

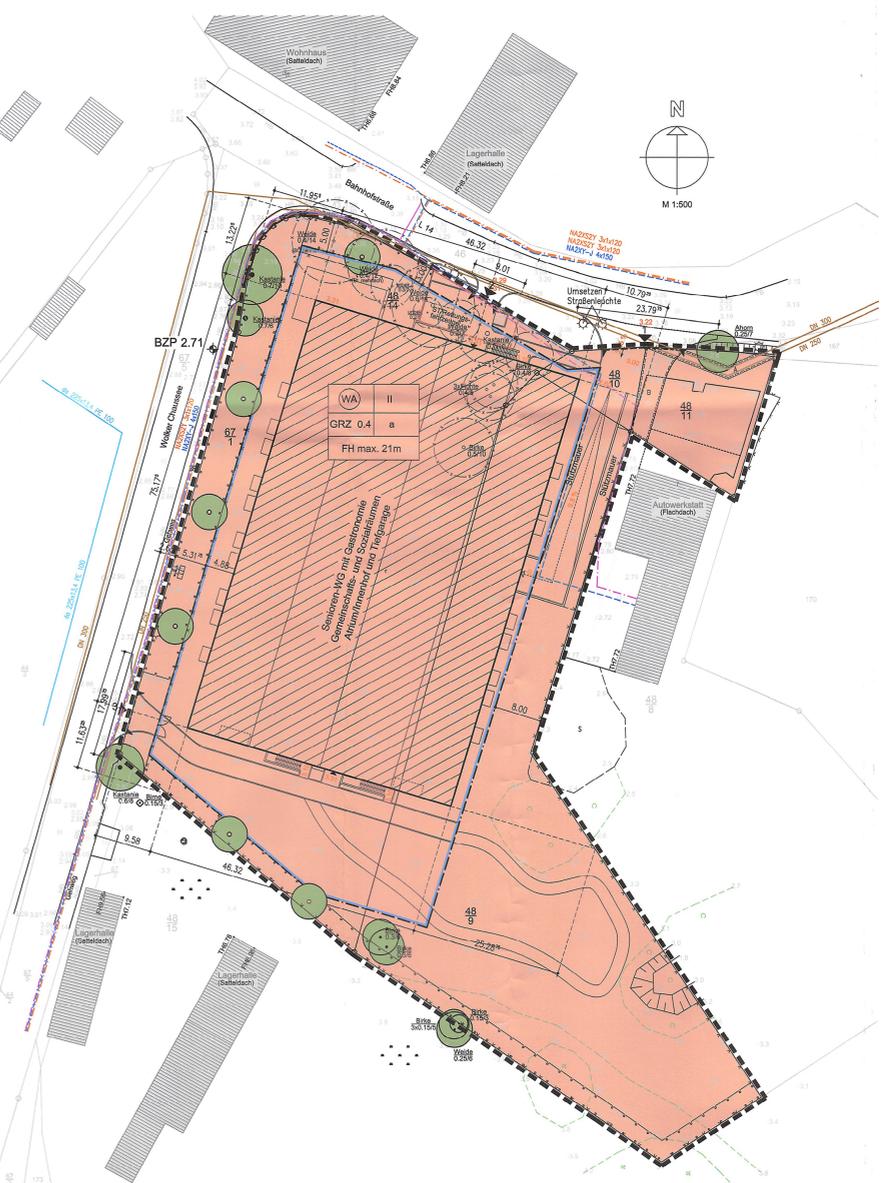
STADT BÜTZOW

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

FÜR DAS GEBIET "SENIOREN-WG WOLKER CHAUSSEE" östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße

Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40 S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 20. Januar 2016 (GVBl. M-V S. 28), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Bützow vom 11.06.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Senioren-WG Wolker Chaussee" östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500



Verfahrensvermerk

- Die Stadtvertretung Bützow hat in der öffentlichen Sitzung am 12.09.2016 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Bützower Landkurier Nr. 11 vom 02.11.2016.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) mit Schreiben vom 16.09.2016 beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.04.2017 bis zum 15.05.2017 im Bützower Rathaus, Am Markt 1 in der 1. Etage, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten des Baumastes erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 31.03.2017 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat am 11.12.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Senioren-WG Wolker Chaussee" für das Gebiet östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße mit Begründung sowie dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Senioren-WG Wolker Chaussee" für das Gebiet östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2018 bis zum 14.02.2018 während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Bützower Rathaus, Am Markt 1 in der 1. Etage und im Internet, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am 03.01.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier Nr. 01 und auf der Website der Stadt Bützow <http://www.buetzow.de> 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, den 19. Juni 2019
 Der Bürgermeister
- Bützow, den 19. Juni 2019
 Der Bürgermeister
- Bützow, den 20. Juni 2019
 Der Bürgermeister
- Bützow, den 05. Juli 2019
 Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt in Anlehnung an die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 S. 1545) sowie in Anlehnung an die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 39 S. 1509) vom 22. Juli 2011.

I. FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18-21 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
 - GRZ Grundflächenzahl (GRZ)

Inhalte der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen max.	

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze

- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - 1 Einfahrt/Ausfahrt - Tiefgarage und Autowerkstatt
 - 2 Einfahrt/Ausfahrt - Rettungsfahrzeuge (Krankenwagen, Arzt)
 - 3 Einfahrt/Ausfahrt - Feuerwehr

- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b, Abs. 8 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 8 BauGB)
 - Erhalt von Bäumen
 - Neupflanzung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)
 - mit Fahrrecht zugunsten der Autowerkstatt und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)
 - Vorhandene Bebauung

- Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
 - Höhenbezugspunkt (BauNVO) Wolker Chaussee (Straßeneinlauf) in Metern über HN76

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Zaun
- Straßenlaternen allg.
- Absperrschieber Wasser/Abwasser
- Abwasserdruckleitung DN 300/DN 250
- Wasserleitung da 225x13,4 PE 100
- 20 kV Erdkabel
- 0,4 kV Erdkabel
- Telekabelleitung
- Bemalung in Metern
- Rückung von Bäumen (Baum mit Stamm- u. Kronendurchmesser) Waide 0,4/14

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

I. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - 1.1 WA-Gebiet In den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetztes Baugebiet sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO und ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe (2) zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (1), Anlagen für Verwaltungen (3), Gartenbaubetriebe (4) und Tankstellen (5) sind jedoch nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18-21 BauNVO)
 - 2.1 Höhenlage des Gebäudes Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Firsthöhe (FH max.) über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die mit 2,71m ü. HN76 angegebene Höhe des Straßeneinlaufes in der Straßenverkehrsfläche der Wolker Chaussee (außerhalb des Geltungsbereiches) anzunehmen. Der Straßeneinlauf ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen, Wege, Stellplätzen bzw. deren Zufahrten sowie für Zufahrten und Rampen von Tiefgaragen um max. 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden.
 - 2.3 Gemäß § 20 BauNVO wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Länge des Gebäudes 50 m überschreiten darf.

- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Überschreiten der Baugrenzen, durch Terrassen, Zufahrten und Rampen von Tiefgaragen und den damit verbundenen unterbauten Grundstücksflächen zulässig ist.

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.3 Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der Baufelder nur auf den für St festgesetzten Flächen zulässig.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

- Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)
 - 4.1 Die mit - A gekennzeichneten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen dem Schutz vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen.

- Die mit - B gekennzeichneten und mit Fahrrecht zugunsten der Autowerkstatt und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen dem Schutz vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen.

- Besondere Schallschutztechnische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 5.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile An den Fassadenseiten des Gebäudes werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Juli 2016) festgesetzt.

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile der nördlichen Fassadenseite (Wand, Fenster, Rollläden, Lüftungseinrichtungen u. dgl.) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Ähnliches ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R.w.ges) von 40 dB sowie für Büroräume und Ähnliches (erf. R.w.ges) von 35 dB erbringen.

- Für die Außenbauteile der westlichen Fassadenseite gilt für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Ähnliches ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R.w.ges) von 45 dB sowie für Büroräume und Ähnliches (erf. R.w.ges) von 40 dB.

- Für die Außenbauteile der östlichen und südlichen Fassadenseiten gilt für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Ähnliches ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R.w.ges) von 35 dB sowie für Büroräume und Ähnliches (erf. R.w.ges) von 30 dB. Die gleichen Anforderungen gelten auch für Decken und für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Nachtruhe und einer ausreichenden Frischluftzufuhr sind in der Nord- und Westfassade, in denen der Beurteilungspegel nachts 45 dB (A) überschreitet, die Schallräume bzw. zum Schließen geeignete Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Hierdurch darf jedoch keine Beeinträchtigung der Schalldämmung des Gesamt-Außenbauteils resultieren.

- Grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Arten zu pflanzen. Für die Bepflanzung werden Hochstämme, 4 x verpflanzt, STU 14-16 cm mit Drahtballen und Dreibeck vorgesehen. Es ist eine Hecke aus Sträuchern und Bäumen aus der Artenliste 1 + 2 herzustellen.

- Artenliste 1 - Hecke, Sträucher**
- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| Gemeine Schneebere | Symphoricarpos albus laevigatus |
| Blutroter Hirtengelb | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hundrose | Rosa canina |
- Artenliste 2 - Bäume**
- | | |
|-------------|----------------------|
| Bergahorn | Acer campestre |
| Stieleiche | Acer pseudoplatanus |
| Eberesche | Quercus robur |
| Sommerlinde | Pseudotsuga sibirica |
| | Tilia platyphyllos |

- Die nicht bebauten und versiegelten Grundstücksflächen sind als Rasenflächen zu gestalten.

- Die im Geltungsbereich des VBB-Planes nicht ausgleichenden Flächenäquivalente sind durch die Inanspruchnahme eines Okotontos abzugleichen.

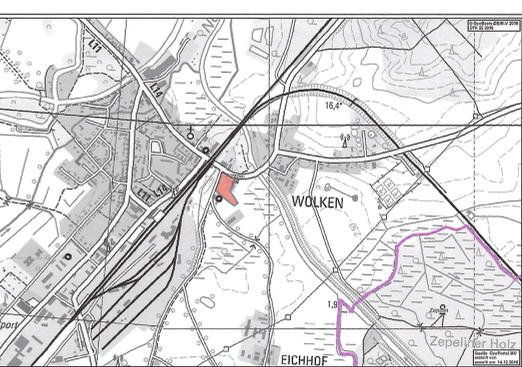
Plangrundlage:
 Vermessungsbüro Hensch & Bernau Obvi Talliner Straße 1, 18107 Rostock
 Lage- und Höhenplan Entwurfsvermessung vom 05.10.2016, Bezugssystem Höhe: HN 76

III. HINWEISE

- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserverfassung Warnow-Rostock. Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzoneverordnung.
- Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzugeben.
- Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.
- Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
- Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussschutt anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BImSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.
- Sofern im Zuge der Baugrunderkundung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Sämtliche Kabel- und Leitungstrassen sind aus den Planunterlagen der Versorgungsträger übernehmen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch die bauausführende Firma in jedem Fall ein besonderer Einweisungstermin vor Ort, mit Vertretern der jeweiligen Versorgungsbetriebe, zu vereinbaren.
- Gehölzrodungen zur Baufeldfreimachung sind nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Arten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren / Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

INGENIEURBÜRO BAUPARTNER
 Architektur
 Statik · Baubetreuung
 Grüne Straße 1, 18273 Güstrow, Tel.: 03843/7216-0, Fax: 03843/7216-19
 mail@bba-partner.de, www.bba-partner.de

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



STADT BÜTZOW
 Landkreis Rostock
 Land Mecklenburg - Vorpommern

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "SENIOREN - WG WOLKER CHAUSSEE"