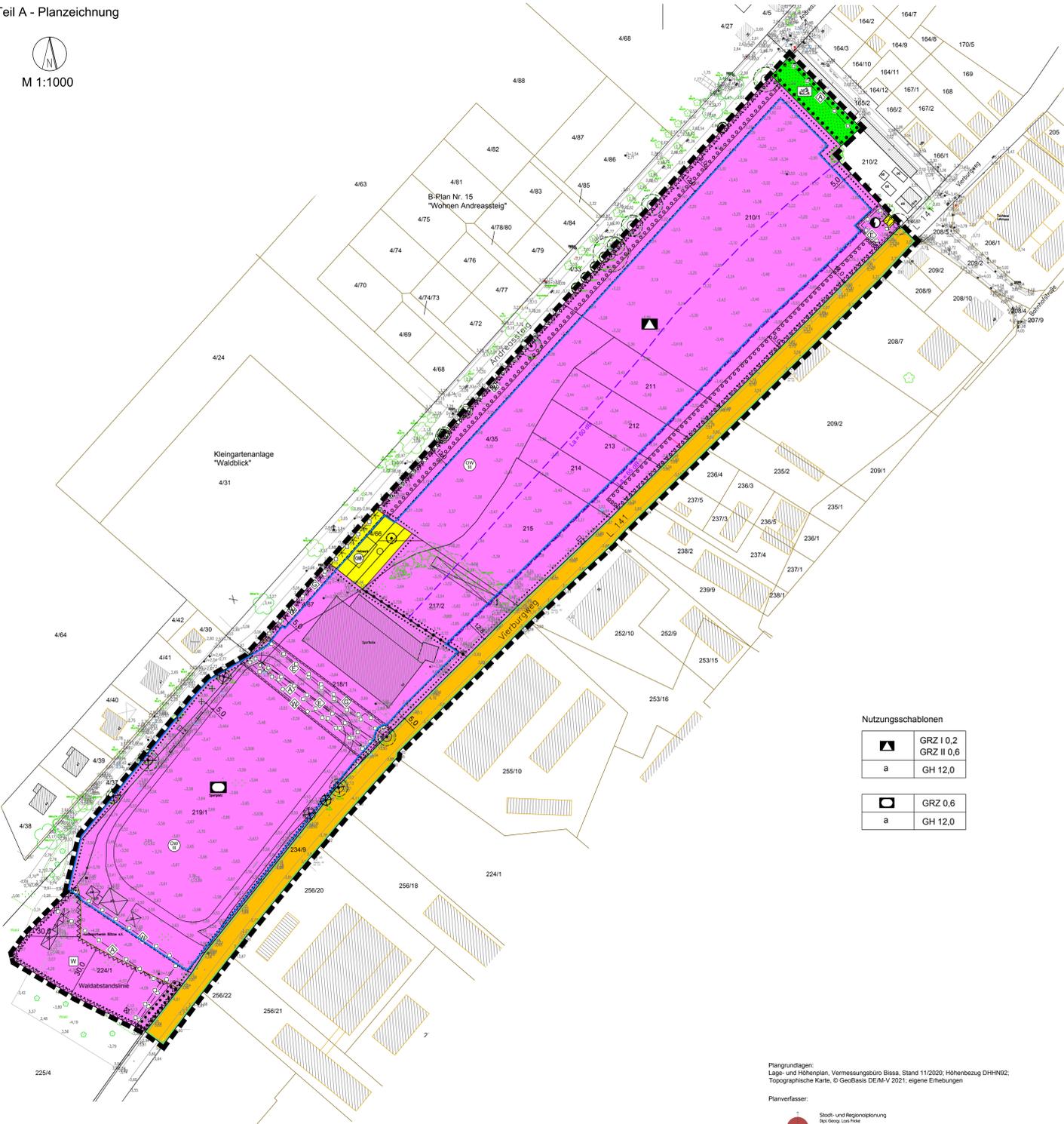


SATZUNG DER STADT BÜTZOW über den BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "Bildungscampus Vierburgweg"

Teil A - Planzeichnung



M 1:1000



Nutzungsschablonen

	GRZ I 0,2 GRZ II 0,6
	GH 12,0
	GRZ 0,6
	GH 12,0

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bissa, Stand 11/2020; Höhenbezug DHN92;
Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2021; eigene Erhebungen

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Bj. Georg Lutz-Pfeil
Luisenpark 9
12555 Berlin
Tel. 030 9020200
www.stadt-buetzow.de

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 Planzeichenerklärung (PlanZ) 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**
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GRZ	Grundflächenzahl
GH	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
a	abweichende Bauweise
 - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
 - Elektrizität
 - Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - unterirdisch
 - Wasserleitung
 - Abwasserleitung
 - Elektrikleitung
 - Gastleitung
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: Schule
 - Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünflächen, öffentlich
 - Zäsurgrün
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Waldabstandslinie
 - Grenze des unmittelbaren Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild © GeoBasis DEM-V 2021
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnr.
 - vorhandene Geländehöhen in m ü. NN (DHN 92)
 - Bemaßung in m
 - geschützter Baum nach § 18 NatSchG MV mit Kronenabzeichen
 - Umrandung Baumgruppe mit teilweise geschützten Einzelbäumen
 - künftig fallend
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Schutzzone III
 - Maßgeblicher Außenlärmpiegel
La = 60 dB

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3784), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Bützow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Bildungscampus Vierburgweg“, gelegen zwischen dem Vierburgweg im Südosten und dem Andreassteig im Nordwesten, begrenzt im Nordosten durch Wohnbebauung am Verbindungsweg zwischen Vierburgweg und Andreassteig sowie im Südwesten durch Waldflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

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).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)**
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zum Betrieb dieser erforderlich sind, zulässig. Zulässig sind auch Sport- und Spielanlagen sowie Anlagen, die diesem Nutzungszweck dienen.
 - In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf die zulässige Grundfläche (GRZ I) von 0,2 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,6 überschritten werden.
 - Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudedefinition.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
 - In der abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen über 50,0 m zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)**
 - Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Flächen für die innere Verkehrserschließung, für die Ver- und Entsorgung sowie Stellplatzflächen allgemein zulässig. Ballplatzzonen sind bis zu einer Höhe von 0,0 m zulässig.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung**
 - In der Waldabstandslinie, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind ausschließlich Flächen für die Errichtung des Sportplatzes, nicht überbaute bauliche Anlagen, Sport- und Spielflächen sowie Flächen, die nur kurzzeitig dem Aufenthalt von Personen dienen, zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 und 20 BauGB)**
 - Innerhalb der öffentlichen Grundflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sowie in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Pflegeschritte sind zulässig. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) oder durch Selbstsaat zu begrünen.
 - Gesetzlich geschützte Einzelbäume, die erhalten werden, sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baummaßnahmen zu schützen. Das betrifft auch die in den Geltungsbereich hineinstehenden Kronenfuß- und Sturzbäume von Bäumen außerhalb des Pflanzgebietes. Die notwendigen Pflege- und Erhaltungsschritte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sind notwendige Ersatzpflanzungen, die durch Rodungen innerhalb des Geltungsbereiches notwendig werden, mit Hochstämmen in der Mindestqualität 18-20 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
 - Für alle Baumaßnahmen gelten folgende Maßgaben: Bäume an Zufahrten und Stellplätzen sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m nicht unterschreiten. Der Pflanzstreifen muss mindestens eine Breite von 2,5 m unverfestigten Boden über- und unterirdisch aufweisen. Der durchzunehmende Raum muss eine Mindesttiefe von einer Mindesthöhe von 0,8 m besitzen. Die Baumaßnahmen sind durch einen Drohkorb und vor Wildverbiss zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach 5 Jahren zu entfernen.
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind frewachsende Hecken und Gebüsche aus vorwiegend standortstreuenden Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu erhalten. Die dargestellten Anpflanzungen dürfen zugunsten von Wegeführungen unterbrochen werden. Am Vierburgweg sind mindestens 80 % der Fläche und am Andreassteig mindestens 70 % der Fläche zu bepflanzen. Im Zuge der Objektklärung sind Abwechslung von Pflanzarten zu berücksichtigen. Für die den Ausgleich sind mindestens 3.000 m² kompakte Anpflanzflächen zu schaffen, wovon jede einzelne eine Mindestgröße von 1.000 m² und eine Mindestbreite von 5,0 m haben muss. Darüber hinaus gehende Gebüsche dürfen kleiner sein.
 - Der Flächenanteil von Bäumen muss mindestens 10 % betragen. Der Anteil reifer/nahreifer Baum- und Straucharten darf mindestens alle 20,0 m ist ein Baum zu pflanzen. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Strauch- und 2 verschiedene Baumarten zu pflanzen. Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm SH 14-16 cm, Bäume als Heister mindestens 175-200 cm, Sträucher mindestens 80-100 cm. Die Anpflanzung ist mindestens für 5 Jahre vor Wildverbiss zu schützen.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpiegel berechnen sich aus dem Verkehrslärm: Gebäudeselten von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (u.a. Unterrichtsräume) sind innerhalb der ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpiegel entsprechend ihrer Nutzung bei Neubaumaßnahmen und wesentlichen Änderungen, so auszuführen, dass das gesamt bewertete Bau-Schallleistungsmaß gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109 für die Raumart (bei Unterrichtsräumen mit Klassenraum) eingehalten wird.
 - Für die lärmabhängigen Gebäudeselten neuer Gebäude darf der maßgebliche Außenlärmpiegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 - Der Start- und Zuschauerbereich der Sportanlage ist am Vierburgweg anzuzünden.

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der oberflächennahen Wasserversorgung „Wanow“. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzgebietsverordnung und die damit verbundenen wasserrechtlichen Funktionen sind zu beachten und einzuhalten.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Entfernen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zusage, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das ehemalige Sägewerk wird bisher beim Landkreis Rostock als Altlastenverfälschung mit der Kennziffer 72-020-009 geführt. Die orientierende Untersuchung auf Bodenbelastungen mit fischschwermetall 15 Parameterkombination in der ehemaligen Sägewerk zeigt allerdings keine Altlasten, so dass für die Boden eine Einstufung nach LAGA als ZOE erfolgte (Geotechnischer Bericht, Hedenbräuer Roggen, April 2020). Aus der historischen Recherche der Stadt ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf vorhandene Altlasten. Aufgrund der ehemaligen Nutzung und des Altlastenverfalls wird trotzdem auf einen erhöhten Prüfwert bei Boden- und Baubarbeiten hingewiesen.

Werden bei Baubarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Ausstrich verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anwesenheit bei der unteren Altlastbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unzulässige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaubarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollen bei diesen Arbeiten kampfmittelverunreinigte Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbegleitsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bäume, die nach § 18 Abs. 1 Naturschutzauflagegesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind, sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Es sind die geltenden Standards bei der Bauaufführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauflauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Die notwendigen Pflege- und Erhaltungsschritte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Bei Gehölbearbeitungen ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 30. September einzuhalten.

Um einer Besiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Der Beginn der Erschließungsarbeiten auf ungeschützten Grundflächen ist spätestens zum 01. März bis 31. August durchzuführen.

Das verbleibende Eingriffsfeld wird durch den Kauf von Ökopunkten aus dem Ökotoiko LRO-026 „Naturwald Gottesgabe“ (Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte) ausgeglichen.

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten und Fledermäuse nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blaulicht- und amberfarbenes Licht (< 2.700 K) zu verwenden. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein.

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

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

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.10.2021. Die örtliche Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und im Bützower Landkurier erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.10.2020 und vom 10.05.2021 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 15.04.2021 bis zum 18.05.2021 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Bützow sowie durch Bereitstellung im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2021 und 10.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Entwurf der Begründung dazu haben 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 betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Offentl. best. Vermesser

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Bützow, den (Siegel) Der Bürgermeister

..... den (Siegel) Der Bürgermeister

SATZUNG DER STADT BÜTZOW über den BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „Bildungscampus Vierburgweg“

gelegen zwischen dem Vierburgweg im Südosten und dem Andreassteig im Nordwesten, begrenzt im Nordosten durch Wohnbebauung am Verbindungsweg zwischen Vierburgweg und Andreassteig sowie im Südwesten durch Waldflächen

Entwurf
Bearbeitungsstand 15.10.2021