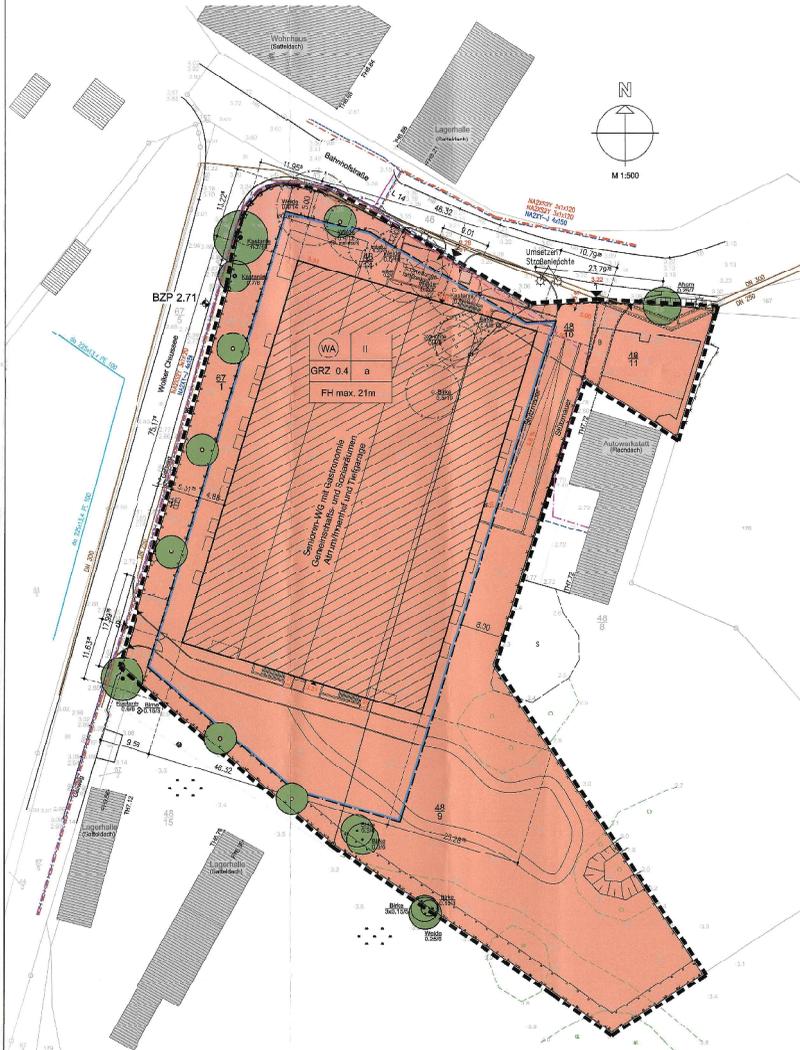


STADT BÜTZOW VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS GEBIET "SENIOREN-WG WOLKER CHAUSSEE" östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 62 S. 2114), 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 15.10.2016 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 20. Januar 2018 (GVBl. M-V S. 28) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Bützow vom 11.06.2018 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



Verfahrensvermerke

- 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 (LPlG) 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 Bauamtes 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 aus dem 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 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 09.01.2018 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 ersichtlich bekannt gemacht worden: "Diese Stellungnahmen während der Auslegung ist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. * dass nicht festgelegt ist, vorgetragene Stellungnahmen in der Öffentlichkeit überlegen können." Bützow, den 19. Juni 2019, Der Bürgermeister.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 11.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ... wird als nicht dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Rostock am ... Bützow, den 19. Juni 2019, Der Bürgermeister.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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), wurde am 11.06.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde geteilt. Bützow, den 19. Juni 2019, Der Bürgermeister.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit aufgesetzt. Bützow, den 20. Juni 2019, Der Bürgermeister.
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.07.2019 gemäß Hauptatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier Nr. ... und auf der Website der Stadt Bützow <http://www.buetzow.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Möglichkeit und das Entschieden von Entscheidungsmitteln (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.07.2019 in Kraft getreten. 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. 1848) sowie in Anlehnung an die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 88), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 36 S. 1509) vom 22. Juli 2011.

I. FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10-21 BauNVO)

0.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Inhalte der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen max.	

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1 Einfahrt/Ausfahrt - Tiefgarage und Autowerkstatt
2 Einfahrt/Ausfahrt - Rettungsfahrzeuge (Krankenwagen, Arzt)
3 Einfahrt/Ausfahrt - Feuerwehr

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und 6 Abs. 6 BauGB)

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

6. 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. 6 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. 6 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

Vorhandene Bebauung

BZP Höhenbezugspunkt Wolker Chaussee (Straßeneinlauf) in Metern über HN76

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Zaun
- Straßenlaternen allg.
- Absperschieber Wasser/Abwasser
- Wasserdruckleitung DN 300/DN 250
- Wasserleitung da 225x13,4 PE 100
- 20 kV Erdkabel
- 0,4 kV Erdkabel
- Telekomleitung
- Bemaßung in Metern
- Rodung von Bäumen (Baum mit Stamm- u. Kronendurchmesser)
- Wald (§ 214)

TEIL B - TEXT

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

I. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. 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), Gartenbetriebe (4) und Tankstellen (5) sind jedoch nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10-21 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 Straßeneinlaufhöhe der Wolker Chaussee (außerhalb des Geltungsbereichs) anzunehmen.
Der Straßeneinlauf ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen, Wege, Stellplätze bzw. deren Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

2.3. Gemäß § 20 BauNVO wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt.

3. 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.

3.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Überschreiten der Baugrenzen, durch Terrassen, Zufahrten und Rampen von Tiefgaragen und dem damit verbundenen unterbauten Grundstücksflächen zulässig ist.

3.3. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der Baufelder nur auf den für St. festgesetzten Flächen zulässig.

3.4. 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.

4. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 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.

4.2. 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.

5. 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.

5.2. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile der nördlichen Fassadenseite (Wand, Fenster, Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen u. dgl.) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Ähnliches ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (ert. R_{w,ges}) von 40 dB sowie für Büroräume und Ähnliches (ert. R_{w,ges}) von 30 dB erbringen.

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

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

5.5. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Nachruhe und einer ausreichenden Frischluftzufuhr sind in der Nord- und Westfassade, in denen der Beurteilungspegel nichts 45 dB (A) überschreitet, die Schlaf- bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Hierdurch darf jedoch keine Beeinträchtigung der Schalldämmung des Gesamt-Außenbauteils resultieren.

II. GRÜNDORFNERISCHE FESTSETZUNGEN/ MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 6 BauGB)

1.1. 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 Drahtbock vorgesehen. Es ist eine Hecke aus Sträuchern und Bäumen aus der Artenliste 1 + 2 herzustellen.

Artenliste 1 - Hecke, Sträucher
Gemeine Schneebühlweide
Bitterholz
Haselnuss
Weißdorn
Hundsrose

Symphoricarpos albus laevigatus
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Rosa canina

Artenliste 2 - Bäume

Feldahorn
Bergahorn
Stieleiche
Eberesche
Sommerlinde

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia platyphyllos

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

1.3. Die im Geltungsbereich des VBB-Planes nicht auszureichenden Flächensquivalente sind durch die Inanspruchnahme eines Ökotozons abzugleichen.

Plangrundlage:
Vermessungsbüro Hansch & Bernau ÖbVl Talliner Straße 1, 18107 Rostock
Lage- und Höhenplan Entwurfsvermessung vom 02.10.2016, Bezugsdaten Höhe: HN 76

III. HINWEISE

- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasser-Verfassung 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 (WassG) sowie die Errichtung von Erdwärmeeinrichtungen gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzuzeigen.
- Notwendige Grundwasserabkänge 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 Überschußböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingbracht werden soll, haben die nach § 7 Abs. 1 des Bodenschutzgesetzes (BodSchV) vorgesehene Vorbeugende Maßnahmen zu ergreifen. Die Anforderungen der §§ 10 bis 12 des Bodenschutzgesetzes (BodSchV) vom 12.07.1999 (BGBI. I S. 1554) sind zu beachten.
- Sollten im Zuge der Baugrunderforschung 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 Abs. 1 des Bodenschutzgesetzes (BodSchV) die zuständige Untere Landesuntersuchungsbehörde 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 i. V. mit dem Anzeigetermin vor Ort, mit Vertreten der jeweiligen Versorgungsbetriebe, zu vereinbaren.
- Sämtliche Kabel- und Leitungstrassen sind aus den Planunterlagen der Versorgungsträger übernommen. 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.
- Höhlendruckungen zur Baufeldfreimachung sind nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Im Beginn der Bauarbeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesondelter 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 oder Baumaßnahmen vorzulegen.

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



STADT BÜTZOW

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

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

Stand: Juni 2019

1:065 x 0:07 = 0,714 m