

# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 FÜR DAS GEBIET >SCHLOSSPLATZ< DER STADT BÜTZOW

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.11.2002. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 07.10.2002 beteiligt worden.
- Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen.
- Die Stadtvertretung hat am 17.11.2003 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2003 bis zum 23.01.2004 während der Dienststunden der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 03.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverwaltung hat am 14.03.2005 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2005 bis zum 09.05.2005 während der Dienststunden der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 30.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 20.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 30.01.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.02.2006 bis zum 10.03.2006 während der Dienststunden der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 10.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 08.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet >Schlossplatz< bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.05.2006 von der Büttower Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet >Schlossplatz< wird hiermit ausgeteilt.
- Die 1. Änderung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 03.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht 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) weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung ist mithin am 03.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

## TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000



| Planzeichen   | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|-------------|-----------------|
| <b>FESTSETZUNGEN</b>  |             |                 |
| Art und Maß der baulichen Nutzung   | § 9 (1)     | 1 BauGB         |
| Besondere Wohngebiete   | § 4a        | BauNVO          |
| Grundflächenzahl  | § 16        | BauNVO          |
| Geschossflächenzahl   | § 16        | BauNVO          |
| Zahl der Vollgeschosse  | § 16        | BauNVO          |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  | § 16        | BauNVO          |
| Mischgebiet   | § 6         | BauNVO          |
| Bauweise  | § 9 (1)     | 2 BauGB         |
| offene Bauweise   | § 22        | BauNVO          |
| abweichende Bauweise  | § 22        | BauNVO          |
| Baulinie  | § 23        | BauNVO          |
| Baugrenze 1. Änderung Blaue Linie   | § 23        | BauNVO          |
| F0b Flächen für den Gemeinbedarf öffentliche Verwertung   | § 9 (1)     | 5 BauGB         |
| Schule mit Freizeiteinrichtungen  | § 9 (1)     | 5 BauGB         |
| kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  | § 9 (1)     | 5 BauGB         |
| Straßenverkehrsflächen  | § 9 (1)     | 11 BauGB        |
| Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  | § 9 (1)     | 11 BauGB        |
| verkehrsbenutzter Bereich   | § 9 (1)     | 11 BauGB        |
| Fußgängerbereich  | § 9 (1)     | 11 BauGB        |
| Öffentliche Parkfläche  | § 9 (1)     | 11 BauGB        |
| Straßenbegrenzungslinie   | § 9 (1)     | 11 BauGB        |
| Fläche für Versorgungsanlagen   | § 9 (1)     | 12 BauGB        |
| Elektrizität  | § 9 (1)     | 12 BauGB        |
| Grünflächen   | § 9 (1)     | 15 BauGB        |
| Naturnahe Grünfläche  | § 9 (1)     | 15 BauGB        |
| Umgranzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft   | § 9 (1)     | 20 BauGB        |
| Umgranzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen   | § 9 (1)     | 22 BauGB        |
| Gemeinschaftsstellplätze  | § 9 (1)     | 22 BauGB        |
| Umgranzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | § 9 (1)     | 24 BauGB        |
| Bäume zu pflanzen   | § 9 (1)     | 25 BauGB        |
| Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern   | § 9 (1)     | 25 BauGB        |
| Bäume zu erhalten   | § 9 (1)     | 25 BauGB        |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   | § 9 (7)     | BauGB           |
| <b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>   |             |                 |
| Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  | § 9 (6)     | BauGB           |
| Umgranzung des Sanierungsgebietes   | § 10 (1)(2) | StBauFG         |
| Umgranzung von Flächen der Trinkwasserschutzzone Warnow - Schutzzone III  | § 9 (1)     | 16 BauGB        |
| Abgrenzung Gewässerschutzstreifen   | § 7         | 1. NatSchG M-V  |
| Lärmpegelbereich  | DIN 4109    |                 |
| <b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>   |             |                 |
| vorhandene Bebauung   |             |                 |
| künftig fallende Bebauung   |             |                 |
| Flurstücksbezeichnungen   |             |                 |
| vorhandene Flurstücksgrenzen  |             |                 |
| künftig fallende Flurstücksgrenzen  |             |                 |
| vorhandene Böschungen   |             |                 |
| Höhepunkt über N.N.   |             |                 |
| Maßzahl   |             |                 |
| Teilgebietsbezeichnung  |             |                 |
| räumlicher Geltungsbereich der geänderten Teilgebiete der 1. Änderung   |             |                 |

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 20. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 214) wird nach Beschlussfassung durch die Büttower Stadtvertretung vom 08.05.2006 die folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 für das Gebiet >Schlossplatz< im Westen der Altstadt, zwischen der Straße >Vor dem Rühner Tore< und dem Warnowarm gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## TEIL B Text zum Bebauungsplan

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
    - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
In der abweichenden Bauweise sind Baukörper über 50 m zulässig. Die Grenzabstände gemäß § 6 Landesbauordnung M-V sind einzuhalten.
    - 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 3x verplanzter Baumstammqualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Die Baumscheibe muss mindestens 10 cm groß sein, sie ist gegen oberflächige Verdichtung durch Befahren und Beaden zu schützen. Artenliste: standortgerechte heimische Bäume wie Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Winter-Linde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).
    - Grünflächen (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Je 250 qm der naturnahen Grünflächen sind ein groß- bzw. zwei kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 3x verplanzter Baumstammqualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Artenliste: standortgerechte heimische Bäume wie Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Winter-Linde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) sowie Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Stiel-Eiche (Quercus robur) und Feld-Ulm (Ulmus carpinifolia).  
Auf 20% der Grünflächen sind gruppenweise Pflanzungen aus heimischen Gehölzarten vorzunehmen. Artenliste: Korneiskräuter (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weidenspinner (Crataegus monogyna), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).  
Auf der verbleibenden Fläche ist Landschaftsrasen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen und zu pflegen.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind für die Wiederherstellung des Schloßgrabens vorzuzulassen.  
In der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche im östlichen Teil des Planungsbereiches sind auf 20 % der bepfanzbaren Fläche Gehölzgruppen aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen.
  - Überschwemmungsgebiete**  
In der Fläche des 100-jährigen Hochwasserisotie die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 5 VASp USG Warnow VO verboten.
  - Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche ist jeweils der maßgebliche Außenlärmschutzpegel zu ermitteln (DIN 4109) und für die Fenster und Türen die entsprechende Schallschutzklasse anzuwenden.  
Zur Gewährleistung eines ausreichenden passiven Lärmschutzes werden zum Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet >Schlossplatz< der Stadt Büttow folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:  
- Die Gebäude innerhalb des Teilgebietes 1 (MI) befinden sich in den Lärmpegelbereichen II, III und IV. Bei baulichen Veränderungen der Gebäude sind die Verkehrslärmbelastungen von der Straße >Schlossplatz< durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissegestaltung und einem ausreichenden passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 >Schallschutz im Hochbau< zu berücksichtigen.  
- Die Baugrenzen innerhalb des Teilgebietes 2 (MI) befinden sich in den Lärmpegelbereichen IV und V. Bei der Planung der Gebäude sind die Verkehrslärmbelastungen von den Straßen >Schlossplatz< und >Vor dem Rühner Tore< durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissegestaltung und einem ausreichenden passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 >Schallschutz im Hochbau< zu berücksichtigen.  
- Die Baugrenzen innerhalb des Teilgebietes 3 befinden sich in den Lärmpegelbereichen IV und V. Bei baulichen Veränderungen der Gebäude sind die Verkehrslärmbelastungen von den Straßen >Schlossplatz< und >Vor dem Rühner Tore< durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissegestaltung und einem ausreichenden passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 >Schallschutz im Hochbau< zu berücksichtigen.  
- Die Gebäude innerhalb des Teilgebietes 5 (WB) befinden sich in den Lärmpegelbereichen IV und V. Bei baulichen Veränderungen der Gebäude sind die Verkehrslärmbelastungen von der Straße >Schlossplatz< durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissegestaltung und einem ausreichenden passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 >Schallschutz im Hochbau< zu berücksichtigen.  
- Die Gebäude innerhalb des Teilgebietes 6 befinden sich in den Lärmpegelbereichen IV und V. Bei baulichen Veränderungen der Gebäude sind die Verkehrslärmbelastungen von der Straße >Schlossplatz< durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissegestaltung und einem ausreichenden passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 >Schallschutz im Hochbau< zu berücksichtigen.  
- Die Gebäude bzw. Baugrenzen innerhalb des Teilgebietes 7 (FGb) befinden sich in den Lärmpegelbereichen II bis VI. Bei baulichen Veränderungen der Gebäude sind die Verkehrslärmbelastungen von der Straße >Schlossplatz< durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissegestaltung und einem ausreichenden passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 >Schallschutz im Hochbau< zu berücksichtigen.
- Verkehrsbenutzte Erschließungsflächen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Wirden verkehrsgerechte Erschließungsflächen, Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen werden befestigt, sind Materialien zu verwenden, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen.

- Umgranzung des Geltungsbereiches:
- Im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der Verkehrsfläche >Vor dem Rühner Tore< - Flurstück 7/1
  - die westliche Grenze des Flurstückes 393,
  - im Norden die südliche Grenze der Verkehrsfläche Rühner Straße - Flurstück 392
  - die nordöstliche Grenze des Flurstückes 519/5
  - die südliche Grenze der Verkehrsfläche 6, Walstraße - Flurstück 390
  - im Osten die östliche Grenze des Flurstückes 393,
  - die östliche Grenze der Verkehrsfläche 6, Walstraße,
  - die östliche Grenze der Flurstücke 520/2 und 520/7,
  - im Südosten die nördliche Grenze der Flurstücke 515 und 516,
  - im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 520/7 und 522/1

## SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 FÜR DAS GEBIET >SCHLOSSPLATZ< DER STADT BÜTTOW

Das gesamte Gebiet des B-Planes liegt im Bereich des Bodendenkmals >Altstadt Büttow<. Alle Erdarbeiten innerhalb des Bodendenkmals bedürfen einer Genehmigung gem. § 7 Denkmalschutzgesetz M-V.

B 267