

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung Bützow hat in der öffentlichen Sitzung am 12.09.2016 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Bützower Landkurier am 02.11.2016.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) mit Schreiben vom 27.09.2016 beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 08.05.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Warnowweg Nord" mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 30.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Warnowweg Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2017 bis 17.07.2017 während der Dienststunden im Bützower Rathaus, Am Markt 1 in der 1. Etage öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 07.06.2017 im Bützower Landkurier mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

10. April 2018
Bützow, ...
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am 09.10.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 16 "Warnowweg Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.2017 von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde am 09.10.2017 gebilligt.
10. April 2018
Bützow, ...
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Rostock.
...
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Bebauungsplan Nr. 16 "Warnowweg Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.
27. April 2019
Bützow, ...
Der Bürgermeister
- Der Beschluss sowie die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Warnowweg Nord" 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 02.05.2018 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 02.05.2018 in Kraft getreten.
07. Mai 2018
Bützow, ...
Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Bützow "Warnowweg Nord" nach § 13a BauGB

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 BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 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. 12414), zuletzt geändert Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.10.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "Warnowweg Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete WA1 ... WA4
(§ 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

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

öffentliche Verkehrsflächen

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)

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

Anpflanzen
Bäume
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone TWSZ III/II)

Lärmpegelbereich

Überschwemmungsgebiet (HW - 100-jähriges Hochwasser)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

unterirdische Leitungen

Nutzungsschablone

Gebietscharakter
Bauweise
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl

Teil B - TEXT

1. Baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen

1.2 Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes Untergeschosse, Nichtvollgeschosse, Keller und Gebäudeteile, ausgenommen Fundamente, unterhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung des Schutzes der Trinkwasserleitung einschließlich beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 1,50 m sind Einfriedungen zum Warnowweg zulässig.

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

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume dient der Abschirmung zum Wohnblock und der Offenhaltung einer nicht eingezäunten Verbindungsbrücke. Die Fläche ist als Rasenfläche mit mind. 10 Laubbäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzliche Strauchgruppen sind zulässig.
Bäume Qualität: Hochstamm STU16/18 cm, 3 x verpflanzt
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn Acer campestre
Birke Betula pubescens
Hainbuche Carpinus betulus
Winter-Linde Tilia cordata

2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Anpflanzgebot für Sträucher ist als dreireihige Hecke (2 Reihen Sträucher mit separater innerer Heisterreihe - Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit innerer Heisterreihe und beidseitigem Saum 10 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Abmessung: 3,5 m Saum, 1. Strauchreihe mit 1,5 m Pflanzabstand, 1,5 m Reihenabstand, Heisterreihe mit 2 m Pflanzabstand, 1,5 m Reihenabstand, 2. Strauchreihe mit 1,5 m Pflanzabstand, 3,5 m Saum.
Zum angrenzenden Grünland sind an der Saumkante mind. alle 20 m Eichenspaltpfähle mit 0,8 m Einbautiefe und mind. 1,2 m Höhe über Erdboden einzubauen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd der Säume ist zulässig.

Sträucher (zu mindestens kurzfristige Überflutung vertragend)
Qualität: 60/80 cm, 2 x verpflanzt
Felsenbirne Amelanchier lamarckii
Hartriegel Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Ohr-Weide Salix aurita
Heckenrose Rosa nitida
Schneeball Viburnum opulus
Heister Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt
Erle Alnus glutinosa
Birke Betula pubescens
Weide Salix caprea

2.3 Innerhalb des Schutzstreifens der Trinkwasserleitung DN 150 (beidseitig jeweils 1,50 m) sind Baum- und Gehölzpflanzungen ausgeschlossen.

**3. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V
Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

3.1 Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

3.2 Zum Warnowweg hin sind nur max. 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig. Im Zufahrtsbereich der Erschließungsstraße vom Warnowweg sind nur max. 0,80 m hohe Einfriedungen zulässig.

3.3 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen gestalterische Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

4.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Wohnräume) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	bis 60	30
III	61 bis 65	35

4.2 Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind Schlaf- und Kinderschlafräume auf der vom Warnowweg (K 6) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in Schlaf- und Kinderschlafräumen innerhalb des Lärmpegelbereiches III schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüßungsdämpfungsmaß auszustatten sind.

5. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow - Rostock“ und teilweise in der Schutzzone II. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhalten. Ölschichten sind nicht zulässig. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sind gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

5.2 Das östliche Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes „Warnowiederung zwischen Raden und der Hansestadt Rostock“ (ÜSG WarnowVO). Bei Baumaßnahmen ist eine Überflutungshöhe von mindestens 1,67 m ü HN zu beachten.

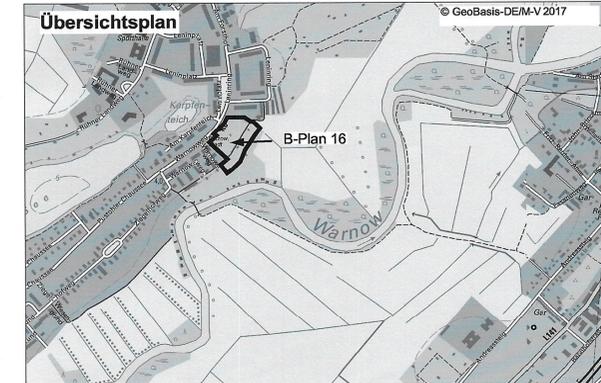
Artenschutzrechtliche Hinweise

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Pflanzzeitraum
Die Pflanzung der Hecke (Pkt. 2.2) hat spätestens mit dem Baubeginn der 1. Baumaßnahme zu erfolgen.
Brutvögel
Die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch, sollte im Zeitraum vom 15. September bis 1. März durchgeführt werden.
Der Abbruch des Gebäudebestands darf nur im Zeitraum vom 1. September bis 1. April erfolgen.
Reptilien / Amphibien
Es sind erhöht liegende 2 Winterquartiere innerhalb der geplanten Hecke anzulegen (Lesesteinhaufen).
Die Haufen bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge ist (hier) auf einer etwa 0,5 Meter hoch aufgeschütteten „Halle“ in der Größe von etwa 3 m² aufzubringen und mit Sand zu überdecken.

Sonstige Hinweise
Leitungsbestand
• Entlang des Warnowweges führt unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich eine Niederdruckgasleitung der HanseWerk AG entlang.
• Entlang des Warnowweges führt unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich eine Kabel-/Rohranlage der Telekom Deutschland GmbH entlang.

Bodenmerkmal
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grundwasser/Trinkwasserschutz
Notwendige Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.



Rechtsverbindlich:	03.05.2018
Endfassung:	September 2017
Entwurf:	April 2017
Planungsstand	Datum:
Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Bützow "Warnowweg Nord" nach § 13 a	
Kartengrundlage:	Auftragnehmer: Stadtplanamt Dipl.-Ing. Grottel Schwarz Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung
Flurkarte	Gemarkung Bützow
Flur 23	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Otsch Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab 1:1000	