Satzung der Gemeinde Bandenitz über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "An der B321/ Kreuzung Neu Zachuner Straße"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.01.06. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Gemeindetafel am 17.02.06 und Veröffentlichung im Amtsblatt für die Kommunalgemeinden im Landkreis Ludwigslust Nr. 02/06 vom 17.02.06 erfolgt.
   Bandenitz, 01.06.2006
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.
   Bandenitz, 01.06.2006
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... ist nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
   Bandenitz, 01.06.2006
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Bandenitz, 01.06.2006
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 23.03.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Bandenitz, 01.06.2006
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.04.06 bis zum 27.05.06 während folgender Zeiten Montag 14-18 Uhr, Dienstag 9-12 Uhr, Mittwoch 14-18 Uhr, Donnerstag 9-12 Uhr und 14-18 Uhr, Freitag 9-12 Uhr nach Paragr. 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, am 21.03.06 im Amtsblatt für die Kommunalgemeinden im Landkreis Ludwigslust Nr. 03/06 vom 21.03.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Bandenitz, 01.06.2006
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.06.06 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 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Hagenow, 17.06.06
   Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Bandenitz, 01.06.2006
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
   Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 22.01.2007 bis zum 22.02.2007 während folgender Zeiten Montag 14-18 Uhr, Dienstag 9-12 Uhr, Mittwoch 14-18 Uhr, Donnerstag 9-12 Uhr und 14-18 Uhr, Freitag 9-12 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.01.07 im Amtsblatt für die Kommunalgemeinden im Landkreis Ludwigslust Nr. 01/07 vom 12.01.07 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   oder
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
   Bandenitz, 01.06.2006
   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
    Bandenitz, 01.06.2006
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.04.06 gebilligt.
    Bandenitz,
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

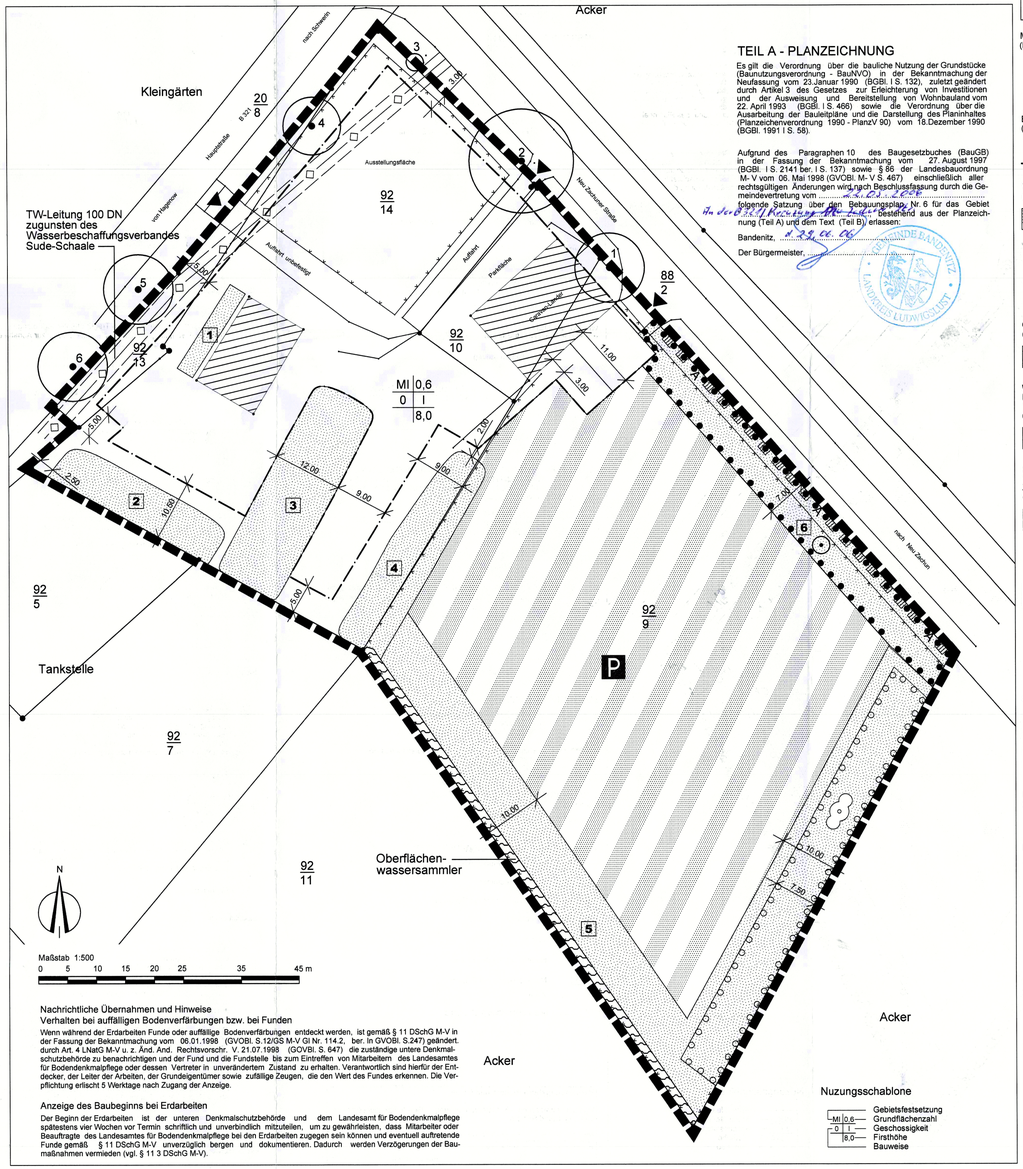
12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.06 Az: 610-591.026-06 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
    Bandenitz, d. 22.06.06
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
    Bandenitz,
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Bandenitz, d. 29.06.06
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

15. Der Bebauungsplan 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 07.07.06 im Amtsblatt für die Kommunalgemeinden im Landkreis Ludwigslust Nr. 07/06 vom 07.07.06 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 (Paragr. 214 und 215 BauGB) sowie Paragr. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 08.07.2006 in Kraft getreten.
    Bandenitz, 07.07.2006
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

16. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist dieser gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V der Kommunalaufsicht anzuzeigen.
    Bandenitz,
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 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 I S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137) sowie § 86 der Landesbauordnung M- V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M- V S. 467) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.01.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "An der B321/ Kreuzung Neu Zachuner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Bandenitz, d. 29.06.06

Der Bürgermeister,

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. S.12/GS M-V Gl Nr. 114-2, ber. in GVOBl. S.247) geändert durch Art. 4 LNatG M-V u. z. And. And. Rechtsvorschr. V. 21.07.1998 (GOVBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich 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. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 3 DSchG M-V).

Nutzungsschablone

MI	Gebietsfestsetzung
0,6	Grundflächenzahl
0	Geschossigkeit
I	Firsthöhe
8,0	Bauweise

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO)

MI — Mischgebiet (Paragr. 6 BauNVO)

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

0,6 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschossigkeit als Höchstmaß
8,0 — Firsthöhe (FH in m)

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

o — Offene Bauweise
— — — Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Parkfläche (privat)

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 4,11und Abs. 6 BauNVO)

▼ — Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (privat)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Anpflanzen
Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung
Bäume
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastene Flächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)

-◇-◇- Trinkwasserleitung

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze
92/10 — Flurstücksnummer
vorhandene sonstige Gebäude
3,00 — Bemaßung
Baum
1 — Nummerierung der Bäume
1 — Nummerierung der Flächen
Zaun
geschützte Allee § 27 LNatG

Vermessungsbüro Richers und Müller
Ingenieurvermessung - Katastervermessung - Geo-Informationssysteme
Dipl.-Ing. Bernd Richers
Tel.: 03 883 / 72 30 16 Fax: 03 883 / 72 91 08
E-Mail: vermessung_hagenow@t-online.de
Web: http://www.vermessung-hagenow.de

Hagenow, den 14.12.04

TEIL B - TEXT

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

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs.5 und 6 Bau NVO sind die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.2 Für die Berechnung der festgesetzten Firsthöhe gilt die dazugehörige Erschließungsstraße (Oberkante der Straßenmitte).

1.3 Nach § 9 Abs. 2 BauGB darf die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden 0,40 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnittes) nicht überschreiten.

1.4 Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 8 Satz 1 LBauO festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ausschließlich das Abstellen von Fahrzeuganhängern zulässig.

2. Grünordnung

- gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 und 25b BauGB

2.1 Die Bäume, in den mit Erhaltungsgebot festgesetzten privaten Grünflächen, sind auf Dauer zu erhalten. Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Schnittmaßnahmen sind bei Erhaltung der Baumtypik zulässig.

2.2 Die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Flächen in den Baufeldern sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

- gemäß §1a BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1 Nr. 25 und mit §9 Abs. 1a BauGB

2.3 Innerhalb der als Parkplatzanlage festgesetzten Fläche sind zehn Stück Bäume in Arten und Qualitäten entsprechend Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei jedem zu pflanzenden Baum ist ein unversiegelter und nicht als Stellfläche zu nutzender Wurzelraum von 12 m² Fläche freizuhalten.

Pflanzenliste für Anpflanzungen von Bäumen

Baum, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm:		
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Winterlinde	-	Tilia cordata

2.4 Innerhalb der privaten Grünfläche 5 ist eine 4-reihige freiwachsende Hecke mit Saum, Pflanzverband 1,5 x 1,0 m, anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenliste für Strauchpflanzungen

Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm:		
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Hundsrose	-	Rosa canina
Pfaffenhütchen	-	Eonymus europaeus
Brombeere	-	Rubus fruticosus

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

3.1 Für sämtliche Wohnungen innerhalb des Baufeldes sind Schlaf- und Kinderschlafräume der von der Hauptstraße (B 321) abgewandten Seite (lärm- abgewandt) zuzuordnen.

3.2 Die im Baufeld zur Hauptstraße hin orientierten Außenbauteile und Fenster der Gebäude sind in den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß VDI 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen und mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB auszubilden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

4. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V - Örtliche Bauvorschrift -

4.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20 "bis 60° zulässig.

4.2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Verblendmauerwerk, Fachwerk oder Putz auszubilden.

4.3 Die Dacheindeckung und die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichem Material herzustellen. Erhaltung der Baumtypik zulässig.

4.4. Einfriedungen zum Straßenraum bei den Flurstücken 92/10, 92/13 und 92/14 sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Geschlossene Mauern sind nicht zulässig.

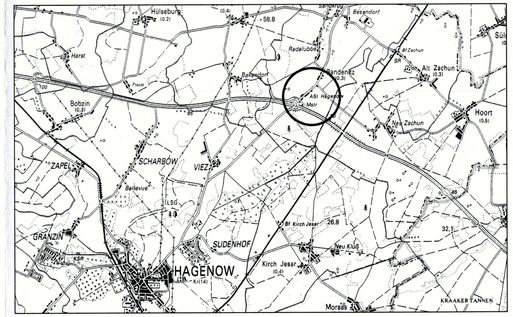
4.5. In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

Hinweise:

1. Die Anpflanzung entsprechend Randnummer 2.3 und 2.4 ist spätestens in der auf die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode umzusetzen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen, insbesondere die RAS-LP4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung. Im Kronentraufebereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Entfernung, Schädigung oder Veränderung der typischen Erscheinungsform der Bäume und ihrer Wurzeln führen können, insbesondere Bodenabtrag, Ausschachtungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung und der unsachgemäße Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

3. Unvermeidbare Baumaßnahmen im Kronentraufebereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung richten sich nach den für den Innenbereich geltenden Baumschutzbestimmungen.



Planverfasser:

STADT & DORF
Planungs - Gesellschaft mbH
19053 Schwerin ,Obotritenring 17
Tel. 0385/76014-0 Fax. 0385/734296
e-mail: stadtunddorf.sn@t-online.de

Satzung der Gemeinde Bandenitz über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "An der B 321 / Kreuzung Neu Zachuner Straße"

Maßstab 1:500 — Mai 2006