

**Verfahrensvermerke**

- Die Gemeindevertretung Banzkow hat in der öffentlichen Sitzung am 30.06.2011 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet am 28.09.2011 und ist über die Homepage der Gemeinde Banzkow <http://bekanntmachungen.gemeinde-banzkow.de> zu erreichen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) mit Schreiben vom 04.04.2012 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2012 beschlossen, den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 04.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2012 bis einschließlich 11.05.2012 im Amt Banzkow, Schulsteig 4, 19079 Banzkow, Raum 101 während folgender Zeiten:  
 Mo 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
 Di 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
 Mi 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
 Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
 Fr 9.00 - 11.00 Uhr  
 öffentlich ausgelegt.

Banzkow, 12.09.2012



Die Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am 02.08.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der leuchtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



Katasteramt

- Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2012 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Banzkow, 12.09.2012



Die Bürgermeisterin

- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde am 28.06.2012 gebilligt.

Banzkow, 12.09.2012



Die Bürgermeisterin

- Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie 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 am 12.09.12 durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage der Gemeinde Banzkow <http://bekanntmachungen.gemeinde-banzkow.de> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.09.12 in Kraft getreten.

Banzkow, 12.09.2012



Die Bürgermeisterin

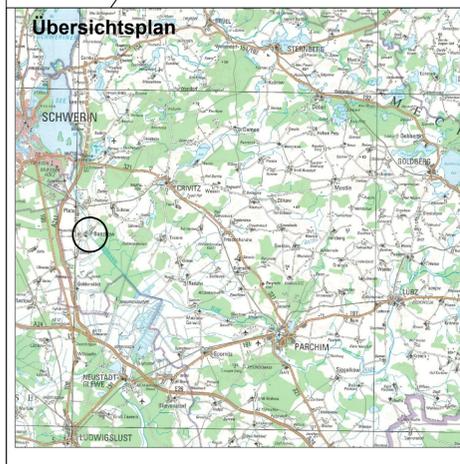
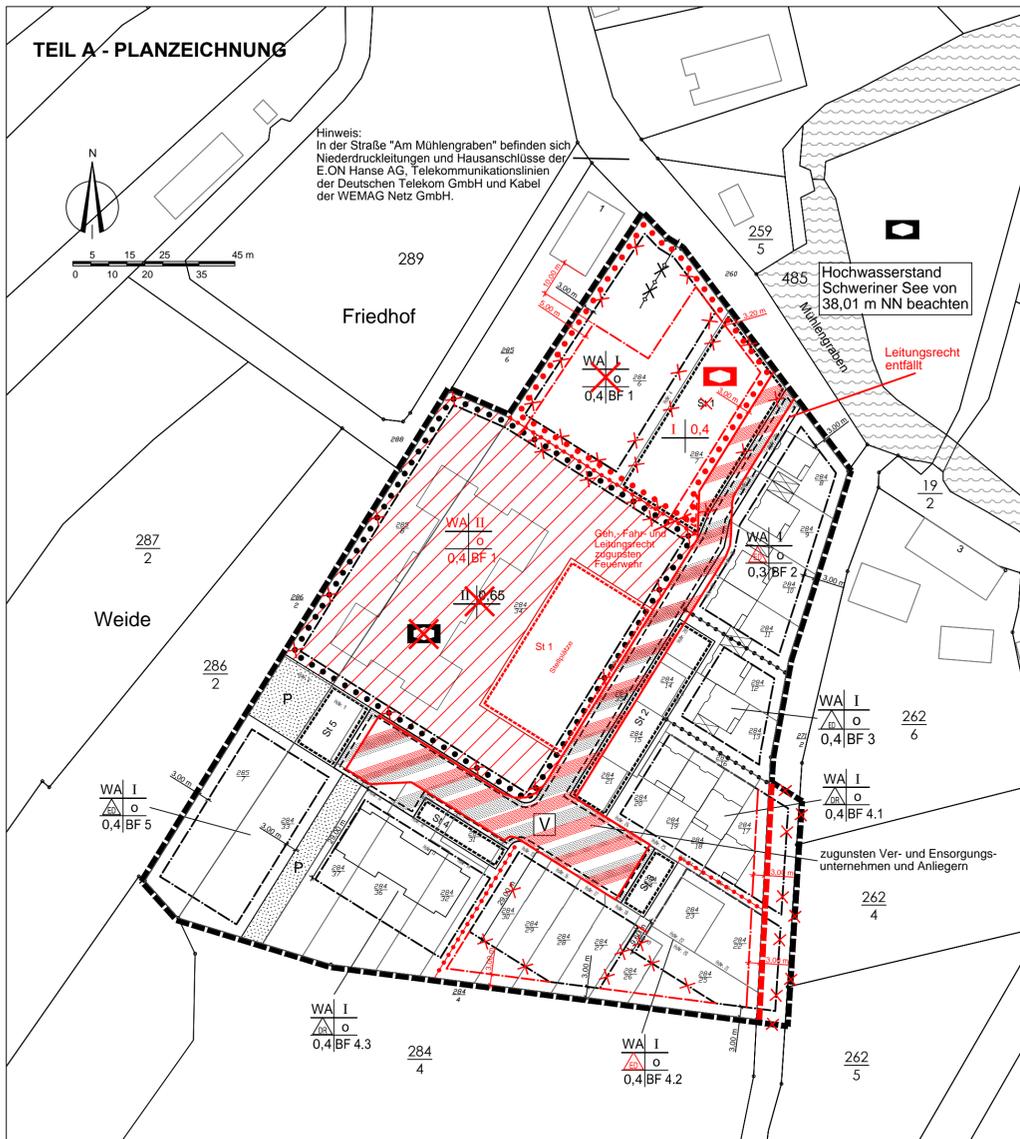
- Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Banzkow, 21.09.2012



Die Bürgermeisterin

# 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Mühlengraben" in Banzkow, Gemeinde Banzkow



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.06.2012 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Banzkow für das Gebiet "Am Mühlengraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Präambel**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.06.2012 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Banzkow für das Gebiet "Am Mühlengraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Banzkow, 12.09.2012  
 Die Bürgermeisterin

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

Bestand 1. Änderung  
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO)



Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



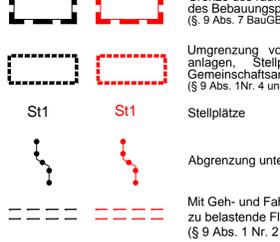
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



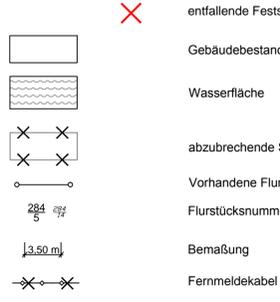
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



SONSTIGE PLANZEICHEN



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Nutzungsstablonen



## Teil B - TEXT 1. Änderung

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

### Bauliche Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen:
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig:
  - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb des Baufeldes 4 des Allgemeinen Wohngebietes nur Wohngebäude für Senioren zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Baufeld 1 des Allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude ausgeschlossen.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in der Gemeinbedarfsläche Nebenanlagen/Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (außer Einfriedungen), Garagen, und überdachte Stellplätze (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Diese Flächen sind gärtnerisch zu nutzen.
- Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, ausgenommen das Baufeld 1 und die Gemeinbedarfsläche.
- In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Gemeinbedarfsläche sind nur die Errichtung von Pflegeplätzen, von Wohngemeinschaftsräumen und Räumlichkeiten für die Tagespflege, Verwaltungs- und sonstige Sozialräume sowie die dazugehörigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- In der nach § 9 Abs. 22 BauGB festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen Nr. 1 sind nur Stellplätze zulässig, die der Gemeinbedarfsläche zugeordnet werden.
- In den nach § 9 Abs. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen Nr. 2, 3, 4 und 5 sind nur Stellplätze, überdachte Stellplätze und Abstellräume zulässig, die den Baufeldern 3, 4 und 5 zugeordnet werden.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserschutz) wird für die Oberkante Erdgeschossfußboden in den Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 5 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf eine Mindesthöhe von 38,51 m NN festgesetzt. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind in der Gemeinbedarfsläche und den Baufeldern 2 und 3 ausnahmsweise auch geringere Erdgeschossfußbodenhöhen bis mind. 37,60m NN in Verbindung mit objektbezogenen Hochwasserschutzmaßnahmen zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserschutz) ist die Errichtung von Untergeschossen (Keller) im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

### 2. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

- Die auf den Stallflächen des B-Planes befindlichen Bestandsgebäude und befestigten Bestandsflächen der Flurstücke 284/5 und 285/4 sind vollständig abzubauen und geordnet zu entsorgen.
- Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Gehölze und freiraumspezifische Einbauten wie Wege oder Bänke sind zulässig.
- Als Vorsorge für das Landschaftsbild ist im Baufeld 1 ein St. Laubbaum als Einzelpflanzung zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- Pflanzliste Bäume  
 Qualität Hochstamm 2x verpflanzt STU 14-16 cm, norddeutscher Provinztypen  
 Betula pendula Sand-Birke  
 Quercus robur Stiel-Eiche alternativ, aber Platzbedarf beachten

### 3. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:
- Die auf den Stallflächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes befindlichen Gebäude und befestigten Flächen der Flurstücke 286/2 und 287/2 sind vollständig abzubauen und geordnet zu entsorgen. Die Geländehöhen sind mit vegetationsfähigem Boden anzulegen und die Flächen mit standorttypischem Saatgut anzuzüchten und dauerhaft als Grünland (Weide) zu nutzen.
  - Als Vorsorge für das Landschaftsbild sind auf dem Flurstück 271/2 (Teilstück) an der Ostgrenze 3 St. Laubbäume als Einzelpflanzung bzw. Gruppenpflanzung (bis 3 St. mit 2m Abstand untereinander) und einem Abstand von mind. 8m zwischen den Bäumen / Gruppen, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Als Vorsorge für das Landschaftsbild sind auf dem Flurstück 284/4 an der Südgrenze des Bebauungsplangebietes 23 St. Laubbäume und 14 St. Laubbäume auf dem Flurstück 285/6 Birke, als Einzelpflanzung bzw. Gruppenpflanzung (bis 3 St. mit 1,50 m Abstand untereinander) und einem Abstand von mind. 8,00 m zwischen den Bäumen / Gruppen, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

### 4. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V

- Örtliche Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet Nr. 11 „Am Mühlengraben“**
- Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Walmd- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
  - In den Baufeldern 4 des Allgemeinen Wohngebietes sowie in der Gemeinbedarfsläche sind Dachneigungen der Hauptgebäude nur mit einer Dachneigung von 18 bis 35 Grad zulässig.
  - In den Baufeldern 2, 3 und 5 sind Dachneigungen der Hauptgebäude nur mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig.
  - Es sind nur rote bis braune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
  - In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusetzen.
  - Die Dacheindeckung und die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichem Material herzustellen.
  - Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zulässig.
  - In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusetzen.
  - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinn des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

### Hinweise

Aus Gründen der Artenschutzvorsorge sind an der Ostseite (oder alternativ der Südfassade) der Pflegeeinrichtung in ca. 5 m Höhe ein Fledermauskasten oder Fledermausdachziegel oder (bei Konsultation eines Fledermausexperten) auch eine sonstige bauliche Vorsorge für Fledermäuse vorzusehen. Im Geltungsbereich ist bei Rodung von einem über Pflanzgebot festgesetzten Baum, nach Antrag und Genehmigung durch die Gemeinde, für den zu rodenen Baum einfacher Ersatz in der Qualität 2x verpflanzt STU 14-16 cm, norddeutscher Provinztypen zu leisten. Der Baum ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Regelungen des § 18 NatSchG M-V bleiben hiervon unberührt.

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Rechtskraft:                    |           |
| genehmigungsfähige Planfassung: | Juni 2012 |
| Entwurf:                        | März 2012 |
| Vorentwurf:                     |           |
| Planungsstand                   | Datum:    |

|   |   |
|---|---|
| <b>1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Mühlengraben" der Gemeinde Banzkow</b>   |   |
| Kartengrundlage:<br>Ausschnitt aus der Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Gemeinde Banzkow | Auftragnehmer:<br>Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz<br>Bürgermeisterin Stadt- und Landschaftsplanung<br>1989 (1989-1990) 1991 (1991-1992) 1993 (1993-1994) 1995 (1995-1996) 1997 (1997-1998) 1999 (1999-2000) 2001 (2001-2002) 2003 (2003-2004) 2005 (2005-2006) 2007 (2007-2008) 2009 (2009-2010) 2011 (2011-2012) 2013 (2013-2014) 2015 (2015-2016) 2017 (2017-2018) 2019 (2019-2020) 2021 (2021-2022) 2023 (2023-2024) 2025 (2025-2026) 2027 (2027-2028) 2029 (2029-2030) 2031 (2031-2032) 2033 (2033-2034) 2035 (2035-2036) 2037 (2037-2038) 2039 (2039-2040) 2041 (2041-2042) 2043 (2043-2044) 2045 (2045-2046) 2047 (2047-2048) 2049 (2049-2050) 2051 (2051-2052) 2053 (2053-2054) 2055 (2055-2056) 2057 (2057-2058) 2059 (2059-2060) 2061 (2061-2062) 2063 (2063-2064) 2065 (2065-2066) 2067 (2067-2068) 2069 (2069-2070) 2071 (2071-2072) 2073 (2073-2074) 2075 (2075-2076) 2077 (2077-2078) 2079 (2079-2080) 2081 (2081-2082) 2083 (2083-2084) 2085 (2085-2086) 2087 (2087-2088) 2089 (2089-2090) 2091 (2091-2092) 2093 (2093-2094) 2095 (2095-2096) 2097 (2097-2098) 2099 (2099-2100) |
|   | Zeichner:<br>Dipl.-Ing. Frank Ortel<br>Bürgermeisterin Stadt- und Landschaftsplanung<br>1989 (1989-1990) 1991 (1991-1992) 1993 (1993-1994) 1995 (1995-1996) 1997 (1997-1998) 1999 (1999-2000) 2001 (2001-2002) 2003 (2003-2004) 2005 (2005-2006) 2007 (2007-2008) 2009 (2009-2010) 2011 (2011-2012) 2013 (2013-2014) 2015 (2015-2016) 2017 (2017-2018) 2019 (2019-2020) 2021 (2021-2022) 2023 (2023-2024) 2025 (2025-2026) 2027 (2027-2028) 2029 (2029-2030) 2031 (2031-2032) 2033 (2033-2034) 2035 (2035-2036) 2037 (2037-2038) 2039 (2039-2040) 2041 (2041-2042) 2043 (2043-2044) 2045 (2045-2046) 2047 (2047-2048) 2049 (2049-2050) 2051 (2051-2052) 2053 (2053-2054) 2055 (2055-2056) 2057 (2057-2058) 2059 (2059-2060) 2061 (2061-2062) 2063 (2063-2064) 2065 (2065-2066) 2067 (2067-2068) 2069 (2069-2070) 2071 (2071-2072) 2073 (2073-2074) 2075 (2075-2076) 2077 (2077-2078) 2079 (2079-2080) 2081 (2081-2082) 2083 (2083-2084) 2085 (2085-2086) 2087 (2087-2088) 2089 (2089-2090) 2091 (2091-2092) 2093 (2093-2094) 2095 (2095-2096) 2097 (2097-2098) 2099 (2099-2100)                       |
| Maßstab 1:1000  |   |