

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGE

I. FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeins Wohngebiet	§ 4 Bau NVO
I	Zoni. der Wohnzone (Höchstmaß)	§ 16 Bau NVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 Bau NVO
OK max	Überwachte Gebäude (Höchstmaß über Gehweg oder Anliegerweg offene Bauweise abweichende Bauweise	§ 22 Bau NVO
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
△	nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2, BauGB
H	nur Hausgruppen zulässig	§ 9 (1) 2, BauGB
SD	Baugrenze	§ 23 Bau NVO
WD	Satteldach	
	Waldschiff, Krüppelschindeldach	
P	Strassenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Parkplätze	§ 9 (1) 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsleitungen	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	Flächen für Abwasseranlagen	§ 9 (1) 14 BauGB
	Flächen für Gasanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch	§ 9 (1) 12 BauGB
	Heizungsanlagen unzulässig	
X	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Parkflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Spielplätze	§ 9 (1) 15 BauGB
ö	öffentliches Grün (privates Grün - Hausgärten - wird nicht festgesetzt)	
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB
	Erhaltung bestehender Bäume	
	Anpflanzung von Sträuchern	
	Erhaltung vorhandener Sträucher	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	bei schmalen Flächen	
	Begrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (1) Abs. 7 BauGB
	Stellung des geplanten Hauses mit Freizeitanlage	§ 16 (5) Bau NVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung	
Flurstücksgrenze (verh.)	
Sichtdreieck	
verhandene hochbauliche Anlage	
Trafostation (verhanden)	
Wasserloch (StB), verlädet	
Halbsteile (Bus)	
Höhe über m.H.N.	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Schutzgebiet für Oberflächengewässer Trinkwasserschutzzone II und III	§ 9 (1) 14 BauGB
Gewässerschutzstreifen der Warnow und des Langer Sees	§ 7, Erste Gepl. zum Abw. in Land M.-V.

TEXT (TEIL B)

ZUR ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGELEGT

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
Entlang der Landstraße L110.43 sind hochbauliche Anlagen im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand unzulässig. Das gilt analog für die Baugrundstücke nahe der Warnow. Hier darf in Abstand von 50 m nicht gebaut werden. In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis 70 cm über Fahrbahnoberkante zulässig.
- Trinkwasserschutzzone**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Unzulässig sind Maßnahmen, die die Zufuhr an eutrophierenden Substanzen in die Warnow über die gesetzlich festgelegten Grenzwerte erhöhen. Unzulässig ist die Ablagerungen von Fäkalien oder von Stoffen mit auslaugbaren Chemikalien. Bauliche Einschränkungen bestehen nicht.
- Grünplanung Verkehrsgrün**
 - Reihenbepflanzung der Wohnsammelstraße (Bw 5,5 m): Baumarten: Spitzahorn, Bergahorn
Pflanzmaterial: Hochstämm, StU 16/18
Pflanzabstand: 12 m
 - Anliegerwege: nur Straßenbegleitgrün (Rasen)
 - Öffentl. Parkplätze: zur Beschattung je 4 Stellplätze ein Baum
Baumarten: Tilia cordata, Tilia euchlora, Tilia platyphyllos
Pflanzmaterial: Hochstämm, StU 16 cm
Unterpflanzung: Straucher, max. h. 1,50 m, 2 Stück/m²
- Gehölzstreifen, Fläche 1**
Parallel zur Landstraße L110.43 besteht ein Anpflanzungsgebot für Sträucher. Mindestbreite des Streifens 2,50 m. Wachstumshöhe bis 4 m, Pflanzbedarf 1 Stück/m². Straucharten hauptsächlich: Acer campestre, Corylus avellana, Quercus europaea.
- Erweiterte Randbepflanzung des verlandeten Wasserloches, Fläche 2**
Ergänzung des vorh. Graueidenbestandes als erweiterte Randbepflanzung.
Baumarten: Betula pendula, Populus tremula, Aesculus hippocastanum und Quercus robur.
Pflanzmaterial: Heister
Pflanzart: Solitäre, bzw. als Gruppen, östlich des Solis auch in Reihe.
- Saumbiotop, Fläche 3**
Im Zusammenhang mit dem Sicherheitsstreifen ist im Übergangsbereich zur Trinkwasserschutzzone II eine extensiv zu nutzende Fläche (Wildkräuter) mit Einzelbäumen und Strauchgruppen in lockerer Bepflanzung vorzusehen (auf 250 m² eine Strauchgruppe).
Baumarten: Betula pendula, Quercus robur, Aesculus hippocastanum, Salix caprea u.a.
Pflanzmaterial: Heister
Pflanzart: Solitäre, bzw. als Gruppe.
Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel nicht zulässig.
- Gehölzstreifen, Fläche 4**
Als Übergang zum Bruchwald des Feuchtegebietes ist ein Gehölzstreifen aus Weiden, Moos, Birken, Schwarzerle, Eichen u.a. anzulegen. Zu verwenden sind kleinkrümmige Stammbüschchen und Heister, Pflanzabstand 8 m.
Der Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel in diesem Bereich ist nicht zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
Dachsteine oder Ziegel rot bis braun
Verblend- oder Putzmauerwerk (Putzmauerwerk in hellen und gedeckten Farben in Helligkeitsstufen zw. 60 und 90 %)
An das Haus angebaute Garagen sollen aus dem gleichen Material und Farbton hergestellt werden.
Die Höhe der Einfriedungen darf 70 cm nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Abweichende Bauweise a: Sofern Doppel- und Reihenhäuser auf ungeteilte Grundstücken errichtet werden, gilt die offene Bauweise.
Sofern Doppel- oder Reihenhäuser auf geteilte Grundstücken errichtet werden oder diese Grundstücke später geteilt werden sollen, gilt für die Doppelhäuser die halboffene Bauweise (einseitige Grenzbebauung). Für die Mittelhausgrundstücke der Reihenhäuser gilt die geschlossene Bauweise (einseitige Grenzbebauung).
- Einfriedungen:**
- Abweichende Bauweise a:**

VERFAHRENSVERMERKE

der vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 3

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.03. 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung und der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang an den 6 Bekanntmachungsstellen vom 29.03. bis zum 14.04. 1994.
22. Juni 1994
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
22. Juni 1994
Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.03. 94 den Entwurf der vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und die Ausführung bestimmt.
22. Juni 1994
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.03. 1994 bis zum 24.04. 1994 während folgender Zeiten im hiesigen Rathaus zur Einsichtnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahme öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß bedenken und Anregungen zu den veränderten und ergänzten Teilen des Entwurfes der vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 3 während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geäußert werden können, an den 6 Bekanntmachungsstellen veröffentlicht worden.
22. Juni 1994
Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 30.05. 94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
22. Juni 1994
Der Bürgermeister
- Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Pustohler Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.05. 94 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
22. Juni 1994
Der Bürgermeister
- Die Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Pustohler Chaussee" wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.05. 94 gebilligt.
22. Juni 1994
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Pustohler Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.09. 1994 mit dem Hinweis, daß Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
15. Sep. 1994
Der Bürgermeister
- Die Satzung der vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 3 für das Gebiet "Pustohler Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung der vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.08. 1994, ab dem 21.09. 1994, 8. September der Stadt (Aushang) 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.09. 1994 in Kraft getreten.
29. Sep. 1994
Der Bürgermeister

BÜTZOW

"PUSTOHLER CHAUSSEE"

M 1:1000

Stand der Planungsunterlagen : 18.09.91

STADT BÜTZOW

Satzung über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Pustohler Chaussee" in Verlängerung der Landstraße L II O Nr. 43

"Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 30.05. 1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Pustohler Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:"

B 279