SATZUNG der STADT BÜTZOW über den BEBAUUNGSPLAN Nr.11 „AM KLÜSCHENBERG“

- südlich der Wismarschen Straße L14 und nordöstlich des Klüschenbergs -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.05.1998 (GS MV Gl. Nr.2130-3, S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bützow vom 18.12.2000 und der Satzung beim Landrat des Landkreises Güstrow folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Wohn- und Mischgebiet „Am Klüschenberg“ - südlich der Wismarschen Straße L14 und nordöstlich des Klüschenbergs -bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Baufeld		Art der baul. Nutzung
Höchstzahl der Vollgeschosse		Grundflächen zahl als Höchstmaß
max.Firsthöhe		
Bauweise		Hausform
		Dachneigung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Gewerbegebiet vom Vorbemerkung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90- vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§9 Abs. 1 Nr.1 d. Baugesetzbuches -BauGB)
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete	(§ 6BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	Baulinie
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	V Verkehrsberuhigter Bereich	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	öffentliche Grünflächen; P private Grünflächen
Zweckbestimmung:		
	Streuobstwiese	naturbelassene Grünfläche
	Schutzgrün	Straßenbegleitgrün
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		(§ 9 ABS. 6 BAUGB)
	unterirdisch (hier: Hauptwasserleitung NW 400)	
III. KENNZEICHNNGEN		
	Umgrenzung der Flächen mit Altlastenverdacht	
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Höhe nach NN	vorhandene hochbauliche Anlage
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Schutzbereich der Hauptwasserleitung	
	Sichtdreieck	

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. Im Baufeld 1 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2. Im Baufeld 2 und 3 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig: Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16- 20 BauNVO)

2.1. Die festgesetzte max. Firsthöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (§ 16 Abs. 1 BauNVO).
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite des Gebäudes darf bis zu 0,50m über der mittleren Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) im Zufahrtsbereich des Grundstücks liegen.

3. FLÄCHEN, die VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.1. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderenden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

4. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b und Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Auf der Grünfläche Nr. 3 ist zur räumlichen Gliederung eine 5-reihige Hecke anzupflanzen. Die anschließenden Wasserflächen sind extensiv zu nutzen.

4.2. Die Grünfläche Nr. 1 ist vom Bauschutt zu beräumen und nachfolgend extensiv zu nutzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.3. Innerhalb der Grünfläche Nr. 2 und der nördlichen Teilfläche der privaten Grünfläche Nr. 1, sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen in ihrem Bestand zu schützen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.4. Auf der Grünfläche Nr. 1 sind 8 Obstbäume (Hochstamm) als Streuobstwiese zu pflanzen.

4.5. Die Heckenanpflanzung auf der Grünfläche Nr. 3 ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in 5 Reihen auf einer Breite von 7,5 m gemäß der Pflanzenliste Sträuchern anzupflanzen. Es ist 2x verpflanztes Material zu verwenden. Je 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen.

4.6. Auf der Grünfläche Nr. 4 sind jeweils nördlich und südlich der Straßenverbindung 5 großkronige Bäume und auf der Verkehrsinsel ist ein großkroniger Baum gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen.

Pflanzenliste

Baumarten	
Großkronige Bäume	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Sträuchern	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

4.7. Als Mindestqualität für die aufzurund von Pflanzgebaten zu pflanzenden Bäume sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.8. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten von Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich der Bäume hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

4.9. Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Anpflanzungsgeboten in den Grünflächen Nr. 3 und Nr. 4 und die Entmüllung der Grünfläche Nr. 1 werden im Aufwand auf den ausgleichspflichtigen Teil des Baufeldes Nr. 2 umgelegt.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M/V)

5.1 Für die Gebäude der Hauptnutzung an der Baulinie sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 48 Grad zulässig.

HINWEISE

Altlastenfläche: Die „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1975) für die Trinkwasserschutzzone III, da sich das gesamte Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Bützow befindet.
Das Plangebiet befindet sich ebenfalls in der Schutzzone III der Schutzzone III der Grundwasserverordnung der Warnow. Die Schutzzonenverordnung ist einzuhalten.

In Bützow wird der Hauptwasserleitung DN 400 fordert die WVZ einen Mindestabstand zu allen Anlagen von 6 m zur Leitung. Mögliche Ausnahmen für Nebenanlagen sind im Bauantragsverfahren abzustimmen.

BEMERKUNG:

Der Abstand ist hier nicht eingemessen. Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) und zur Pflanzgebiet beträgt 3 Meter.

Planverfasser Bauleitplanung:

Architekten und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Partnerschaft Planungsbüro Rostock
Dr.-Ing. Hans Mohr
Architekt SDA-II Stadtplaner SRL & DASL AM M/V 5-41547-vwe
Beratender Ingenieur Peter Wiemann Bauingenieur
Rostock-Lichtenhagen Str. 16, 18055 Rostock, Tel.: 0381/6621, Fax: 340391 1

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.05.2000. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Bützow - den „Bützower Nachrichten“- am 07.06.2000 erfolgt.

Bützow, 20. Feb. 2001 (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bützow, 20. Feb. 2001 (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.06.2000 durchgeführt.

Bützow, 20. Feb. 2001 (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bützow, 20. Feb. 2001 (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 28.08.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bützow, 20. Feb. 2001 (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.09.2000 bis zum 16.10.2000 während der Dienst- und Öffnungsstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Bützow - den „Bützower Nachrichten“- am 06.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bützow, 20. Feb. 2001 (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28.05.2000 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 bzw. 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Diethard Gajek,
Öffentl. best. Vermess.-Ing.
Paulshöher Weg 1 - 19061 Schwerin
Tel.: 0385/590 06 - Fax: 0385/590 06 19

Siegel des Vermessungsbüros

Gajek

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bützow, 20. Feb. 2001 (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 18.12.2000 gebilligt.

Bützow, 20. Feb. 2001 (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde angezeigt. Mit Erlaß des Landrates des Landkreises Güstrow vom ..... wurde erklärt, daß keine Rechtsverletzungen und redaktionelle Mängel vorliegen.

Bützow, (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

11. Die geltendgemachten Rechtsverletzungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Stadtvertretung vom ..... beziehungsweise beseitigt.

Bützow, (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Bützow, (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

13. Die Satzung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Bützow - den „Bützower Nachrichten“- 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. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Bützow, (Siegelabdruck) Stroppe Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

STADT BÜTZOW 265

Landkreis Güstrow
Land Mecklenburg - Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 „Am Klüschenberg“

- südlich der Wismarschen Straße L14 und nordöstlich des Klüschenbergs -

Bützow, 18.12.2000

Stroppe
Bürgermeister