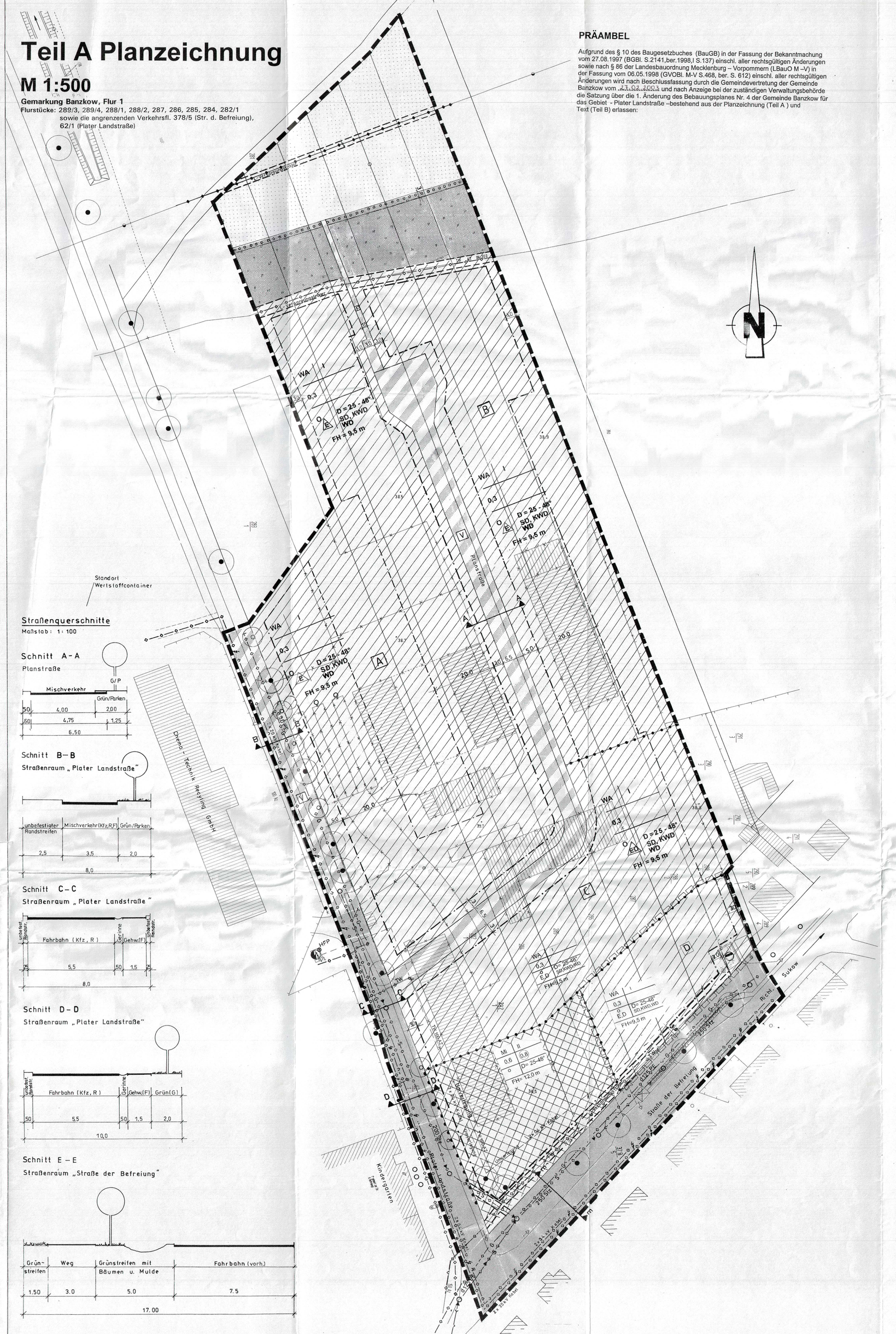
# Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Banzkow für das Gebiet -Plater Landstraße-

## Teil A Planzeichnung

### M 1:500

**Gemarkung Banzkow, Flur 1**
**Flurstücke:** 289/3, 289/4, 288/1, 288/2, 287, 286, 285, 284, 282/1 sowie die angrenzenden Verkehrsfl. 378/5 (Str. d. Befreiung), 62/1 (Plater Landstraße)




## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141,ber.1998,I S.137) einschl. aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M –V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S.468, ber. S. 612) einschl. aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Banzkow vom 23.02.2003 und nach Anzeige bei der zuständigen Verwaltungsbehörde die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Banzkow für das Gebiet - Plater Landstraße –bestehend aus der Planzeichnung (Teil A ) und Text (Teil B) erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132!) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466!) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991/S. 58!).

### I. Festsetzungen

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 4, 6 Bau NVO

schw/weiß — farbig
WA — Rot mittel — Allgemeines Wohngebiet
MI — Braun mittel — Mischgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl
(0,8) — Geschoßflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH m ..... — Firsthöhe über angrenzender Verkehrsfläche
D 23°-48° — Dachneigung
SD/ KWD / WD — Satteldach / Krüppelwalmdach/ Walmdach

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Gofdecker — Straßenverkehrsflächen
Permanentgrün hell — Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung: Gofdecker — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — verkehrsberuhigter Bereich
P — öffentliche Parkfläche
F — Fußgängerweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

Grün hell
Zweckbestimmung:
Elt (Trafostation)
Gas (Anschlußpunkt)
Wasser (Trinkwasseranschluß)
Abwasser ( Pumpwerk )
Abwasser (Schmutzwasseranschluß)

**FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

vorhandene unterirdische Leitungen
Elektro
G — Gas
TW — Trinkwasser
R — Regenwasser
S — Schmutzwasser
T — Deutsche Telekom (Fernmeldewesen)

vorhandene oberirdische Leitung
Elektro

**GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünfläche privat

**FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**
§ 9 Abs.1 Nr.18 u. Abs.6 BauGB

Fläche für die Landwirtschaft

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltungsgebot für Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**
§ 9 Abs.7 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 4, 21, 22 und 24 BauGB

Grün dunkel
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Geh-, Fahr – und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zweckbestimmung
L — Leitungsrecht zugunsten.....
G — Gehrecht zugunsten .....
F — Fahrrecht zugunsten .....

### II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter/ Nachrichtliche Übernahme

A — A — Schnittlinien der Straßenquerschnitte
vorhandene Bebauung
Abriß vorhandener Bebauung
Abriß befestigter Freiflächen
Zaun (entfällt)
Flurstücksgrenzen
Flurstücksgrenzen (künftig fortfallend)
286 — Flurstücksbezeichnung
.63.45 — Höhenpunkt Höhensystem HN
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Parzellierung)
A — Baufeldbezeichnung
Baumfällung
Einstiegschacht Abwasser - Schmutzwasser
HFD — Höhenfestpunkt

## Teil B Text

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

- In dem Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 zulässigen und die unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO nicht zulässig.
  - in den Baufeldern A, B und C in dem Abstand von 3,0 m zu den Planstraßen einschließlich Plater Landstraße,
  - im Baufeld A in dem Abstand von 3,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang des Flurstückes 283/1,
  - in den Baufeldern B und C in dem Abstand von 5,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang des Flurstückes 290/3.
  - im Baufeld D zwischen der Verkehrsfläche der Straße der Befreiung und der dieser Straße zugewandten Baugrenze

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

- Pro Wohnung sind auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze nachweislich herzustellen.

- Im Mischgebiet sind Stellplätze für gewerbliche Nutzungen in einem Abstand von 10 m zum im Norden angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

**4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten, dabei ist die Befestigung der Grundstückszufahrten bis zu einer max. Breite von 3,0 m zulässig. Grundstückszugänge dürfen eine befestigte Breite von 1,25 m nicht überschreiten.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Innerhalb des Plangebietes ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen anzulegen.

- Gehwege und Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind als Pflasterflächen herzustellen

- Bei Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. An Pflanzqualitäten/-größen sind 3 x verpflanzte Hochstämme guter Baumschulqualität, mit durchgehendem Leittrieb innerhalb der Krone und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Hochstämme sind in der Anwuchsphase durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Die Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen.

- Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auszuführen und nachzuweisen

**6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- Entlang der Straße "Straße der Befreiung" ist eine Baumreihe aus Stiel-Eichen (Quercus robur) und entlang der Straße "Plater Landstraße" eine Baumreihe aus Winter-Linden (Tilia cordata) zu pflanzen. Die vorhandenen Eichen bzw. Linden sind in die Baumreihen zu integrieren. Zwischen den Bäumen ist unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Parkstellflächen sowie der Erschließung ein Abstand von ca. 10 m einzuhalten.
  An Pflanzqualitäten/-größen sind 3 x verpflanzte Hochstämme guter Baumschulqualität, mit durchgehendem Leittrieb innerhalb der Krone und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Die Hochstämme sind in der Anwuchsphase durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern.

- In der Planstraße sind standortgerechte, einheimische Laubbäume (z. B. Vogel-Kirsche, Spitz-Ahorn, Sorbus aucuparia o. ä.) zu pflanzen. Hierfür sind mindestens 12 m² große Pflanzscheiben anzulegen.
  An Pflanzqualitäten/-größen sind 3 x verpflanzte Hochstämme guter Baumschulqualität, mit durchgehendem Leittrieb innerhalb der Krone und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Hochstämme sind in der Anwuchsphase durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Die Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen.

- Als Übergang vom Wohngebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist am Rand der privaten Grünfläche ein 3 m breiter Gehölzstreifen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Als Pflanzgrößen sind für Sträucharten 60 bis 120 cm hohe Pflanzen für Baumarten Heister von mindestens 200 cm Höhe zu verwenden.

- Für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren vorzusehen.

- Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Sträucher sind gemäß der Baumschutzverordnung zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### II. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 - L BauO M-V

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Als Dachform für die Wohngebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.
  Dachvariation als zusammengesetztes Satteldach oder Walmdach, L-förmig mit gleicher ungleicher Firsthöhe ist zulässig.

- Geneigte Dächer müssen beidseitig die gleiche Neigung erhalten
  Die vorgeschriebene Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (Krüppelwalm /Schleppdach).

- Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über angrenzenden Teil der Erschließungsstraße angeordnet werden.

- Das II. Vollgeschoß ist nur im Dachgeschoß zulässig.

- Es sind nur Hartdächer mit roter bis brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung zulässig.

- Für die Garagenwandflächen soll das Material der Hauptgebäude gewählt werden. Bei abweichendem Material ist eine grüne Berankung vorzusehen und bei Abgang nachzupflanzen.

- Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zulässig.

- Die Höhe des Drempels (Kniestock) darf maximal 1,0 m betragen.

**2. Einfriedungen**

- Als Einfriedungen zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum ist eine Höhe bis zu 1,00 m zulässig, davon ausgenommen sind Mauern. Mauern sind nur 0,60 m hoch zulässig.

### III. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- Für baubedingte Baumfällungen sind die Fallanträge lt. Baumschutzverordnung zu stellen.

- Bei den Erschließungsmaßnahmen sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzten Gehölze gemäß DIN 18920 zu sichern. Es gilt die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 1, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4).
  Im Kronenbereich der Bäume ist es verboten Baumaterialien zu lagern oder Bauwagen aufzustellen.

- Für den Amtsbereich gilt:
  Anlage 1 der "Satzung über den Umschlag der Abfälle des Landkreises Parchim" vom 26.11.1996 zuletzt geändert durch die 2. Änderungssatzung vom 16.02.1998".

- Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen von Belastungen des Untergrundes angetroffen werden (z. B. abartiger Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) können die Arbeiten erst nach Bewertung fortgeführt werden.
  Der Landrat ist für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von altlastenverdächtigen Flächen zuständig und somit zu informieren.

- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II (TWSZII) Banzkow.
  Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen in der TWSZII wurde mit Schreiben vom 25.02.1999 durch den Landkreis Parchim untere Wasserbehörde erteilt.
  Auflage:
  Verzicht auf direkte Ölheizungen im Geltungsbereich des B-Plangebietes.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der angezeigte Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom **06.04.1999** bis zum **21.04.1999** ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt am **21.04.1999** in Kraft.

Banzkow, 16.07.2003 Siegel Bürgermeisterin

2. Die Gemeinde hat am **26.09.2002** die Aufstellung des Änderungsverfahrens beschlossen, den Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Banzkow, 15.07.2003 Siegel Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **03.01.2003** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Banzkow, 15.07.2003 Siegel Bürgermeisterin

4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **04.01.2003** bis zum **05.02.2003** während folgender Zeiten
   Mo,Mi,Do 8.00 - 12.00 Uhr, 13.00 – 16.00 Uhr
   Di 9.00 –12.00 Uhr; 13.00 - 18.00 Uhr
   Fr 9.00 – 11.00 Uhr
   ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 05.12.2002 bis 23.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Banzkow, 16.07.2003 Siegel Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **27.02.2003** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Banzkow, 15.07.2003 Siegel Bürgermeisterin

6. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am **27.02.2003** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss gebilligt.

Banzkow, 15.07.2003 Siegel Bürgermeisterin

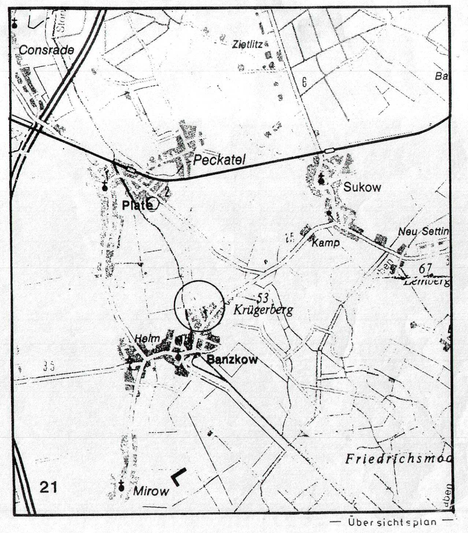
7. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist am 22.07.2003 der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt worden.
   Diese hat mit Schreiben vom 18.08.2003 mitgeteilt, dass
   - ~~keine Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 246 Abs.1a BauGB~~ geltend gemacht werden
   - die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind

Banzkow, 14.10.2003 Siegel Bürgermeisterin

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Banzkow, 14.10.2003 Siegel Bürgermeisterin

9. Der angezeigte Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 20.10.2003 bis 03.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit Ablauf des 03.11.2003 in Kraft getreten.

Banzkow, 06.11.2003 Siegel Bürgermeisterin

## Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Banzkow für das Gebiet - Plater Landstraße –