

- 2. Ausfertigung -

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "ALTER SPORTPLATZ"
IN DER GEMEINDE BANZIN**

TEXT TEIL B - BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGEN -

*in der Form der Beiratsfassung
vom 11.10.1999*

Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" in der Gemeinde Banzin

Text Teil B - Begründung und Erläuterungen -

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" in der Gemeinde Banzin, bestehend aus der Planzeichnung Teil A - Festsetzungen und Hinweise - und dem Text Teil B - Begründung und Erläuterungen -, sind

- § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch den Artikel 1 des Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- § 86 und § 84 der Landesbauordnung M-V vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V I S. 518),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. August 1993,
- das 1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V) vom 10. Januar 1992 (GVOBl. M-V S. 3) geändert durch Gesetz vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 556).

Bei Beginn der Erschließung des Geltungsbereiches tritt der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in Kraft.

- 1.2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- 1.3 Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des §6 des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Banzin und dem Vorhabenträger _____ vom _____ zwischen der Gemeinde Banzin und dem Vorhabenträger festgestellt.
- 1.4 Die Neuordnung der Flächen des Geltungsbereiches gemäß der Festsetzungen durch den Vorhabenträger durchgeführt.
- 1.5 Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" auf den Stand vom 25. Juli 1999 sind die Maßgaben und Auflagen der Teilgenehmigung gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB und der Landesverordnung zur Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB vom 16. Juli 1993 (GS M-V Gl. Nr. B 213-1-4) sowie § 86 der LBauO M-V vom 12. Juni 1997, Landkreis Ludwigslust, der Landrat als untere Bauaufsichtsbehörde - Bauordnungsamt, Az. 006/09/97.

2. Begründung

- 2.1 Der Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" in der Gemeinde Banzin wird aufgestellt, um die rechtsverbindliche Festsetzung der gemeindebaulichen Ordnung für das überplante Gebiet zu erreichen.
- 2.2 Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 94/2, 95, 96/4, 96/5 und 94/1 in der Gemarkung Banzin, Flur 1.
- 2.3 Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Reines Wohngebiet 12 Wohneinheiten in Einzelhäusern (zwingend) mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.
- 2.4 Die verkehrsmäßige Anbindung ist durch die Erschließungsstraße Planstraße gesichert.
- 2.5 Die Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1 1. NatG M-V dar. Zum Schutz von Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

3. Erläuterungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Ausführung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" in der Gemeinde Banzin gelten nachstehende planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie der LBauO M-V.

Die Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1 1. NatG M-V dar.

A Für die Einzelhäuser gelten zwingend:

- a. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Gebäudesockel) darf, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, 0,5 m nicht überschreiten.
- b. Als Fassadenmaterial für Gebäude und Garagen ist rot-braunes Ziegelsichtmauerwerk oder weißer Putz zulässig.
- c. Fenster, Türen und Tore sind zulässig in Holz oder Kunststoff; Farbe: natur oder weiß.
- d. Die Dächer der Einzelhäuser sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 35 und 51 Grad auszuführen. Garagen und Carports sind mit Flachdächern auszuführen.
- e. Dachziegel in Beton oder Ton; Farbe: rot oder anthrazit.
- f. Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind als untergeordnete Bauteile zulässig.
- g. Sonnenkollektoren sind an den Gebäudefassaden und auf Dachflächen zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der Baugestaltung stehen.
- h. Für jede Wohneinheit ist auf den Einzelgrundstücken ein Stellplatz oder eine Garage bzw. ein Carport zu errichten.
- i. Eine Einfriedung der Grundstücke ist in einer Höhe von max. 1,0 m, gemessen von der Straßenoberkante der Fahrbahnmitte, zulässig.

Die Gemeinde Banzin behält sich vor in Einzelfällen über Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zu entscheiden.

B Versorgung:

- a. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden über ein im Rahmen der Erschließung verlegtes Wasserrohrnetz mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Maßgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V sowie Arbeitsblatt W 405 der DVGW sind einzuhalten.
- b. Die Stromversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Erschließung aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz in der Gemeinde. Die Ausführung erfolgt auf der Grundlage der DIN 1998 und der DIN VDE 0100 Teil 520.
- c. Die Anlagen zur Fernsprechkabelversorgung werden im Rahmen der Erschließung auf der Grundlage der VDE-Vorschriften sowie Empfehlung 2 der Arbeitsgemeinschaft DVGW-VDE für Korrosionsfragen (AfK) ausgeführt.

C Entsorgung:

Die Fachplanungen zur Abwasser- und Regenwasserbeseitigung sind gemäß § 38 LWaG M-V auszuführen.

Es ist sicherzustellen, dass die Niederschlagswasser gemäß § 32 Abs. 4 und § 39 Abs. 3 LWaG M-V unter der Ausführung der DIN 4261 sowie das anfallende häusliche Schmutzwasser gemäß § 38 LWaG M-V auf den Grundstücken zur Versiegelung gebracht werden.

D Beleuchtung:

Die Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes und der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Erschließung nach den Regeln der Technik.

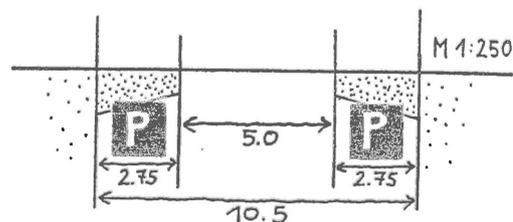
3.2 Verkehrsflächen

- A Die Planstraße dient der verkehrlichen Erschließung sowie der Erschließung des Gebietes mit Ver- und Entsorgungsanlagen.

Der Verschwenk der Einmündung der Planstraße dient der Sicherung der gemäß § 4 1. NatG M-V zu erhaltenden Eichen auf der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN 18920 sowie die RAS-LG 4 einzuhalten. Die Einmündung der Planstraße zum Vellahner Weg ist mit einem Mindestabstand von 2,5 m vom Stammfuß anzulegen.

Die Planstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,00 m sowie beidseitig je einen Park- und Grünstreifen von je 2,75 m Breite. Die Fahrstraße wird in Schwarzdecke, die Parkstreifen werden gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG in wasserdurchlässigem Betonpflaster ausgeführt.

Straßenprofil Planstraße:



- B Im Zufahrtsbereich zum Vellahner Weg sind die mit dem Planzeichen 15.8 PlanZVO gekennzeichneten Flächen gemäß der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 als Sichtfelder von Bebauung freizuhalten.
- C Der vorhandene Friedhof auf dem westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 93/8 wird über eine Zufahrt vom Vellahner Weg als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erschlossen.

Der Ausbau erfolgt in einer Breite von 3,20 m, und wird durch die Gemeinde Banzin durchgeführt. Eine Beteiligung der Eigentümer für den Ausbau ist nicht erforderlich.

- D Südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Planstraße auf dem Flurstück 94/2 durch einen provisorischen Wendehammer ergänzt.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zum zeitgleichen Ausbau des Wendehammers mit der Erschließungsstraße. Die Ausführung erfolgt in Schwarzdecke mit einem Durchmesser von 24 m.

Der Wendehammer wird bei Überplanung des Flurstückes 94/2 bzw. einer möglichen Erweiterung des Plangebietes rückgebaut.

3.3 Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alter Sportplatz" in der Gemeinde Banzin gelten die Ausführungen gemäß § 8 BNatSchG sowie 1. NatG M-V.

Die Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1 1. NatG M-V dar. Eine vollständige Kompensation der durch die Bebauung versiegelten Fläche im Umfang von 4.167 qm (siehe Anhang 1: Flächenbilanz) ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Im Geltungsbereich werden 1.990 qm Ausgleichsflächen festgesetzt. Die zum Ausgleich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erforderlichen Maßnahmen im Umfang von 2.200 qm werden von der Gemeinde Banzin außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im südlichen Grundstücksbereich des Flurstückes 94/2 festgesetzt. (siehe Übersichtsplan; Teil A, Planzeichnung) Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind als lockere Gehölzpflanzung auszuführen.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie am Vellahner Weg befindet sich eine gemäß § 4 1. NatG M-V geschützte Baumreihe. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Baumreihe führen können, sind untersagt. Während Erschließungs- und Bauarbeiten sind zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN 18920 sowie die RAS-LG 4 einzuhalten.

Die Pflanzarbeiten auf dem öffentlichen Grund des Geltungsbereiches sind im Anschluss an die Fertigstellung der Erschließung innerhalb eines Jahres durchzuführen.

- A Beidseitig des Fahrbereiches der Planstraße werden an den in Teil A gekennzeichneten Stellen großkronige Laubbäume (Spitzahorn; Acer platanoides) mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) als straßenbegleitendes Grün gepflanzt und durch einen Dreibock gesichert.

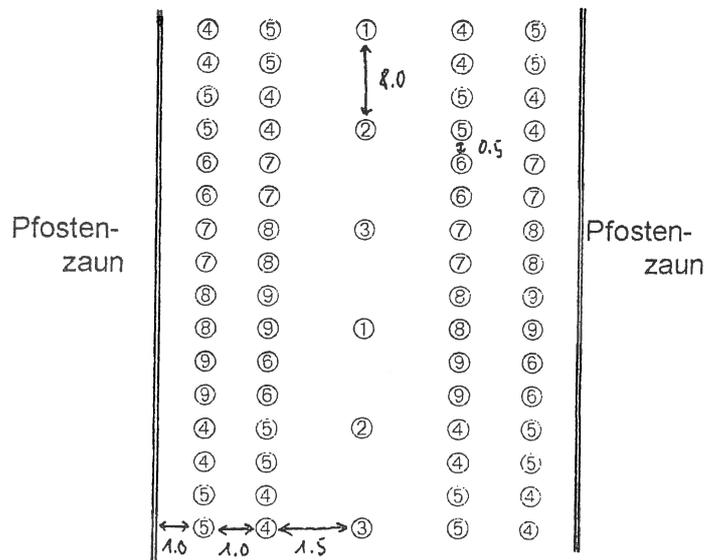
B Als Abgrenzung des Baugebietes vom Friedhof auf dem westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 93/6 wird die mit den Planzeichen 15.9 und 13.2.2 gekennzeichneten Fläche von 82 x 10 m als Sichtschutz aufgeschüttet und auf der Grundlage des § 8a Abs. 1 BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme aufgepflanzt. Die Ausgleichsmaßnahme ist an den Grenzen des hier genannten Geltungsbereiches mit einem Pfostenzaun mit Knotengeflecht in der Höhe von 2,0 m abzuführen.

Die Wallkrone ist auf eine Höhe von höchstens 1 m bis 1,25 m anzulegen. Die Aufschüttung muss dabei außerhalb des Kronentraufbereiches der angrenzenden, gemäß § 4 1. NatG M-V geschützten Bäume erfolgen.

Die Aufpflanzung ist folgenden Gehölzen gemäß folgendem Pflanzschema auszuführen, so dass sich eine landschaftstypische Heckenstruktur ausbilden kann.

- a. 10 Bäume (Stammumfang 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe):
- Stieleiche (*Quercus robur*) ①
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*) ②
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*) ③
- b. 640 Sträucher (1x verschult, 50 - 80 cm):
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) ④
 - Hundsröse (*Rosa canina*) ⑤
 - Schlehe (*Prunus spinosa*) ⑥
 - Pfaffenhütchen (*Euon. europaeus*) ⑦
 - Gemeiner Schnellball (*Viburnum opulus*) ⑧
 - Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*) ⑨

Pflanzschema (Darstellung ohne Maßstab):



Banzin, 24.03.2000

Fedde
- Bürgermeister -

Anhang 1: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" in der Gemeinde Banzin

	qm	qm	erforderliche Ausgleichsflächen	qm	qm	im Geltungsbereich realisierbare Ausgleichsmaßnahmen	qm
Bauflächen							
Baugrundstücke gesamt	8.640	Grundstücksgröße (gemittelt)	720		2307		
Überbaubare Fläche	1.716	je Grundstück (gemittelt)	143				
- Bauvorhaben	844	- Bauvorhaben	70				
- Nebenanlagen		- Nebenlangen					
Straßenverkehrsflächen							
Planstraße	750				750		
Park- und Grünstreifen	750				375	15 Bäume als straßenbegleitendes Grün	750
Friedhofzufahrt	285				285		
Wendehammer	450				450		
Grün- und Freiflächen							
Private Grün- und Freiflächen	6.310						
Grünfläche Friedhofzufahrt	675						
Öffentliche Grünflächen	200					2 Bäume	100
Ausgleichsfläche	820					10 Bäume (einfache Reihung auf der Wallkrone) 640 Büsche (je zweifache Reihung a 160 Stück auf beiden Wallhängen)	500 640
Geltungsbereich B-Plan							
Fläche gesamt	12.800				4.167	im Geltungsbereich realisierbare Maßnahmen	1.990
						Ausgleichsflächendefizit	2.177