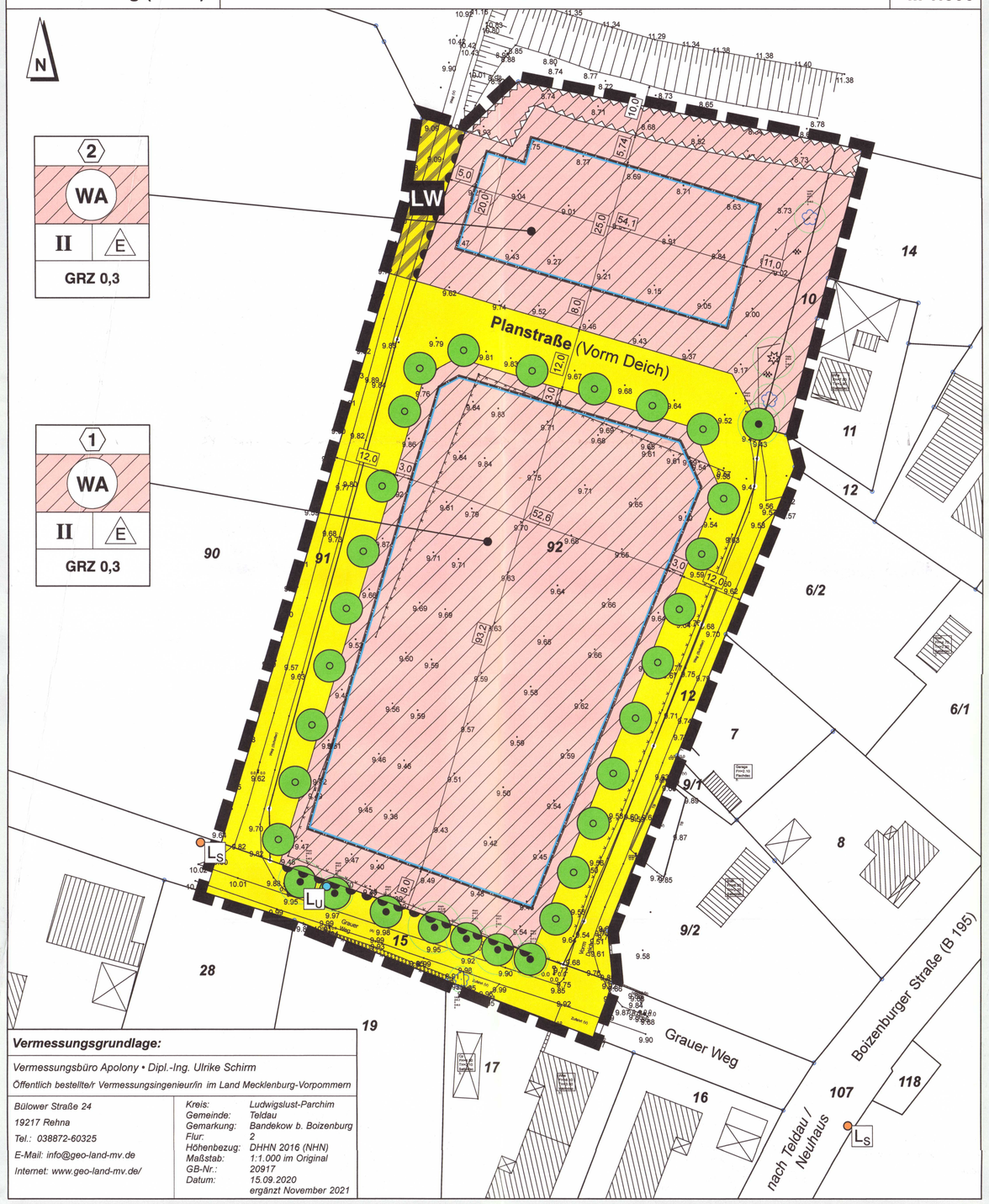
Gemeinde Teldau • Ortsteil Bandekow (Amt Boizenburg-Land) • Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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)

Stand November 2021

Planzeichnung (Teil A)

M 1:500



Vermessungsgrundlage:

Vermessungsbüro Apolony • Dipl.-Ing. Ulrike Schirm
Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in im Land Mecklenburg-Vorpommern

Bülower Straße 24
19217 Rehna
Tel.: 038872-60325
E-Mail: info@geo-land-mv.de
Internet: www.geo-land-mv.de/

Kreis:	Ludwigslust-Parchim
Gemeinde:	Teldau
Gemarkung:	Bandekow b. Boizenburg
Flur:	2
Höhenbezug:	DHHN 2016 (NHN)
Maßstab:	1:1.000 im Original
GB-Nr.:	20917
Datum:	15.09.2020 ergänzt November 2021

Zeichenerklärung zum Teil A

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, hier: 0,3 (§ 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 2 Geschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

LW — Landwirtschaftlicher Verkehr

Verbot der Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Erhaltungsgebot für Bäume

Anpflanzgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teldau Nr. 1 (§ 9 (7) BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Bäume

vorhandenes Gebäude

Flurstücksgrenze

18/21 — Flurstücksbezeichnung

38.31 — Höhenangaben im System DHHN 92

eingemessener Zaun

2 — Nummerierung der Baufelder, hier: Baufeld 2

L — Löschwasserentnahmestellen
L_S = Saugbrunnen (außerh. Geltungsbereich) L_U = Unterflurhydrant

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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, Nr. 33);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, Nr. 33);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 5, § 4 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Ebenso sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Maximale Gebäudehöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten dürfen im Baufeld 1 die Höhe von 18,5 NHN und im Baufeld 2 die Höhe von 19,0 m NHN nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind Schornsteine oder Antennenanlagen.

1.3 Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Der Bau eines 2. Vollgeschosses ist nur unter einer Dachschräge von mindestens 35° zulässig.

2. Mindestgrundstücksgröße
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Für die allgemeinen Wohngebiete wird für das Baufeld 1 eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm und für das Baufeld 2 eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 qm festgesetzt.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Auf jedem Baugrundstück ist es zulässig, nur ein Wohngebäude als Einzelhaus zu bauen. In einem Einzelhaus ist es zulässig, höchstens 2 Wohnungen zu bauen.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die Anlage von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO und baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB umgrenzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Norden des Baufeldes 2 nicht zulässig. Eine Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

5. Grundstückszufahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge ist an den in der Planzeichnung festgestellten Stellen – im südlichen Teil des Baufeldes 1 als Anbindung an die Straße „Grauer Weg“ sowie im westlichen Teil des Baufeldes 2 als Anbindung an den landwirtschaftlichen Weg – nicht zulässig.

6. Schutz der Deiche
x§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 5, 6 und 7 LWaG
In den in der Planzeichnung im Norden des Baufeldes 2 festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung oder das Verändern von Bauwerken und Anlagen, das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen nicht zulässig. Außerdem ist das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Beschädigungen oder das Entfernen der Grasnarbe nicht zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachneigung / Dachform
Bei dem Bau der Wohngebäude ist das Hauptdach des Wohngebäudes als Hartdach mit einer Mindestdachneigung von 22° zu bauen. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Gauben, Vorbauten, Wintergärten, baulichen Nebenanlagen, Garagen oder Carports. Als Ausnahme ist bei dem Bau von Grün- bzw. Grasdächern für das Dach des Hauptgebäudes eine Mindestneigung von 15° zulässig.

Hinweis:
Bezüglich der Dachbegrünung von Carports und Garagen wird auf die Beachtung der Grünordnerischen Festsetzungen III / 3. verwiesen.

2. Dachfarben / Dachmaterial
Bei dem Bau von Hartdächern auf den Hauptgebäuden sind Ton- oder Betondachsteine zu verwenden in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz oder in Mischungen dieser Farben.

3. Außenwandmaterialien und -farben
Der Bau von Blockbohlenhäusern ist nicht zulässig. Eine Holzverkleidung der Hauptgebäude ist zulässig. Die Außenwände sind in den Farben grau, anthrazit, rot braun, gelb, weiß oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.1 Erhalt von Einzelbäumen in der Verkehrsfläche, südlich Baufeld 1
Auf den in der Planzeichnung in der Verkehrsfläche, südlich des Baufeldes 1, festgesetzten Standorten zum Erhalt der Einzelbäume sind die dort vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Laubbäume sind diese durch Laubbäume derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft zu ersetzen.

1.2 Erhalt eines Laubbaumes in der Verkehrsfläche, südöstlich Baufeld 2
Auf dem in der Planzeichnung im Grenzbereich zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufeld 2 festgesetzten Standort zum Erhalt des Einzelbaumes ist der dort vorhandene Einzelbaum dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieses Laubbaumes ist dieser durch einen Laubbaum derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft zu ersetzen.

2. Anpflanzungsgebote von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen auf der Verkehrsfläche der Planstraße
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind mittelkronige Laubbäume der Artenliste 1 in der dort angegebenen Mindestpflanzqualität in einem Mindestabstand von 10,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder Laubbaum ist in einer unversiegelten Fläche mit mindestens 12 qm (Baumscheibe) zu pflanzen und die Bäume sind vor dem Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

2.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 1.200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum der Artenliste 1 in der dort angegebenen Mindestpflanzqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist es zulässig, je angefangener 600 qm Grundstücksfläche einen Obstbaum einer heimischen Obstsorte anzupflanzen.

Artenliste 1
Folgende Baumarten sind für die Einzelbaumpflanzungen in einem Mindestabstand von 10,0 m in der Mindestpflanzqualität Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, StU 16 bis 18 cm zulässig:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Hinweis:
Bei Abgang und Ersatzpflanzungen sowie beim Anpflanzen von Obstbäumen in den Baugrundstücken ist die Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

IV. Hinweise

1. Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf u.a. bodenbrütende Arten sind die Erschließungsarbeiten und bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar eines jeden Jahres, durchzuführen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147); wird durch Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 02.12.2021 folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Teldau hat auf ihrer Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.05.2020 beteiligt worden und hat mit Schreiben vom 27.05.2020 (AZ: 120-506-59/20) und vom 12.08.2020 (AZ: 120-506-103.121..) die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB ohne Umweltbericht und ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dennoch wurde eine eingeschränkte vorab Beteiligung mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim und dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe mit Schreiben vom 17.03.2021 durchgeführt.

Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Teldau hat auf ihrer Sitzung am 10.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ beschlossen und den Entwurf der Begründung gebilligt. Es wurde auch beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Mai 2021) sowie den Entwurf der Begründung (Stand Mai 2021) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2021 bis zum 31.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt des Amtes Boizenburg-Land, handelnd für die Teldau, öffentlich ausgelegen und wurden zudem während des Beteiligungszeitraums auf der Internetseite des Amtes Boizenburg-Land www.amtboizenburgland.de (unter *„Amt & Gemeinden“* in *„Teldau“* in der Rubrik *„Bauleitplanung“*) veröffentlicht.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, vom 30.07.2021 bis zum 31.08.2021 in den Aushangskästen der Gemeinde Teldau und auf der Internetseite des Amtes Boizenburg-Land www.amtboizenburgland.de (unter *„Amt & Gemeinden“* in *„Teldau“* in der Rubrik *„Bauleitplanung“*) bekannt gemacht worden.

Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

6. Mit Schreiben vom 30.07.2021 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Teldau hat auf ihrer Sitzung am 02.12.2021 die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ (Stand November 2021) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 02.12.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 02.12.2021 gebilligt.

Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

9. Katastervermerk
Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 19.11.2021.

Rehna, den 19.11.21 — Siegel — ÖbVI Ulrike Schirm

10. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

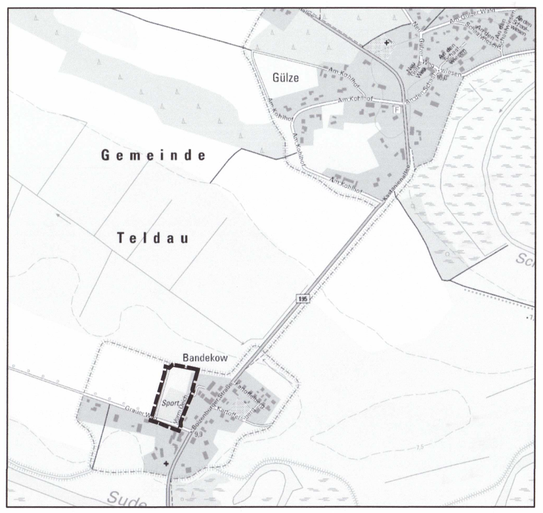
Boizenburg/Elbe, den 01.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

11. Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich vom 08.11.2022 bis zum 29.11.2022 in den Aushangskästen der Gemeinde Teldau und auf der Internetseite des Amtes Boizenburg - Land www.amtboizenburgland.de (unter *„Amt & Gemeinden“* in *„Teldau“* in der Rubrik *„Bauleitplanung“*) bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), wurde ebenfalls hingewiesen. Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am 23.11.2022 ist der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“in Kraft getreten.

Boizenburg/Elbe, den 23.11.2022 — Siegel — Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wurde gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 01.12.2022 der Kommunalaufsicht angezeigt.

Boizenburg/Elbe, den 01.12.2022 — Siegel — Der Bürgermeister



Gemeinde Teldau (OT Bandekow)

Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung Bandekow nördlich des Grauen Weges und westlich der B 195“

3. Ausfertigung von insgesamt 5 Ausfertigungen

Satzungsfassung

Stand:	November 2021
Maßstab:	1 : 500
Projekt Nr.:	T 771
Bearbeitet:	26.01.2022

Amt Boizenburg Land für die Gemeinde Teldau • Fritz-Reuter-Straße 3 • 19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH
Am Born 6b — Tel.: 040-298 120 99 -0 — Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
22765 Hamburg — Fax: 040-298 120 99 -40 — Mail: info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 — Tel.: 03391-458180
16816 Neuruppin — Fax: 03391-458188 — Mail: info@plankontor-np.de