# Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet "Plater Landstraße" Gemeinde Banzkow

## Teil A Planzeichnung

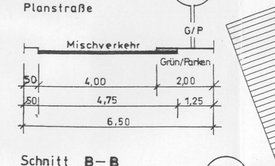
**M 1:500**

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

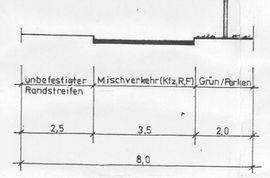
### Straßenquerschnitte

Maßstab: 1 : 100

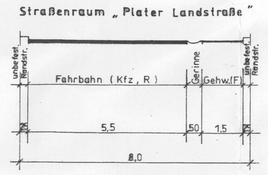
**Schnitt A – A**
Planstraße



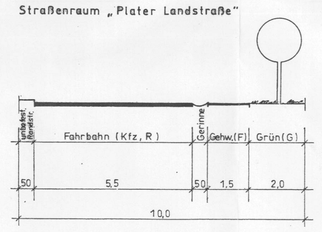

**Schnitt B – B**
Straßenraum „Plater Landstraße"



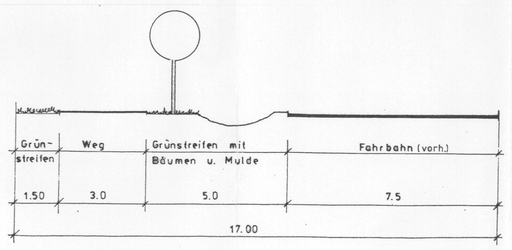

**Schnitt C – C**
Straßenraum „Plater Landstraße"




**Schnitt D – D**
Straßenraum „Plater Landstraße"




**Schnitt E – E**
Straßenraum „Straße der Befreiung"




### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.02.1999 und nach Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Banzkow für das Wohngebiet "Plater Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem 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

| | |
|---|---|
| .03. | Grundflächenzahl |
| .08 | Geschoßflächenzahl |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| FH m ..... | Firsthöhe über angrenzender Verkehrsfläche |
| D 25°-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 |
| E/D | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Baugrenze | Baugrenze |

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

| | |
|---|---|
| Gelöcker | Straßenverkehrsflächen |
| Parkenstreifen hell | Straßenbegrenzungslinie |
| Zweckbestimmung: Gelöcker | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| V | verkehrsberuhigter Bereich |
| P | öffentliche Parkfläche |
| F | Fußgängerweg |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |

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

Zweckbestimmung: Gelb hell

| | |
|---|---|
| | Elt (Trafostation) |
| | Gas (Anschlußpunkt) |
| | Wasser (Trinkwasseranschluß) |
| | Abwasser ( Pumpwerk ) |
| | Abwasser (Schmutzwasseranschluß) |

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

vorhandene unterirdische Leitungen

| | |
|---|---|
| o—E—o | Elektro |
| o—G—o | Gas |
| o—TW—o | Trinkwasser |
| o—R—o | Regenwasser |
| o—S—o | Schmutzwasser |
| o—T—o | Deutsche Telekom (Fernmeldewesen) |

vorhandene oberirdische Leitung

| | |
|---|---|
| •—E—• | 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

| | |
|---|---|
| Grau dunkel | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | 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.

**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 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. a.) 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 Straucharten 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.

**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 Fällanträge 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 I 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. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 28.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Plater Landstraße" in Banzkow beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 30.07.-17.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Banzkow, 03.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.

Banzkow, 03.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 17.09.1998 durchgeführt.

Banzkow, 03.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.02.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Kenntnis genommen und zur Auslegung bestimmt.

Banzkow, 03.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Banzkow, 03.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.11.1998 bis zum 11.12.1998 während der Dienststunden
Mo., Mi., Do. v. 8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Di. v. 9.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 18.00 Uhr
Fr. v. 9.00 - 11.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, Aushang in der Zeit vom 01.09.-18.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Banzkow, 03.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am 18.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Banzkow, 03.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand vom 05.03.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, 05.03.1999 ..... Siegel — gez. i.A. Mischke

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.02.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Banzkow, 03.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

10. Die Satzung wurde dem Landrat des Landkreises Parchim mit Schreiben vom 02.03.1999 angezeigt. Der Landrat hat mit Schreiben vom 24.03.1999 mitgeteilt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 246 Abs.1a BauGB geltend gemacht werden.

Banzkow, 24.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

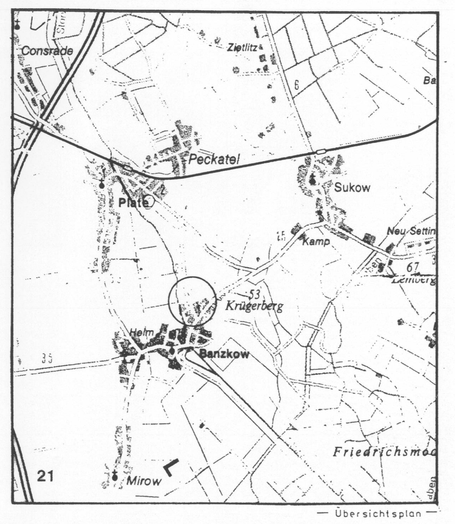
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),wird hiermit ausgefertigt.

Banzkow, 24.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

12. Der angezeigte Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 06.04 - 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt am 21.04.1999 in Kraft.

Banzkow, 24.03.1999 (Siegel) — Bürgermeisterin

## Bebauungsplan Nr. 4
## Wohngebiet "Plater Landstraße"
## Gemeinde Banzkow




— Übersichtsplan —