

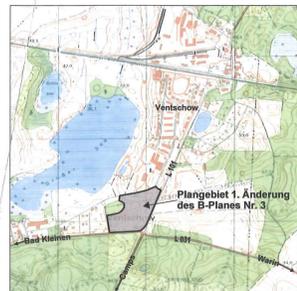
SATZUNG DER GEMEINDE VENTSCHOW

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" in Ventschow

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde : Ventschow
Gemarkung : Ventschow
Flur : 1



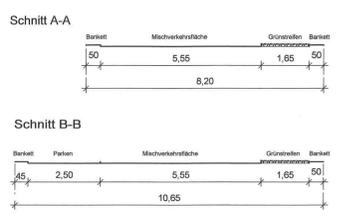
Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise
WA 1	I	GRZ 0,3
WA 2	I	GRZ 0,3



STRASSENQUERSCHNITTE PLANSTRASSE "A" M 1 : 100



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		Sonstige Planzeichen:	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes	§ 9 (7) BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Waldabstand	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
GRZ Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO	Nachrichtliche Übernahme	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO	Städterhaltung und Denkmalschutz	
Bauweise, Baugrenzen		Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
o offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO	II. Darstellung ohne Normcharakter	
△ nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO	Flurstücksgrenze	
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO	Nr. des Flurstückes	
Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
Verkehrsflächen		Böschung	
— Straßenverkehrsfläche - öffentlich		vorhandene baul. Anlagen	
— Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m	
— Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich		Schnittlinie Straßenquerschnitt	
V Verkehrsberuhigter Bereich		Sichtdreieck	
A Fuß- und Radweg			
P Öffentliche Parkfläche			
		ANPFLANZUNGSLEGENDE	
		o Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
		o Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
		o Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
		o Roden von Bäumen	



Teil B - Textl. Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Festsetzungen über die bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und andere Nebenanlagen (14 BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streubehälter" innerhalb des im Plan gekennzeichneten 25 m Waldabstands Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von baulichen Anlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen gestattet werden, nicht zulässig.
 - Grundstück § 20 des LWaUG M-V (Abstand baulicher Anlagen zum Wald) vom 27. Juli 2011. Auf den Baugrundstücken innerhalb der im Plan gekennzeichneten Mindestwaldabstandsfläche von 25 m sind ausschließlich Carports und mindestens einseitig offene Lagerräume oder -tische zulässig, die nicht zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Alle anderen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfrei, sind damit im Waldabstand weiterhin unzulässig.
 - Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
 - Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,40 m und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,00 m und höchstens 4,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des dazugehörigen Straßenbrennens) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schichtkante der Außenwand mit der Dachtraufe definiert.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung) die Anforderungen an das resultierende Schallleistungsmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/7.16 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 7 erfüllt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel Lp(A) [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils erf. R _{w,ext} [dB(A)]
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35

 Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Außenbauteil	Außenbauteil	Außenbauteil
Außenwand	Außenwand	Außenwand
Außenwand	Außenwand	Außenwand
Außenwand	Außenwand	Außenwand

 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches

Außenbauteil	Außenbauteil	Außenbauteil
Außenwand	Außenwand	Außenwand
Außenwand	Außenwand	Außenwand
Außenwand	Außenwand	Außenwand
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
 - Doppelhäuser sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelmauerwerk zu errichten, in einheitlichem Putz und einheitlicher Farbgebung herzustellen. Teillächen (z.B. Giebel) sind in Holz zulässig.
 - Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton herzustellen. Flachdächer sind nicht zulässig. Dächer sind in den Materialien Beton, Ton, Schiefer, Schilf und als Grassdach zulässig.
 - In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Befestigung bzw. durch Stein- oder Holzbohlen zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusetzen.
 - NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
 - Öffentliche Sukzessionsfläche
 - Zum Schutz vor anthropogenen Beeinträchtigungen des Erlenbruchs ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen entlang des Erlenbruchs ein ca. 10 m breiter Schutzstreifen aufzustellen. Die Fläche am Erlenbruch ist als Sukzessionsfläche zu beibehalten. Um eine höherwertige Biotopfunktion zu erreichen ist die Sukzessionsfläche durch folgende Pflegemaßnahmen zu entwickeln:
 - Erstmahd nicht vor dem 1. Juli.
 - Kein Düngen und Pestizideinsatz.
 - Maximal dreimalige Mahd pro Jahr.
 - keine Bodenbearbeitung.
 - Private Grünfläche - Nr. 1
 - Innerhalb Grünfläche Nr. 1 sind mindestens 10 Stück Hochstammobst und mindestens 5 Gruppen a 3 Stück Hochstammobst 3 x v., SIU 10-12 cm zu pflanzen.
 - Private Grünfläche - Nr. 2
 - Innerhalb Grünfläche Nr. 2 sind je 100 m² 1 Stück Hochstammobst 3 x v., SIU 10-12 cm zu pflanzen.
 - Entlang der Erschließungsstraße "A" sind im Abstand von ca. 10 m unter Berücksichtigung der Zufahrten und öffentlichen Parkplätzen mindestens 25 standortgerechte, einheimische, mittelgroße Laubbäume mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., SIU 14-18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 1,50 m x 4,00 m offen auszuführen und durch Anhalterschutz zu sichern.
 - Je Grundstück ist mindestens ein klein- mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., SIU 12-14 cm, anzupflanzen, Artenvorschläge - siehe Artenliste.
 - Der Spielplatz ist zwecks Abgrenzung zur Bebauung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, einreihig zu bepflanzen, Artenvorschläge - siehe Artenliste.
 - Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
 - Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

- Artenliste**
Für die Grundstücksbepflanzung und die Gruppenbepflanzung der Streuobstflächen werden folgende Arten empfohlen:
- | | |
|--|-------------|
| Prunus avium in Sorten | Zierkirsche |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Obstbäume (auch als Tafelobst geeignet): | |
| Gelbster Butterbirne | Birne |
| Gravensteinbirne und Boskoop | Apfel |
| Petersbirne | Birne |

Textliche Hinweise

- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist aufgrund des versickerbaren, anstehenden sandigen Substrates auf den Grundstücken zu versickern.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist nach Vorreinigung durch Absetzbecken und Ölabscheider in den Erlenbruch zu leiten.
- Die Gehölze auf den Grundstücken sind bei kleinkronigen Bäumen 6 m und bei mittelkronigen Bäumen 8 m von den Gebäuden entfernt zu pflanzen.
- Für die Gehölz- und Baumpflanzungen ist mindestens eine zweijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.
- Die Realisierung der Straßenbaumpflanzung soll baubauabschnittsweise durchgeführt werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten und Stellplätze festgelegt wurden.
- Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist baubauabschnittsweise jeweils nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen stattdessen.
- Landesamtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**
Für den nicht im Plangebiet ersetzbaren Restkompensationsbedarf ist die Umsetzung folgender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde Ventschow auf dem Flurstück Nr. 322/26, Flur 1 der Gemarkung Ventschow vorgesehen:
 - Enteignung und Entzweigung der Betonflächen und -wände.
 - Entwicklung als Sukzessionsfläche.
 - Abspflanzung durch zweireihige Heckpflanzung zum Erweichen der Zugänglichkeit.
- Landesvermessungsamt**
Im Bereich des B-Planes befinden sich geschützte Lage- und Höhenpunkte der amtlich geodätischen Grundrißgenetze des Landes M-V, die nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V vom 21. Juli 1992 (GVBl. S.390), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05. Mai 1994 (GVBl. S. 566), gesetzlich geschützt sind. Falls einer der vorhandenen Festpunkte durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.
- Deutsches Telekom**
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet sind der zuständigen Behörde so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vorher schriftlich anzuzeigen. Vor Tiefarbeiten über- und in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom AG ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die entsprechende Behörde (Bauherrnberatung) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- WEMAG**
Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch den zuständigen Netzdienststellenleiter in Briel (Tel. 0385 755-1400) erforderlich. Der Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens 7 Monate vorher, der WEMAG bekanntzugeben.
- Bodendenkmalfestlegung**
In den gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderrung oder Beseitigung nach § 7 DöSchG M-V genehmigt werden kann. Die Bodendenkmale sind fachgerecht zu beringeln und die fachgerechte Beringung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sicherzustellen. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DöSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12). Über die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Beringung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalfestlegung rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DöSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund der Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalfestlegung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erteilt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.
HINWEIS:
Die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Koordinaten für die in östlichen Bereich angrenzenden Flurstücke sind teilweise widersprüchlich.
Für Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine Grenzfeststellung erforderlich.
- Allisten / Immissionschutz**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen im Bodenbereich bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie unübliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens zu Tage treten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Allisten / Immissionschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KWV-ABG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Satzung der Gemeinde Ventschow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Präambel:**
Aufgrund:
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen und
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
 - der Kommunalarbeitsverordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...12.06.2017... folgende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" für das Gebiet Gemarkung Ventschow, Flur 1, Flurstücke 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 388/9, 389/2, 390/4 und 390/5 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 385/2, 331/1/4, 388/2, 388/9, 390/2, 330/1 und 388/1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerk:

Nr.	Datum	Inhalt	Unterschrift
1	26.6.17	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...13.03.2017...	Der Bürgermeister
2	26.6.17	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...28.03.2017... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	26.6.17	Die Gemeindevertretung hat am ...13.03.2017... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
4	26.6.17	Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange im Außenbereich durch die Planung beauftragt worden, mit Schreiben vom ...28.03.2017... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	26.6.17	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...06.06.2017... bis zum ...06.06.2017... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kienow, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • dass von einer Umwidmung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am ...28.04.2017... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" örtlich bekannt gemacht.	Der Bürgermeister
6	16.06.2017	Die katastermäßige Bestand am 07.12.2016 wird richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbericht, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Öffentl. Best. Vermessungsamt
7	26.6.17	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...12.06.2017... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
8	26.6.17	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am ...12.06.2017... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...12.06.2017... gebilligt.	Der Bürgermeister
9	26.6.17	Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am ...26.6.2017... ausgelegt.	Der Bürgermeister
10	26.6.17	Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ...26.6.2017... gebilligt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung: • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV-MV bezeichneten Verfahrens- und Rechtsvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am ...26.6.2017... rechtskräftig geworden. Die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ergänzend in das Internet eingestellt.	Der Bürgermeister



Gemeinde Ventschow Landkreis Nordwestmecklenburg 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" in Ventschow

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB