

Satzung der Stadt Bützow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Pflegeheim am Schloss - Haus III"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Pflegeheim

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe in m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage, privat

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig entfallend

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

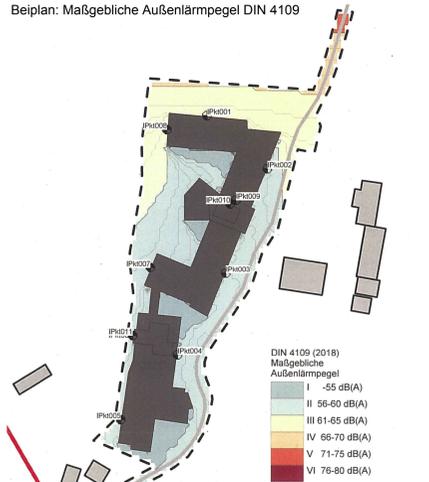
Bemaßung in m

vorhandene Geländehöhen in m über NHN

Straßenquerschnitt

Bäume im Bestand

Beispiel: Maßgebliche Außenlärmpegel DIN 4109



Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Schnitt A-A

KtZ= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett

0,5 4,75 0,75

6,0

Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Bützow vom folgenden Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Pflegeheim am Schloss - Haus III“, gelegen gelegen im Westen der Ortslage Bützow, südlich der Wismarschen Straße und östlich der Siedlung am Sandkrug, umfassend die östliche Teilfläche der Kleingartenanlage zwischen Erschließungsweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Pflege sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb erforderlich sind.

- Zulässig sind:
- maximal 52 stationäre Pflegeplätze,
 - maximal 20 Kurzzeitpflegeplätze,
 - eine Waschküche für die Pflegeeinrichtungen des Vorhabenträgers in der Stadt Bützow,
 - Stellplätze und Nebenanlagen,
 - 4 Einraumwohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Für alle Höhenfestsetzungen gilt die Höhenlage der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt. Aufschütlungen sind maximal bis zur Höhenlage der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

3. Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB)

3.1 An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes ist auf 2,5 m Höhe eine blinde Einfriedung zu errichten.

3.2 Zur Kompensation des potentiellen Verlustes von Forstpflanzungen und Ruhestätten (Gebäudequartiere Fledermäuse) sind an Gebäudeneubauten insgesamt 4 Fledermausersatzquartiere anzubringen. Es können Kästen in Aufputzvariante oder als Einbaukasten in das Wärmedämmverbundsystem gewählt werden. Die Auswahl des Standortes/Kastenmodells und die Anbringung sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung mit einer sachkundigen Person abzustimmen.

3.3 Für Höhlen-, Gebäude- und Nischenbrüter sind insgesamt mit 24 Nisthilfen im Bereich des B-Plans anzubringen. Die Angaben aus AFB und Umweltbericht sind insgesamt 10 einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume als Hochstämme in der Mindestqualität SU 18-20 cm und mit einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Die Spiegelwirkung von Glas oder Metalloberflächen darf maximal 15% Außenreflektion betragen.

3.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind insgesamt 10 einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume als Hochstämme in der Mindestqualität SU 18-20 cm und mit einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz der Nachtruhe vor Verkehrslärm sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume dem lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen, entsprechend den im Beiplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln, gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_wges gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (K_{Raumart}) ergeben. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

4.3 Von den aufgeführten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhabens und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Mienen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaubetrieben mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverderbliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Versäuerung oder Erosion verursachen können, vermieden werden. Bei Verdacht auf Bodenveränderungen sind die Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) anzufragen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bundesbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“.

Zur Vermeidung einer Tötung und/oder Verletzung von Fledermausindividuen sind Abbrucharbeiten mit Großgerät (Bagger, Radlader o. ä.) im Zeitraum 01.12.-28.02. durchzuführen. Sollte dies aus Gründen des Bauablaufes nicht möglich sein, sind die Gebäude im Vorfeld auf Besiedlung durch Fledermäuse zu prüfen. Bei häuslichem Rückbau sind signifikante Tötungen und/oder Verletzungen mit ausreichender Prognosesicherheit auszuschließen, so dass diese im gesamten Jahresverlauf stattfinden können.

Jegliche Bauarbeiten zur Realisierung der Planung müssen auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der vorkommenden Brutvögel beschränkt werden (Bauzeit: Anfang Oktober bis Mitte Februar). Sollte eine Fertigstellung außerhalb der Brutzeiten nicht möglich sein, müssen die Arbeiten ohne Verzug fortgeführt werden (gilt nur bei Arbeitsbeginn im Herbst eines Jahres).

Eingriffe in Gehölze sind gem. § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zulässig. Der mögliche Zeitraum für eine Bauleitfreimachung im Rahmen der Bauleitlenkung für die Vögel ist demnach: Gehölze: 01. Oktober bis 29. Februar und Gebäude/ Nischen: 15. September bis 15. März.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- Neuanpflanzung von 42 Bäumen (aus Eingriff Pflegeheim SO)
- Neuanpflanzung von 9 Bäumen (aus Eingriff Straße)

Mögliche Ersatzmaßnahmen (Stand Entwurf): Ökotopten mit Zielreichen Moor bzw. Gewässer und Gehölzlage:

- Ökotopten-Maßnahme LRO-033: Wiedervernässung Luckower - Beltzer Moor
- Ökotopten-Maßnahme LRO-052: Schaffung einer erweiterten Pufferzone, Herausnahme aus der Bewirtschaftung, Vernässung des Randbereiches, potentiell Pflanzung einer Hecke
- Ökotopten-Maßnahme DBR-004: Freisendorf - Magergrünland als offener Trockenstandort mit Trockenbüschen und Sollerhaltung Flurstück : 60
- Ökotopten-Maßnahme LRO-064: Renaturierung einer Senke/ Kleingewässer in Altenhagen

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Stadtentwicklungsamt der Stadt Bützow, Am Markt 1, 18246 Bützow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Stand 12/2021; Höhenbezug DHHN92; Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.08.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und im Bützower Landkurier erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 31.01.2022 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Bützow durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und der Entwurf der Begründung dazu haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Bauamt der Stadt Bützow während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet und im Bützower Landkurier bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Fingersprüche können nicht abgeleitet werden.

den (Siegel) Offentl. best. Vermesser

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

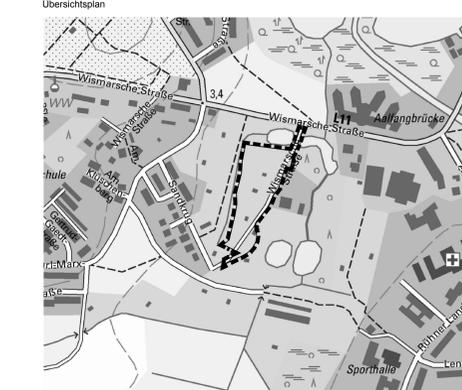
Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und 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 durch Veröffentlichung im Internet und im Bützower Landkurier am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erbschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist am in Kraft getreten.

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2022

SATZUNG DER STADT BÜTZOW

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Pflegeheim am Schloss - Haus III“

gelegen im Westen der Ortslage Bützow, südlich der Wismarschen Straße und östlich der Siedlung am Sandkrug, umfassend die östliche Teilfläche der Kleingartenanlage zwischen Graben und Erschließungsweg

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.10.2022