhöhen, Anlagen zur Gewinnung und Lagerung radioaktiver Materialien und zur Gewinnung von Kernenergie sowie das Versenken radioaktiver Substanzen, Errichtung und Betrieb von Untergundspeichern, Ablagerungen von Fäkalien oder von Stoffen mit auslaugbaren Chemikalien außerhalb der hierfür ausgewiesener Plätze und die Begleitung von Schneeflächen oder gefrorenem Boden, unzulässig. Ebenso ist die Ansiedlung von Betrieben, deren Abwasser Schwermetalle und Gifte der Klasse 1 (sehr giftige und giftige Stoffe) und der Klasse 2 (mindergiftige Stoffe) der "Verordnung über gefährliche Stoffe" in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. September 1981 (BGBl. I S.1931) enthalten sowie holzverarbeitende Betriebe, die Holzschutzmittel dieser Gefahrenklasse verwenden, unzulässig.
6. **Gewässerschutz (§ 9 (1) 20 BauGB)**
Die Ufer vorhandener Gewässer einschließlich der Gewässerbetten sind entsprechend § 81 Landeswassergesetz vom 30.11.1992 bei allen baulichen Maßnahmen sowie bei der späteren Nutzung in ihrem Bestand zu erhalten und zu schützen.
7. **Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**
Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, auf der schallabgewandten Seite des Hauses anzuordnen. Ausnahmeweise kann der erforderliche Schallschutz auch durch schalldämmende Außenbauteile erreicht werden; Fenster müssen hierbei mindestens der Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" entsprechen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BauO M-V)

1. **Verkehrsberuhigte Erschließungsflächen und Stellplatzflächen**
Werden verkehrsgerechte Erschließungsflächen, Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen befestigt, sind Materialien zu verwenden, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen.
2. **Straßen- und Parkplatzflächen**
Befestigte Straßenflächen sind über Straßeneinläufe mit Sandfang in die Vorflut zu entwässern. Parkplatzflächen sind mit Betonsteinalterial zu befestigen, dabei dürfen die Pflasterfugen nicht versiegelt werden. Die befestigten Flächen sind über Beziehschleier nach DIN 1999 zu entwässern.

STADT BÜTZOW
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.10 FÜR DAS GEBIET >SCHLOSSPLATZ<

Umgrenzung des Plangeltungsbereichs:
- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der Verkehrsfläche Vor dem Rühner Tore - Flurstück 7/1, die westliche Grenze des Flurstücks 393,
- im Norden durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche Rühner Straße - Flurstück 382, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 519/5, die südliche Grenze der Verkehrsfläche 6. Wallstraße- Flurstück 390,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 393, die östliche Grenze der Verkehrsfläche 6. Wallstraße, die östliche Grenze der Flurstücke 520/2 und 520/7,
- im Südosten durch die nördliche Grenze der Flurstücke 515 und 516,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 520/7 und 522/1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S.3486), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V, vom 25. April 1994 (GVBl. M-V S.518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.10 für das Gebiet >Schloßplatz<, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.