

# GEMEINDE BÜTOW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 01 "Wohngebiet Dambeck" (selbständiger Bebauungsplan § 8 Abs.2 BauGB)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung der LBauO durch das Gesetz vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Bütow vom 25.08.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des selbständigen Bebauungsplanes Nr. 01 "Wohngebiet Dambeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## Übersichtsplan



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Planfestsetzungen

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>               | <b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b> |
| <b>WA1</b> Allgemeines Wohngebiet (1 - Nr. Teilfläche) | § 4 BauNVO                  |
| <b>GRZ 0,40</b> maximal zulässige Grundflächenzahl     | § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO     |
| <b>II</b> Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)           | § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO     |
| <b>H=93,50m</b> max. Höhe der baulichen Anlagen        | § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO      |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen</b> | <b>§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB</b> |
| o offene Bauweise                                | § 22/2 BauNVO               |
| --- Baugrenze                                    | § 23/3 BauNVO               |
| ED nur Einzel- und Doppelhaus zulässig           | § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB       |

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</b>        | <b>§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB</b> |
| öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)      | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB        |
| öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB        |
| A Fußweg V Fußweg / Feuerwehrezufahrt                 |                              |

### Grünflächen / Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.15 u. 25 BauGB

|  |                         |
|--|-------------------------|
| P private Grünflächen  | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilflächen A, B, C) | § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB |

### sonstige Planzeichen

|   |                        |
|---|------------------------|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  | § 9 Abs.7 BauGB        |
| Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger   | § 9 Abs.7 BauGB        |
| Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG | § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB |
| Firstichtung Hauptgebäude   | § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB  |

### Darstellungen ohne Normcharakter

|  |   |
|--|---|
| eingemessener Gebäudebestand/ Gebäudebestand lt. Kataster  | vorhandene Gebäude (ergänzt) Einmessung erforderlich! |
| Flurstücksgrenze   | mögliche Parzellierung                                |
| Flurstücksnummer   | vorh. Hydrant   |
| eingemessener Gehölzbestand (inner- und außerhalb Geltungsbereich)                                   | LWT Löschwasserteich                                  |
| unterirdische Versorgungsleitungen   | Bemaßung in Meter                                     |
| SW Schmutzwasserleitung  |   |
| RW Regenwasserleitung  |   |
| TW Trinkwasserleitung  |   |
| MS/NS Mittel-/ Niederspannung  |   |
| G Gasleitung   |   |
| F Fernmeldekabel   |   |
| ergänzte Bäume außerhalb Geltungsbereich / nicht eingemessen (geschützte Allee, Windschutzpflanzung) |   |

### Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)

|  |  |
|--|--|
| gesetzlich geschützter Festpunkt                               |  |
| gesetzlich geschützter Baum (§ 18 NatSchAG M-V)                |  |
| D Einzeldenkmal MUER 1154 1 Dambeck, Bahnhofstr. "Pflasterung" |  |

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der L241. Nach §31 (1) StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen an der freien Strecke in einem Abstand von 20 Meter, jeweils gerechnet ab befestigter Fahrbahnkante, nicht errichtet werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1 Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und nach Nr.3 (Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig.  
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im WA sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig.  
2. **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)**

2.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten "privaten Grünflächen" sind durch den Grundstückseigentümer flächige Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.  
Bäume:  
Stieleiche (Quercus robur) Pflanzabstand 6 m solitär  
Winterlinde (Tilia cordata) Pflanzabstand 6 m solitär  
Sträucher:  
Haselnuss (Corylus avellana) Pflanzabstand 3 m  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Pflanzabstand 3 m  
Schlehe (Prunus spinosa) Pflanzabstand 3 m  
Hunds-Rose (Rosa canina) Pflanzabstand 2 m

Im Traufbereich der vorhandenen Alleebäume parallel zur L 241 sind Gehölzpflanzungen unzulässig; großkronige Bäume sind in ausreichendem Abstand zu den Alleebäumen zu pflanzen.

2.2 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind durch die Gemeinde flächige Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen.  
Innerhalb der gekennzeichneten Teilfläche A ist eine flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzschema 1 zu entwickeln. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen B und C sind flächige Gehölzpflanzungen aus Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 und Pflanzschema 2 anzulegen.

**Pflanzliste 1:**  
Pflanzqualität: Laubbäume : Hochstamm mit gerader Stammverlängerung, Stammumfang 16-18cm)  
Sträucher (Pflanzqualität >80cm)  
Quercus robur Stieleiche Corylus avellana Haselnuß  
Sambucus nigra Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Tilia cordata Winterlinde Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Rosa canina Hundsrose

**Pflanzliste 2:**  
Pflanzqualität: Sträucher: Höhe >80cm  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Prunus spinosa - Schlehe  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rosa rugosa - Kartoffelrose  
Viburnum lantana - Schneeball

**Pflanzschema 1 und 2 siehe Begründung**  
Im Traufbereich der vorhandenen Alleebäume parallel zur L 241 sind Gehölzpflanzungen unzulässig; großkronige Bäume sind in ausreichendem Abstand zu den Alleebäumen zu pflanzen.

2.3 Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von 3 Jahre (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.  
Die Pflanzungen sind mit einem Wildzaun vor Verbis zu schützen.

2.4 Die Anpflanzungen gemäß Festsetzung Nr.2.2 werden den im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes festgesetzten Bauflächen als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.  
2.5 Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 16.Juli bis zum 14.März durchzuführen.

3. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**  
3.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm" sind die Wohngebäude mit Schallschutzfenstern zu versehen (passive Schallschutzmaßnahmen Schallschutzklasse 3). Die Aufenthalts- und Schlafräume sind lärmabgewandt anzuordnen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist im "Mürtiz-Anzeiger" Nr. 07/2016 am 09.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 26.01.2016 den Vorentwurf gebilligt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: 26.01.2016) erfolgte mit Schreiben vom 24.02.2016 die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine öffentliche Versammlung am 26.04.2016.

Bütow, den 22.09.2016



4. Die Gemeindevertretung hat am 26.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.06.2016 im "Mürtiz-Anzeiger" Nr. 11/2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bütow, den 22.09.2016



5. Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2016 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.08.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bütow, den 22.09.2016



6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 22.09.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Röbel/ Mürtz., den 22.09.2016



7. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.12.2016 AZ: 4274/2016-201 erteilt.

Bütow, den 04.01.2017



8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Bütow, den 04.01.2017



9. Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Mürtiz-Anzeiger" Nr. 01/2017 am 04.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 14.01.2017 in Kraft getreten.

Bütow, den 23.01.2017



## Projekt: GEMEINDE BÜTOW Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.01 "Wohngebiet Dambeck" (selbständiger B-Plan nach § 8 Abs. 2 BauGB)

**Auftraggeber:** Gemeinde Bütow über Amt Röbel-Mürtz  
Marktplatz 1, 17207 Röbel / Mürtz

**Plan:** Plan zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01

N:\2015B064\dwg\Satzungsbeschluss.dwg

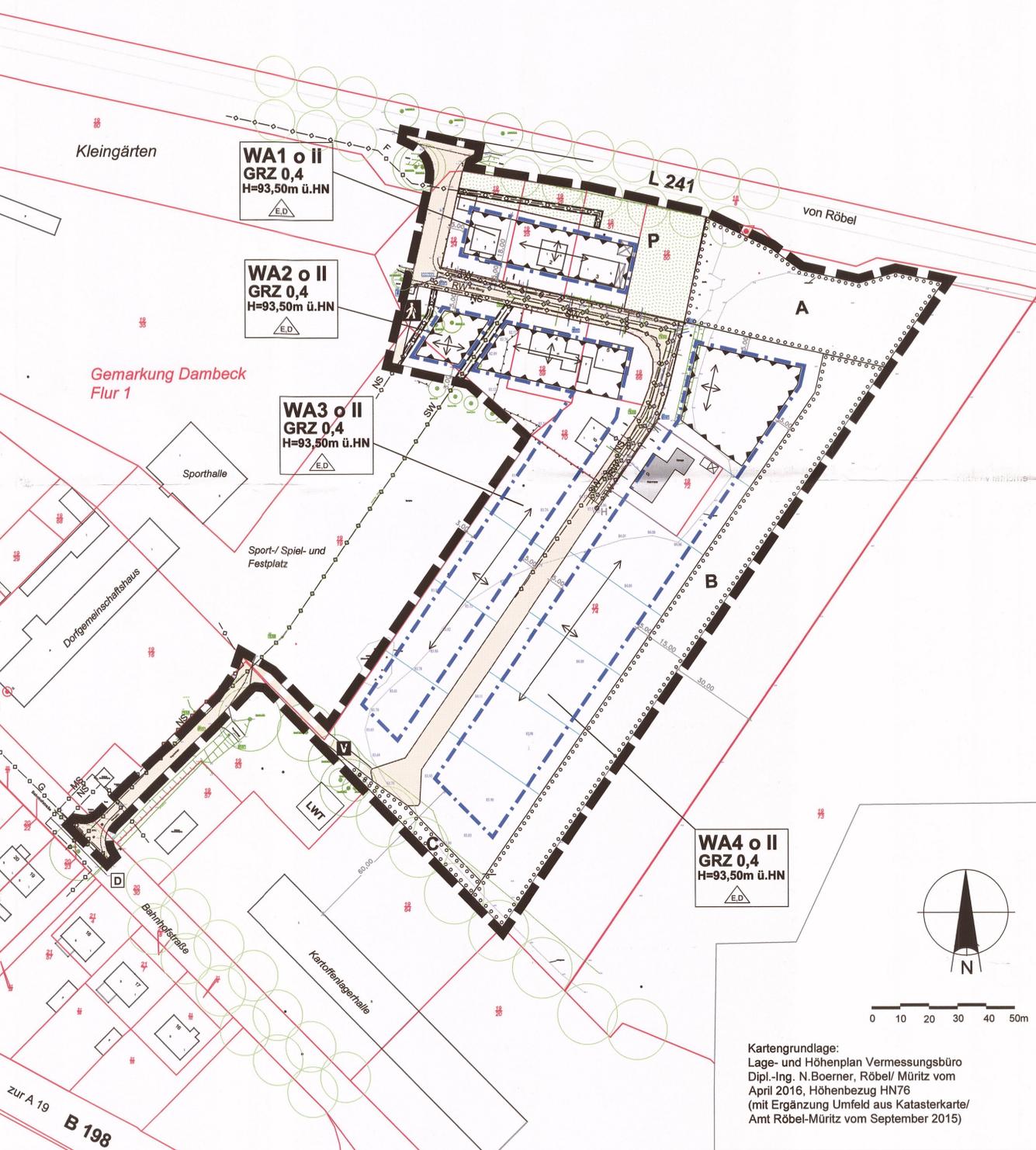
Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt M. Sc. A. Jastrzebka

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten - stadtplaner - ingenieure  
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss

Datum: 25.08.2016

Maßstab: 1:1000



### II.HINWEISE:

1.0 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen bekannt.  
2.0 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

### III.ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (86 LBauO M-V)

1.0 **Einfriedungen**  
1.1 An der dem öffentlichen Straßenraum zugeordneten Grundstücksgrenze sind Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.  
2.0 **Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer**  
- die Einfriedungen nicht wie in Punkt 1.1 vorgegeben ausführt.  
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)