

# Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Bützow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Am Bützower See“, gelegen im Norden der Ortslage Bützow, südlich des Bützower Sees und nördlich des Sportplatzes, umfassend die Flächen des Kanuklubs, der ehemaligen Badeanstalt sowie des Wasserwander- rastplatzes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB; §§ 1, 10, 11 und 16 - 19 BauNVO)
  - 1.1 Das festgesetzte sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kanustation" dient der Unterbringung von Einrichtungen für wassersportliche und sonstige Freizeitwecke.  
Zulässig sind im SO 1:
    - ein Vereinsheim
    - eine Steganlage
    - ein Bootshaus und andere Einrichtungen zur Lagerung von Booten
    - ein Untersitz
    - sanitäre Anlagen
    - Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
    - Sport- und Spielflächen
    - Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile.
  - 1.2 Das festgesetzte sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Jugendbildungseinrichtung" dient der Unterbringung von Einrichtungen für die Jugendbildung und Jugendfreizeit.  
Zulässig sind im SO 2:
    - Seminargebäude
    - Wirtschaftsgebäude
    - Sanitärgebäude
    - Übernachtungsmöglichkeiten
    - eine Freilichtbühne
    - Freizeiteinrichtungen
    - Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie Betriebsleiter
    - Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
    - Sport- und Spielflächen.
  - 1.3 Das festgesetzte Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ dient der Unterbringung eines Campingplatzes sowie Einrichtungen zum Betrieb eines Wasserwanderrastplatzes.

Zulässig sind im SO 3:

- Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und unbewegliche Kleinunterkünfte
- Wirtschaftsgebäude
- Sanitäranlagen
- Verwaltungs- und Rezeptionsgebäude
- eine Steganlage
- Einrichtungen zur Lagerung von Booten
- eine Wohnung für Aufsichtspersonal oder Betriebsleiter
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Sport- und Spielflächen.

1.4 Folgende Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen darf insgesamt in den Baugebieten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO für Hautgebäude nicht überschritten werden:

SO 1: 300 m<sup>2</sup>

SO 2: 790 m<sup>2</sup>

SO 3: 220 m<sup>2</sup>

1.5 Für Nebenanlagen, Stellplätze sowie für Terrassen und Freisitze nach § 12 und § 14 BauNVO darf die Größe der Grundflächen insgesamt in den Baugebieten folgende Grundflächen nicht überschreiten:

SO 1: 320 m<sup>2</sup>

SO 2: 960 m<sup>2</sup>

SO 3: 640 m<sup>2</sup>

Die genannten Anlagen dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

1.6 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

## **2. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.

## **3. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**

3.1 Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte, Sport- und Spielflächen sowie Wege sind unversiegelt zu belassen bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

3.2 Die Hecke innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" ist dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen. Notwendige Pflege- und Erziehungsschnitte sind zulässig.

3.3 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitwiese“ ist zu einem trittunempfindlichen Rasen zu entwickeln. Es ist zulässig, auf max. 10 % der Fläche Aufenthaltsbereiche, Spiel-, Sport und auch überdachte Grillplätze anzulegen. Bodenbefestigungen sind dabei ausschließlich in wassergebundener Bauweise auszuführen.

#### **4. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten - Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Räume im Erdgeschoss dürfen nicht zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

## Hinweise

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige 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 ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

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

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist der Rückbau der Gebäude und somit die Beseitigung von Brutplätzen nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Dies gilt ebenso für die Rodung von Gehölzen.

Das Plangebiet befindet sich Überschwemmungsgebiet "Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock" vom 03.12.2007. Die Vorschriften des § 76 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

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 Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.