Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Bützow "Wohnen Andreassteig" nach § 13a BauGB

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Bützow hat in der öffentlichen Sitzung am **12.05.2014** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Bützower Landkurier am **04.06.2014 .**

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) mit Schreiben vom **10.06.2014** beteiligt worden.

3. Die Stadtvetretung hat am **12.05.2014** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohnen Andreassteig" mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom **10.06.2014** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohnen Andreassteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.06.2014** bis **15.07.2014** während der Dienststunden im Bützower Rathaus, Am Markt 1 in der 1. Etage öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am **05.06.2014** im Bützower Landkurier mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

6. Die Stadtvetretung hat am **11.05.2015** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohnen Andreassteig" mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohnen Andreassteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.06.2015** bis **13.07.2015** während der Dienststunden im Bützower Rathaus, Am Markt 1 in der 1. Etage öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am **03.06.2015** im Bützower Landkurier mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Bützow, 12. 01. 2017

   Siegelabdruck

8. Die Stadtvetretung hat am **11.07.2016** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohnen Andreassteig" mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohnen Andreassteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.09.2016** bis **04.10.2016** während der Dienststunden im Bützower Rathaus, Am Markt 1 in der 1. Etage öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am **07.09.2016** im Bützower Landkurier mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Bützow, 12. 01. 2017

   Siegelabdruck

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am **08.12.2014 / 07.11.2016** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnen Andreassteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **07.11.2016** von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde am **07.11.2016** gebilligt.

    Bützow, 12. 01. 2017

    Siegelabdruck

12. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 09. JAN. 2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Flurstückgrenzen des Geltungsbereiches sind im Sinne des § 29 Abs. 1 GeoVermG M-V festgestellt.

    Güstrow, 09. JAN. 2017

    Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

13. Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

    Bützow, 16. 01. 2017

    Siegelabdruck

14. Der Beschluss sowie die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 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 **04.01.2017** durch Veröffentlichung im Bützower Landkurier ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

    Die Satzung ist mit Ablauf des **04.01.2017** in Kraft getreten.

    Bützow, 19. 01. 2017

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

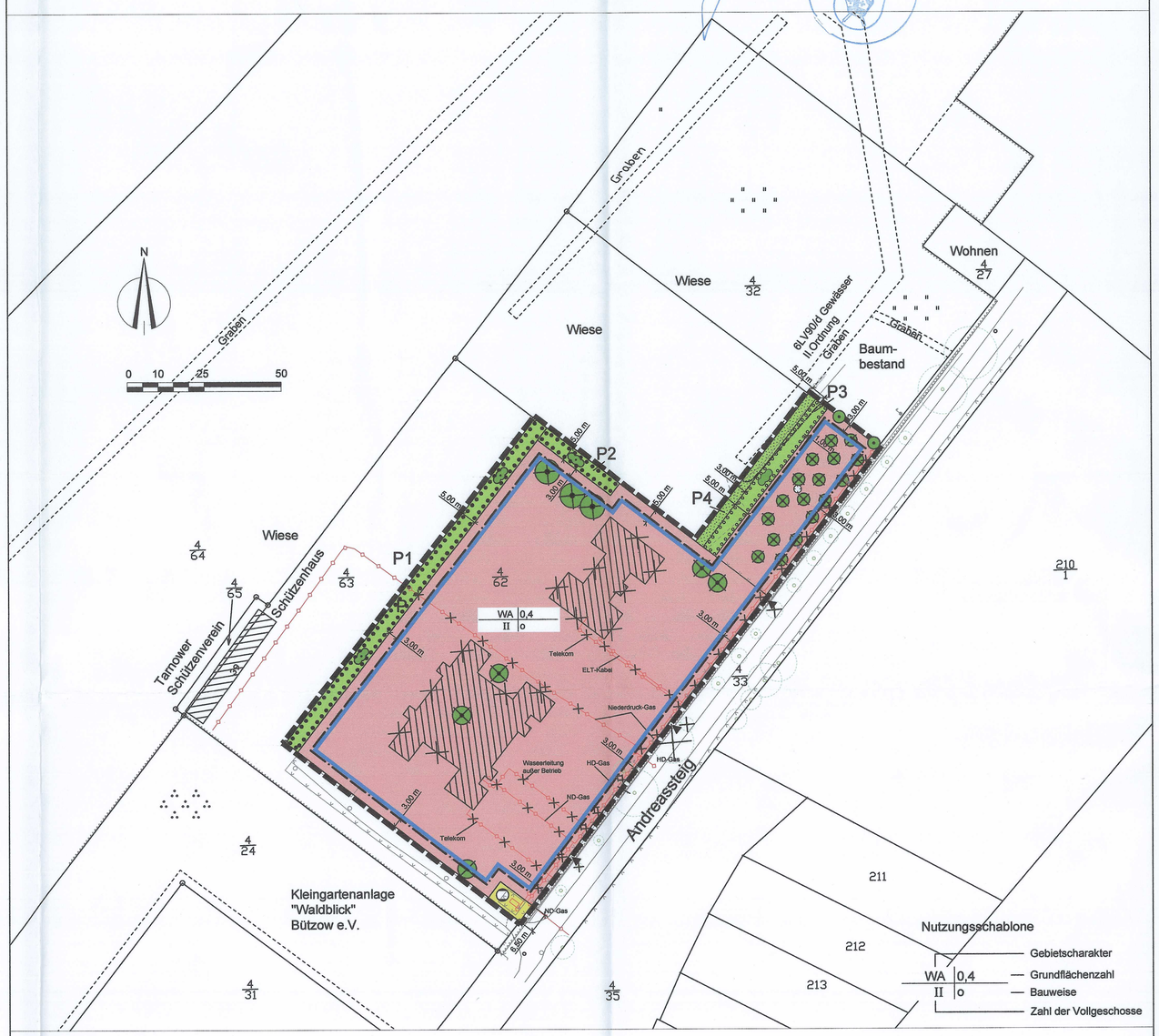
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **07.11.2016** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet "Wohnen Andreassteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Bützow, 19. 01. 2017

Der Bürgermeister



Nutzungsschablone

WA	0,4	— Gebietscharakter / Grundflächenzahl
II	o	— Bauweise / Zahl der Vollgeschosse

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P — private Verkehrsflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG FÜR AB- LAGERUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Gasdruckregelanlage

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P1 — Rasen / private Grünflächen P1 ... P4

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung

Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung

Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gewässerschutzstreifen 5 m

Überschwemmungsgebiet Warnow-niederung

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II und III Wasserfassung "Warnow - Rostock"

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Abriss Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

4/62 — Flurstücksnummer

3,00 m — Bemaßung

Rodung von Bäumen

Schacht

unterirdische Leitung Rückbau

Teil B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen, wie
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

2. überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze entlang des Andreassteiges und dem Geltungsbereich Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

3. Örtliche Bauvorschrift
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

3.1 Für die Eindeckung des Daches sind nur nicht glänzende, einfarbige Materialien zulässig.

4. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

4.1 Die privaten Grünflächen P1 und P2 mit Erhaltungsgebot für Sträucher sind auf Dauer zu erhalten

4.2 Die private Grünfläche P3 ist als 3 reihige Strauchhecke mit Pflanzabstand 1m Reihe und 2m Pflanzabstand versetzt zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bestehende Gehölze sind zu integrieren.

4.3 Die private Grünfläche P4 ist als Rasenfläche aus dem Bestand anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist maximal viermal jährlich, aber mind. einmal jährlich zu mähen.

4.4 Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, Verbissschutz ist vorzusehen.

Straßenseite der Hecke		
Rosa canina	Hundsrose	15 %
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	10 %
Crataegus monogyna	Weißdorn	´´5 %
Grabenseite der Hecke, sowie Innenreihe		
Cornus mas	Kornelkirsche	10 %
Corylus avellana	Haselnuss	´´5 % (Grabenrand)
Salis aurita	Ohrweide	20 % (Grabenrand)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10 %
Crataegus monogyna	Weißdorn	´´5 %
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	´´5 % (Grabenrand)

5. Zuordnungsfestsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

5.1 Als Standort für die Ersatzpflanzungen wird der Verbindungsweg zwischen Karl- Marx- Straße und Leninring benannt. Die Ersatzpflanzung (einfacher Ersatz) von 17 Bäumen auf der ehemaligen städtischen Grünfläche erfolgt in der Qualität Hst 3x verpflanzt StU 18-20 cm.

5.2 Für die 6 Bäume mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V (Fällgenehmigung in Aussicht gestellt) erfolgt der Ersatz in der Qualität Hst 3x verpflanzt StU 18-20 cm am Verbindungsweg zwischen Karl- Marx-Straße und Leninring. Generell ist die Fällung von Bäumen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar möglich.

5.3 Für die 4 Bäume mit Schutzstatus nach §19 NatSchAG M-V (Naturschutzgenehmigung III.66127-1210-B15.1 vom 07.06.2016) erfolgt der Ersatz der 9 Ausgleichsbäume monetär mit der Zahlung von 3.600,000 € auf ein Baumkonto der Stadt Bützow. Die Auflagen sind bindend zu beachten.

6. Ein- und Ausfahrten
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

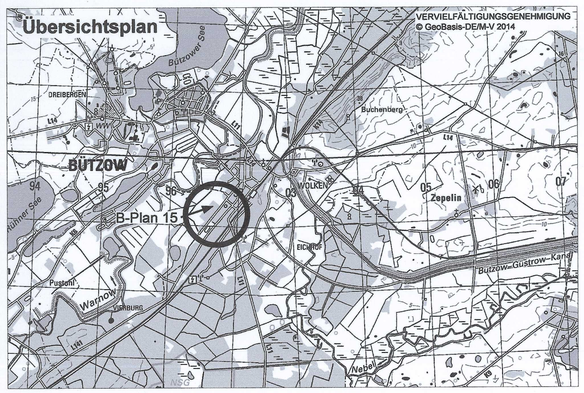
6.1 Es sind nur die drei in der Planzeichnung festgesetzten Ein-/Ausfahrten vom Andreassteig zulässig. Weitere Zufahrten vom Andreassteig sind ausgeschlossen.

Hinweise:
Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Die Zwischenräume sind frei zustellen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege (mit Freistellung 5 Jahre) vorzusehen. Maßnahmen gegen Wildverbiss sind vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Hinweise:
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Brutvögel
Für die Artengruppe der Brutvögel sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Der Funktionsverlust als Brutplatz für Mehlschwalben ist im Rahmen einer CEF-Maßnahme zu kompensieren. Dies sollte durch den Anbau von 25 Ersatzquartieren für Mehlschwalben erfolgen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Fledermäuse
Bezüglich des Abrisszeitpunkts für das Gebäude sind Abweichungen vom genannten Zeitpunkt nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubetreuung (Artenschutzgutachter) möglich sind.
Brutvögel
Der Abbruch ist bis zum 1. Mai 2014 durchzuführen, um weitere artenschutzrechtliche Tatbestände bezüglich der Brutvögel zu vermeiden. Durch Vergrämungsmaßnehmen ist eine erneute Besiedlung (Nestbau) durch Mehlschwalben zu vermeiden.

Vorsorgemaßnahmen
Fledermäuse
Das beauftragte Abbruchunternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. In der Naturschutzgenehmigung zum Gebäudeabriss vom 23.04.2014 sind 2 Fledermauskästen zur Anbringung vorgesehen.
Brutvögel
Das beauftragte Abbruchunternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit zufällig vorgefundenen genutzten Niststätten von Brutvögeln.



Rechtsverbindlich:	**04.01.2017**
genehmigungsfähige Planfassung:	Oktober 2016
geänderter Entwurf:	Juli 2016
Entwurf:	November 2014
Planungsstand	**Datum:**

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Bützow "Wohnen Andreassteig" nach § 13a BauGB

Kartengrundlage:
Automatische Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung Bützow
Flur 14

Maßstab 1 : 1000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin Ziegelsteing 3 Telefon 0385/ 4697990
e-mail: g.schwarz@bauro-sud.de Fax. 0385/ 4697999

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19057 Schwerin Ziegelsteing 3 Telefon 0385/ 4697992
e-mail: f.ortelt@bauro-sud.de Fax. 0385/ 4697999