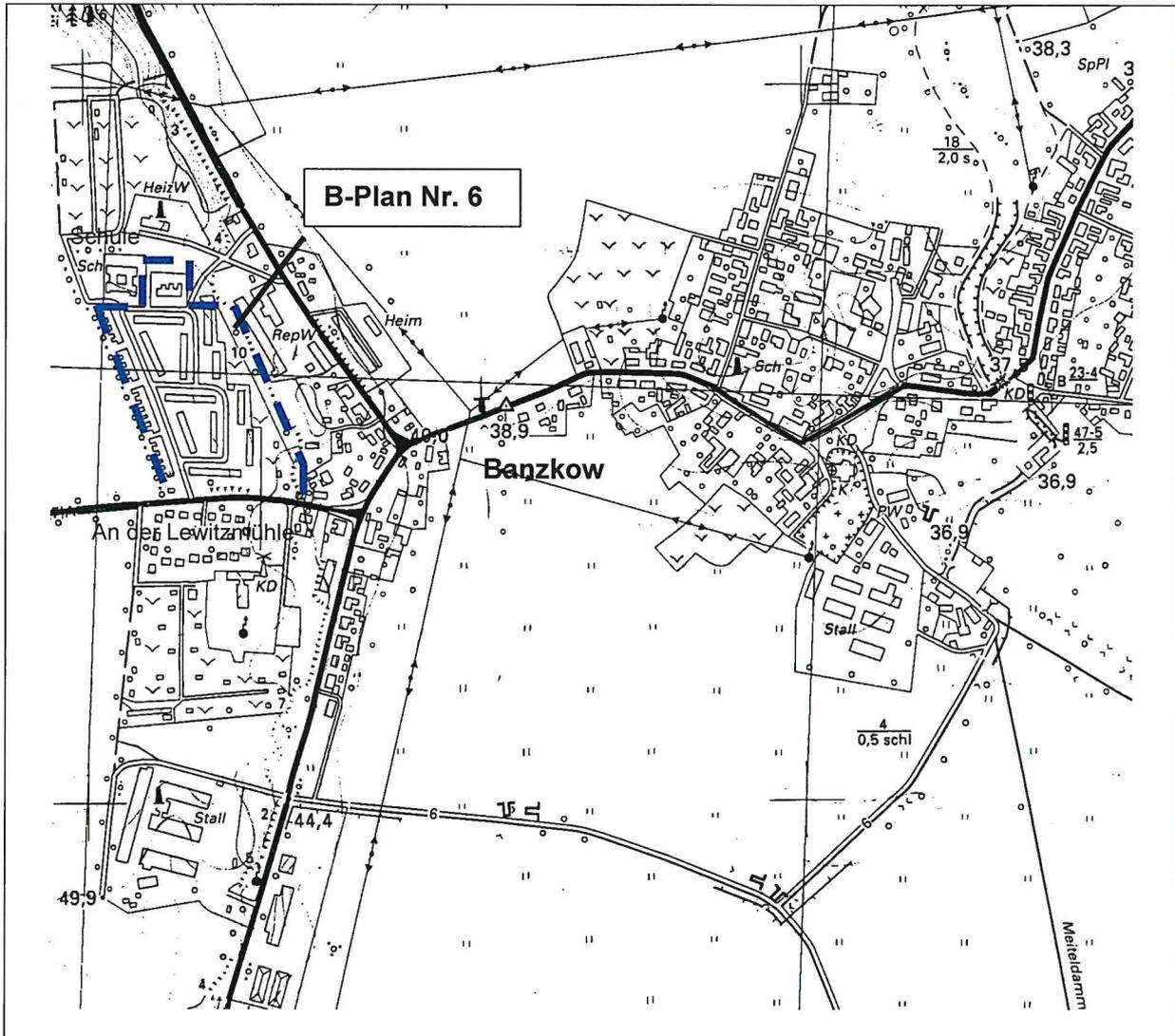


GEMEINDE BANZKOW

AMT BANZKOW



BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„An der Lewitzmühle“

für das Gebiet nördlich der Straße „An der Lewitzmühle“
und südlich der Schule in der Ortslage Banzkow

Begründung

Oktober 2006

**Amt Banzkow
Landkreis Parchim**

**Satzung
der Gemeinde Banzkow über den Bebauungsplan Nr. 6 „An der Lewitzmühle“**

Auftraggeber: Gemeinde Banzkow
Schulsteig 4
19079 Banzkow

Auftragnehmer: S & D
Stadt & Dorf- Planungs- GmbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Telefon 0385 – 760 14-0
Telefax 0385 – 734 296
stadtunddorf.sn@t-online.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1.	Allgemeines	4
1.1.	Rechtsgrundlagen	4
1.2.	Planungsgrundlagen	4
2.	Geltungsbereich	4
3.	Erfordernis der Planaufstellung	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand	6
6.	Planinhalt	7
6.1.	überbaubare Grundstücksfläche	7
6.2.	Verkehrerschließung	7
7.	Städtebauliche Daten	8
8.	Örtliche Bauvorschrift – Begründung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V.....	8

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 647), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

1.2. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Banzkow haben auf ihrer Sitzung am 27.02.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „An der Lewitzmühle“ in der Ortslage Banzkow gefasst.

Als Kartengrundlage dient die durch das Katasteramt des Landkreises Parchim 2005 bereitgestellte digitale Flurkarte.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand und die Straßen sowie die Elemente wie Wege und Nutzungsartengrenzen nach.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt unmittelbar südlich an die Straße „An der Lewitzmühle“ (Kreisstraße 30), die in Richtung Hasenhäge führt. Das Gebiet wird ferner begrenzt durch die Schule und die Sporthalle im Norden und durch die baulichen Anlagen der Agrarproduktivgenossenschaft Banzkow/Mirow im Osten. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Standort bildet zusammen mit der Bebauung südlich der Straße „An der Lewitzmühle“ die baulich – räumliche Abgrenzung des Westrandes der Ortslage Banzkow in Richtung Hasenhäge.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Banzkow, Flur 2, die Flurstücke

- 505/2 bis 505/21 und 505/23,
 - 506/3 bis 506/8, 506/10 bis 506/24, 506/28 bis 506/37, 506/39 bis 506/62, 506/64, 506/67 bis 506/69, 506/72 bis 506/75, 506/78 bis 506/82, 506/86 bis 506/89, 506/92 bis 506/96, 506/98 bis 506/101, 506/3, 506/4, 506/110 bis 506/139, 506/141, 506/143, 506/147, 506/148,
 - 507/9 bis 507/525.
-

Die Fläche ist ca. 4,9 ha groß.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die bebauten Flurstücke und die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Bereiche einbezogen wurden. Die südliche Grenze bildet gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 30.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet ist mit weitestgehend einheitlichen Reihenhauseigenheimen bebaut. Die planmäßig angelegte Reihenhausbauung wurde um 1975 errichtet und stellt sich in seiner städtebaulichen Struktur als baulich abgeschlossenes Wohngebiet dar.

Es erfolgten erste Veränderungen an den Dächern (z.B. umlaufende Attika) und Überdachungen der Garagenzufahrten.

Neben neuen Stellplätzen in den Vorgartenbereichen wurden auch vereinzelt Carports errichtet.

Diese Eingriffe in die Bebauungsstruktur stören das Gesamterscheinungsbild des Gebietes.

Mit diesem Bebauungsplan soll das Erscheinungsbild des Standortes gesichert werden. Die bestimmenden baulichen und gestalterischen Kriterien sind zu regeln. Durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gestaltung soll die bestehende städtebauliche Situation erhalten werden. Es werden die Zulassung von baulichen Erweiterungen an bestehenden Gebäuden und die Errichtung von Nebenanlagen geregelt.

Das Gebiet ist entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Banzkow von 1999 dem Innenbereich zuzuordnen. Gemäß § 21 BNatSchG entfällt für den Innenbereich die Prüfung der Eingriffsregelung in Natur und Landschaft.

Da gemäß § 13 Abs. 1 BauGB mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Maßgaben des § 34 nicht verändert werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Von der Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Da sich die Regelungen in diesem Bebauungsplan nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gestaltung beziehen, wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit der sonstigen Vorhaben regelt sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und nach § 34 BauGB.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Banzkow liegt im Landkreis Parchim, ca. 15 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin. An die Gemeinde grenzen im Norden die Gemeinde Plate, im Osten die Gemeinden Sukow und Göhren, im Süden die Gemeinde Goldenstädt und im Westen die Gemeinden Sülstorf und Lübesse, die bereits zum Landkreis Ludwigslust gehören.

Die Gemeinde hatte per 31. Dezember 2004 2.218 Einwohner. Zum Gemeindegebiet mit ca. 2.780 ha Fläche gehören die Ortslagen Banzkow und Mirow.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm** M-V von 2005 gehört Banzkow zum Stadt-Umland-Raum Schwerin. In den Stadt-Umland-Räumen werden keine Gemeinden mehr als ländliche Zentralorte oder Siedlungsschwerpunkte ausgewiesen. Für die Gemeinde Banzkow entfällt somit dieser Status. Banzkow unterliegt im Stadt-Umland-Raum Schwerin einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot bei Planungen und Vorhaben.

Entsprechend des gültigen **Regionalen Raumordnungsprogramms** (RROP) Westmecklenburg von 1996 war Banzkow als ländlicher Zentralort eingestuft und stellte in der

östlichen Siedlungsachse einen Siedlungsschwerpunkt für Wohnen im Ordnungsraum von Schwerin dar. Banzkow ist Sitz der Amtsverwaltung.

Das bestehende Wohngebiet „An der Lewitzmühle“ wird in seiner Nutzung gesichert. Der Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des RROP.

Die **2. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Banzkow ist seit dem 13. Februar 2004 rechtskräftig. Die Fläche dieses Bebauungsplanes ist darin als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 6 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestand

Die Reihenhausgruppen bestehen aus 3 bis 6 Eigenheimen mit jeweils einheitlichen Baukörpern. Alle Gebäude sind unterkellert und haben eine Garagenzufahrt zum Keller. Die Gebäude sind eingeschossig mit Flachdach bzw. flach geneigtem Satteldach (2 Grad Neigung) und wurden im Laufe der Zeit mit verschiedenen Fassadenmaterialien versehen.

Typisch sind die straßenseitigen Vorgartenflächen, deren Tiefen von Reihehausgruppe zu Reihehausgruppe unterschiedlich sind. Da die Garagen in den Kellern zum Teil nicht mehr als solche genutzt bzw. für die in dem jeweiligen Haushalt erforderliche Pkw - Anzahl nicht mehr ausreichend sind, wurden in einigen Vorgärten unbefestigte oder befestigte Stellplätze angelegt. Auf einigen Grundstücken wurden Carports errichtet.

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine ca. 5,00 m breite Betonstraße. Ein separater Gehweg ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Der ungehinderte Zugang ist zu gewährleisten. Spätestens zwei Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Informationen zum Verlauf der Telekommunikationslinien beim zuständigen PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20 in 19370 Parchim einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich Hoch- und Niederdruckgasleitungen, Hausanschlüsse sowie mitverlegte Informations-/Steuerkabel der E.ON Hanse AG. Der Rohrnetzplanauszug liegt zur Einsichtnahme beim Amt Banzkow, Bauamt, vor. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die erforderlichen Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Außer im Kreuzungsbereich ist keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien zulässig. Die Überdeckung der Gasleitungen ist nicht zu ändern. Vor Baubeginn ist ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Im Plangebiet befinden sich 0,4-kV- und 20-kV-Kabel der WEMAG AG. Flächenbefestigungen dieser Anlagen mit Beton oder Asphalt sind nicht zulässig. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung bei der zuständigen Netzdienststelle Gadebusch, Tel. 0385 755 2634) zu beantragen. Die Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen liegen zur Einsichtnahme beim Amt Banzkow, Bauamt, vor.

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Sollten bei Tiefbauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten dennoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Falls dennoch Altlasten zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Bodens angetroffen werden, ist dies bei der Immissions- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Parchim anzuzeigen.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. überbaubare Grundstücksfläche

Um die bestehenden, die Baustruktur bestimmenden Baufluchten der Reihenhausergruppen in den Straßenräumen zu sichern, wurden die Baugrenzen entlang der äußeren straßenseitigen Gebäudekanten festgesetzt. Somit ist eine Überbauung der Gebäuderücksprünge bis zur Baugrenze möglich.

An Eckgrundstücken wurden die Baugrenzen so festgelegt, dass geringe bauliche Erweiterungen möglich sind, z.B. auch für Carports/Garagen.

Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze fallen bei dem Weg „A“ zusammen. Aufgrund der geringen Breite des Weges und zur Sicherung der Wohnruhe sind auf den hinteren Grundstücksflächen der Reihenhäuser Nr. 35, 37, 39, 41, 45, 47, 49, 51 und 57 zum Weg „A“ keine Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Da die Grundstücke der Reihenhäuser Nr. 33 und 43 unmittelbar an den Straßenraum grenzen, können hier Stellplätze, Carports und Garagen angeordnet werden

Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze fallen bei dem Weg „B“ ebenfalls zusammen. Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche der Reihenhäuser Nr. 23 und 25 für Nebenanlagen ist damit gegeben.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die nach der gültigen LBauO M-V geforderten Abstandsflächen zu gewährleisten.

Zur Erhaltung eines geordneten Ortsbildes entlang der Straßen sind Carports und Garagen zwischen den Straßen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Stellplätze sind in den Vorgartenflächen weiterhin zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen wurde in den „Vorgärten“ beschränkt. Hier sollen keine baulichen Anlagen wie Abstellgebäude, Schleppdächer oder sonstige Überdachungen entstehen können. Die Höhe der Einfriedung wurde auf 0,70 m beschränkt, um die Sicht beim Ausfahren aus der Tiefgarage zu ermöglichen.

6.2. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt von der Kreisstraße Nr. 30, die von Banzkow nach Hasenhäge führt.

Die Erschließung des Plangebietes besteht über die Straßenführung der Straße „An der Lewitzmühle“. Alle Grundstücke im Plangebiet sind an diese öffentliche Straße angeschlossen. Zusätzlich bestehen über die öffentlichen Wege „A“ und „B“ Zugänge/Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken. Der jetzige Ausbauzustand des Straßenraumes der Straße „An der Lewitzmühle“ bleibt vorerst bestehen.

Die Abdeckung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt auf den Grundstücken. Öffentliches Parken ist innerhalb des Straßenraumes auf den unbefestigten Seitenstreifen möglich.

6.3. technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen, die vom Zweckverband Schweriner Umlande betrieben wird. Ebenfalls ist die Versorgung mit Elektroenergie über die WEMAG AG, die Gasversorgung über die E.ON Hanse AG und die Fernmeldeersorgung über Deutsche Telekom AG gesichert.

7. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 48.500 m ²
Anzahl Eigenheimgrundstücke	76
private Grundstücksflächen mit Eigenheimen	ca. 41.510 m ²
Straßenverkehrsfläche gesamt	ca. 6.950 m ²
Grundstück Trafo	ca. 40 m ²

8. Örtliche Bauvorschrift – Begründung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Lewitzmühle“ im Ortsteil Banzkow sollen durch die Bauvorschriften die das Gebiet wesentlich prägenden Gestaltungskriterien gesichert werden.

Dachformen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch die gleichen Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter des jeweiligen Reihenhausabschnittes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung sowie durch die Eindeckung. Um die vorhandene Dachlandschaft zu sichern, wurden die in dem Gebiet typischen Dachformen für die Wohngebäude festgesetzt. Dächer der Reihenhausgruppen sind in einer einheitlichen Dachform als Flachdächer mit einer Neigung bis max. 2 Grad zu gestalten.

Sonstige Anlagen

Auch für die sonstigen Anlagen gibt es Regelungsbedarf, da auch von ihnen gestalterische Wirkungen ausgehen können. Um die störende Wirkung von Mülltonnen und Gas- oder Öltanks im Vorgartenbereich und im einsehbaren Bereich von der Straße zu mildern, wurden entsprechende Festsetzungen zu den Standorten getroffen.

Banzkow, 26.10.2006



Die Bürgermeisterin