

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)**
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**
- (1) Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt:
- WA1: max. 15 m
 - WA2 und WA3: max. 9,50 m
- (2) Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade. Der obere Bezugspunkt stellt den obersten Punkt des Daches (First) dar.
- (3) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf gem. § 31 (1) BauGB durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für Solarenergie oder Aufzüge bis zu 2 m überschritten werden.
3. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- (1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA2 können im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) die Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m als Kettenhäuser mit einer Seite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
4. **Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
5. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
6. **Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind in offener, naturnaher Form zu erhalten; Böschungen dürfen nicht bebaut, bepflanzt oder verändert werden.
7. **Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- (1) Je Grundstück ist ein Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) aus der Pflanzliste für Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) aus der Pflanzliste für Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Bei Abgang oder Fällung von Gehölzen ist entsprechender Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.
8. **Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- In den Baugebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke in Anspruch genommen werden. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.
9. **Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengitterstein, etc.) herzustellen.
10. **Flächen mit Bindung zum Bepflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- (1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende, freiwachsende, naturnahe Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Im Abstand von jeweils 10 m zueinander ist ein Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) aus der Pflanzliste für Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Bei Abgang oder Fällung von Gehölzen ist entsprechender Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

Pflanzliste Sträucher:
Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus Nigra
Ohr-Weide	Salix aurita (zum Grünland)

Pflanzliste Bäume:
Qualität: HST STU 16-18 cm, 2 x verpflanzt

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Pflanzlisten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 17 „Pustohler Chaussee II“ übernommen, ggf. Änderungen/Ergänzungen nötig

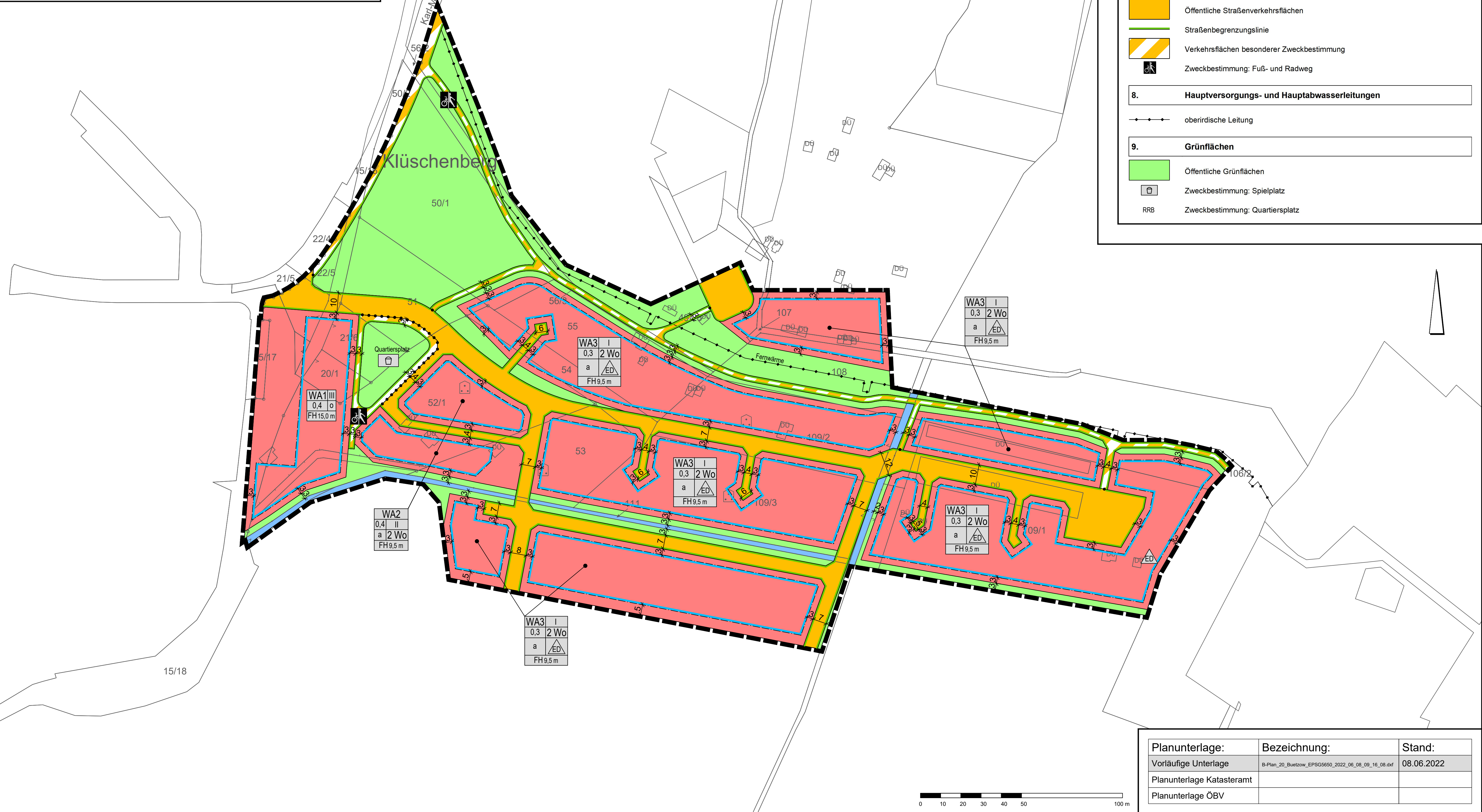
Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. **Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Sandkrug“.
2. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V ist der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien wie zum Beispiel Kies, Schotter, etc. oder der Einsatz von Folien oder Vlies sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für die Erschließung des Grundstückes bis zu einer Breite von 4 m, sowie Stellplätze.
3. **Einfriedigungen**
- (1) Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwegungen, mit einer mindestens 1,0 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung aus der Pflanzliste (mit einer Pflanzhöhe von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen.
- (2) Straßenseitige Einfriedigungen aus lebenden Hecken und natürlichen Materialien sind gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V zulässig.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. **Artenschutz**
- Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutz-Verträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.
2. **Altablagerungen, Altstandorte**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
3. **Fernwärmeleitung**
- Beidseitig der Fernwärmeleitung in einer Breite von 3 m ist eine Bebauung nicht zulässig. Eine Bepflanzung ist beidseitig nur durch Hecken und Sträucher aus der Pflanzliste zulässig.
4. **Kampfmittel**
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
5. **Räumstreifen (Entwässerungsgräben)**
- Entlang der festgesetzten Entwässerungsgräben (Flächen zur Regelung des Wasserabflusses) ist der Unterhaltungstreifen beidseitig von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
6. **DIN-Normen**
- Die genannten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Bützow einsehbar.

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. **Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH9,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. **Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

oberirdische Leitung

9. **Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

RRB Zweckbestimmung: Quartiersplatz

Planunterlage: Vorläufige Unterlage

Bezeichnung: B-Plan_20_Buetzow_EPSG6555_2022_06_08_09_16_08.dxf

Stand: 08.06.2022

Planunterlage Katasteramt

Planunterlage ÖBV

10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Wasserflächen

15. **Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

gezeichnet:	M. Hackfeld					
Projektleiter:	L. Krönert					
Projektbearbeiter:	N. Nadja-Kahni					
Datum:	16.02.2023					

Stadt Bützow

Bebauungsplan Nr. 20

"Am Sandkrug"

Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Februar 2023

VORENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Eschenweg 1

26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0

Telefax 0441 97174 -73

Postfach 5335

26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de

Internet www.nwp-ol.de

NWP