Satzung der Gemeinde Plate über den Bebauungsplan Nr. 22 "Plater Burg" in Plate

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **04.11.2019**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **22.11.2019** gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" und zusätzlich im Internet https://www.amt-crivitz.de erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **03.11.2020** beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **09.11.2020** bis **20.11.2020** während der allgemeinen Dienststunden des Amtes Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" vom **30.10.2020** bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **03.11.2020** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am **31.05.2021** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plater Burg" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **29.07.2021** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plater Burg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **09.08.2021** bis **10.09.2021** während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung und im Internet https://www.amt-crivitz.de zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" vom **30.07.2021** und zusätzlich im Internet https://www.amt-crivitz.de mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass umweltbezogene Stellungnahmen zusätzlich ausliegen und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

8. Die Gemeindevertretung hat am **01.11.2021** beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plater Burg" mit Begründung erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plater Burg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **06.12.2021** bis **20.12.2021** während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung und im Internet https://www.amt-crivitz.de zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" vom **26.11.2021** zusätzlich im Internet https://www.amt-crivitz.de mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass umweltbezogene Stellungnahmen zusätzlich ausliegen und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und
   - dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom **23.11.2021** erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

   Plate, 23.02.22

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am **24.01.2022** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 22 "Plater Burg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **24.01.2022** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.

    Plate, 23.02.22

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 am 23.02.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

    Schwerin, 23.02.22

    Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

12. Der Bebauungsplan Nr. 22 "Plater Burg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

    Plate, 23.02.22

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Der Satzungbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Plater Burg" auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am **25.02.2022** gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" und zusätzlich im Internet https://www.amt-crivitz.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsboten" tritt die Satzung in Kraft.

    Plate, 28.02.22

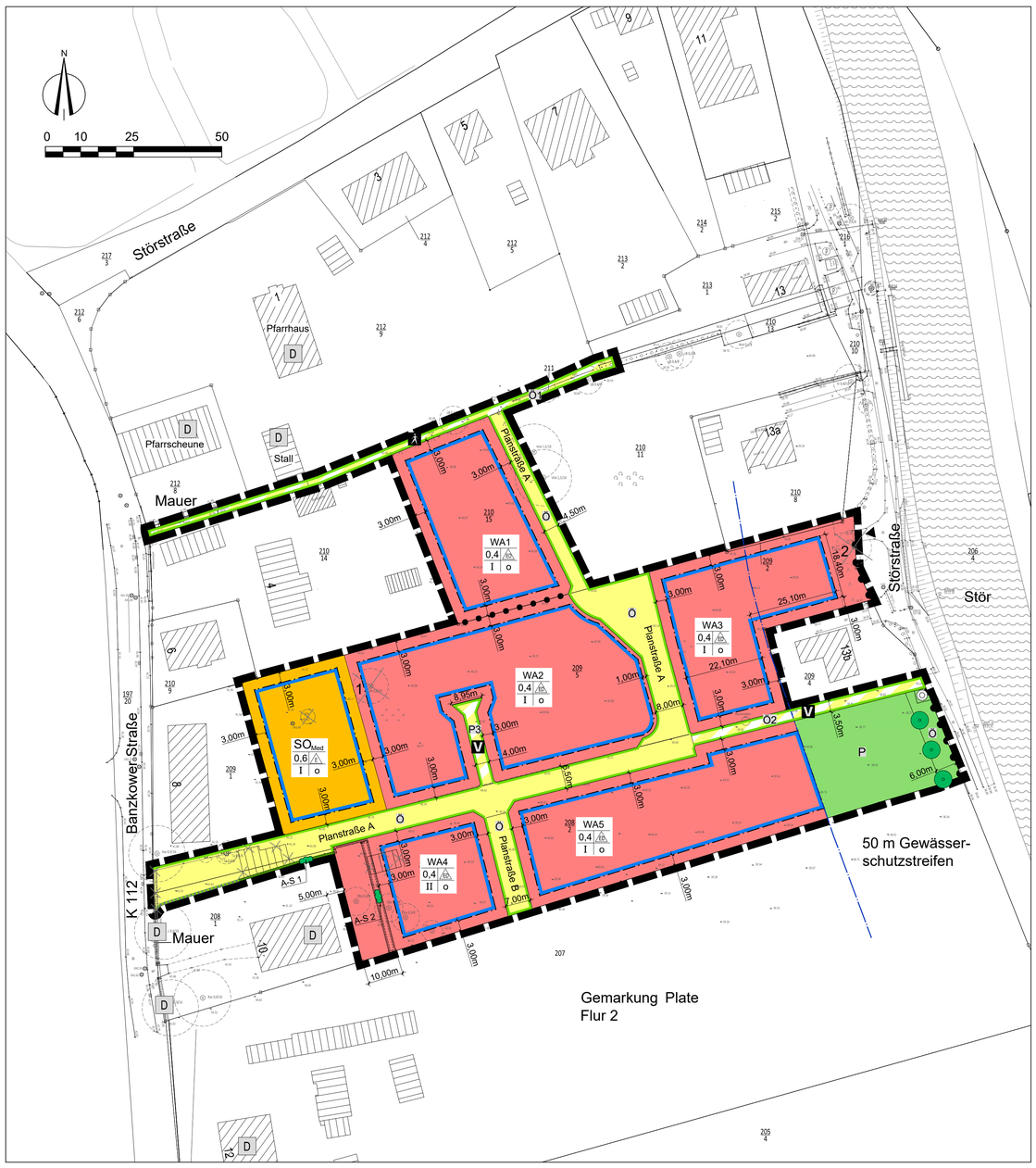
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Plater Burg" ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.01.2022 folgende Satzung der Gemeinde Plate über den Bebauungsplan Nr. 22 "Plater Burg" in Plate, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO_{Med} — Sonstiges Sondergebiet Medizinische Versorgung (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Ö — öffentliche Verkehrsfläche
- Ö/P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche/private Verkehrsflächen
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Ö/P — öffentliche/private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Anpflanzen

- Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen

- Sträucher

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 7 DSchG M-V)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

- Wohn-/Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen
- 209/5 — Flurstücksnummer
- 3.00 m — Bemaßung
- abzureißende Gebäude/Mauer
- abzureißende Grube
- abzunehmender Baum mit Nummerierung
- geplanter Löschwasserentnahmeschacht mit Saugstutzen
- Bruchsteinmauer Bestand
- neu zu errichtende Bruchsteinmauer

NUTZUNGSSCHABLONE

WA2 — Gebietscharakter
0,4 | ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
I | o — offene Bauweise
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

Teil B - TEXT

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist im Baufeld WA 1 zugunsten der Wohnbedürfnisse alter Menschen nur die Errichtung von altersgerechten Wohnungen zulässig.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke 520 m² nicht unterschreiten. Die maximale Größe von Wohnbaugrundstücken ist auf 900 m² begrenzt. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.2.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgung" sind zulässig:
- medizinische Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Arzt-, Therapie- und Beratungspraxis)
- mit der Hauptnutzung im funktionalen Zusammenhang stehende Einrichtungen (z. B. Sanitätshaus, Apotheke, Büro- und Geschäftsräume)
- der Hauptnutzung zugeordnete Wohnungen
- der den zulässigen Einrichtungen dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den öffentlichen Erschließungsstraßen sowie den öffentlichen Wegen Ö1 und Ö2 keine Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind westlich der Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern A-S 2 (Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals Bauernhaus, Banzkower Straße 10) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nur nach Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig.

3. Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 Von der Planstraße A ist je Baugrundstück in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 nur eine, max. 4 m breite, Zufahrt zulässig.

4. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB

4.1 Die private Grünfläche im Gewässerschutzstreifen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zulässig sind gartentypische Nutzungen der Freiflächen (unter Beachtung des Verbotes der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln) und die Pflanzung von Gehölzen. Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenlauben, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterungen, Aufschüttungen etc..

4.2 Die öffentliche Grünfläche im Gewässerschutzstreifen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zulässig (unter Beachtung des Verbotes der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln) ist die Pflanzung von Gehölzen.

4.3 Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern A-S 1 an der südlichen Grenze der Planstraße A (Abschnitt zwischen Flucht der westlichen Giebelseite des Baudenkmals Bauernhaus, Banzkower Straße 10 und östlicher Grenze des Flurstücks 208/1) sowie an der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes WA 4 (anschließender Abschnitt zwischen östlicher Grenze des Flurstücks 208/1 und der Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern A-S 2) ist auf ganzer Länge eine einreihige Schnitthecke mit mind. 0,4 m Breite / 0,8 m Höhe und max. 0,5 m Breite / 1,6 m Höhe mit Heckengehölzen in der Qualität 2x verpflanzt, Sträucher Höhe 60/100 cm, 3-triebig zu pflanzen, zu pflegen, jährlich mind. 1x, max. 2x zu schneiden und mind. für die Dauer des Bestehens des Baudenkmals zu erhalten. Nadelgehölze (außer Eibe) und immergrüne Laubgehölze sind unzulässig. Wintergrüne Laubgehölze sind unzulässig.

4.4 Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern A-S 2 im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist zur Abgrenzung des Umgebungsschutzbereiches des Baudenkmals Bauernhaus, Banzkower Straße 10 auf ganzer Länge eine einreihige Schnitthecke mit mind. 0,5 m Breite / 0,8 m Höhe und max. 0,6 m Breite / 1,6 m Höhe oder eine Hecke aus freiwachsenden Sträuchern (Mindestwuchshöhe 2,5 m) mit Heckengehölzen in der Qualität 2x verpflanzt, Sträucher Höhe 60/100 cm, 3-triebig zu pflanzen, zu pflegen und mind. für die Dauer des Bestehens des Baudenkmals zu erhalten. Eine Schnitthecke ist jährlich mind. 1x, max. 2x zu schneiden. Nadelgehölze (außer Eibe) und immergrüne Laubgehölze sind unzulässig. Wintergrüne Laubgehölze sind zulässig. Je Baugrundstück ist ein Durchgang mit max. 2 m Breite zulässig.

4.5 Als Ersatz für die Rodung von zwei Bäumen nach Baumschutzkompensationserlass sind 3 Ersatzbäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche, in der Qualität Hst STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Insgesamt ist eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich. Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität zu ersetzen. Der Abstand zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 206/4 mit Betriebsweg hat mind. 5,00 m zu betragen.

4.6 Pflanzliste Bäume

Qualität Hochstamm 2x verpflanzt STU 16-18 cm, norddeutscher Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen

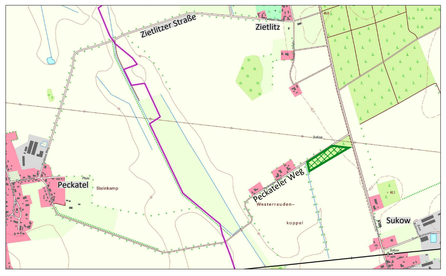
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche

5. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgende Maßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemeinde Sukow, Gemarkung Sukow, Flur 1, auf einer Teilfläche des Flurstücks 346 die Fläche einer ausgewachsenen Weihnachtsbaumplantage mit überwiegend Fichten / Blaufichten inkl. der Freifläche nach Fällung der Fichten und Erhalt der Laubbäume und Kiefern einer Waldentwicklung über Sukzession zuzuführen. Die Stubben (Schnitt so tief wie möglich) können in der Fläche verbleiben.

Zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, der Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Waldfläche über Sukzession für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB einzutragen.



II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Anzahl der Stellplätze

1. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Wandmaterial der Außenfassaden von Hauptgebäuden ist nur als Verblendmauerwerk oder Putz mit einem Holzanteil bis max. 30 % der Gesamtfassade zulässig, ausgenommen untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten.

2. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.1 Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Friesengiebel sind erlaubt.

Im Baufeld WA 1 sind nur Satteldächer zulässig.

2.2 Die Neigung der Dachhauptflächen der Hauptgebäude ist nur von 25° bis 48° zulässig.

2.3 Für Hauptgebäude sind nur rote bis braune und anthrazitfarbene, nicht glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen aus Tondachziegeln oder Betondachsteinen zulässig.

Im Baufeld WA 1 sind für Hauptgebäude nur naturrote Dacheindeckungen aus Tondachziegeln oder Betondachsteinen zulässig.

Im Baufeld WA 3 sind für Hauptgebäude innerhalb des Gewässerschutzstreifens auch Reeteindeckungen zulässig.

2.4 Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude, Carports und Garagen sind zusätzlich zu den unter 2.3 bestimmten Dacheindeckungen auch Eindeckungen aus Bitumen, Metall, Glas und Gründächer sowie andere Dachneigungen als unter 2.2 festgesetzt zulässig.

3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,50 m hoch sein. Dies gilt auch auf einer Länge von 2 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf Länge der Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern A-S 1 (Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals Bauernhaus, Banzkower Straße 10) als Einfriedungen nur licht- und blickdurchlässige Maschendraht- oder Stabmattenzäune auf der Südseite der nach I. 4.3 anzupflanzenden Hecke zulässig. Die Zaunhöhen dürfen die Endhöhe der nach I. 4.3 anzupflanzenden Hecke nicht übersteigen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind westlich der Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern A-S 2 (Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals Bauernhaus, Banzkower Straße 10) Grundstückseinfriedungen denkmalverträglich zu gestalten und sind nur nach Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig. Dies gilt auch für Tore in den Durchgängen der nach I. 4.4 anzupflanzenden Hecke.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche im Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals Bauernhaus, Banzkower Straße 10 ist als Einfriedung des Flurstücks 208/1 eine Bruchsteinmauer mit abdeckender Ziegelrollschicht zu errichten. Die zu errichtende Mauer ist an die unter Denkmalschutz stehende Mauer (bestehende Einfriedung des Flurstücks 208/1 zur Banzkower Straße) anzubinden und in Gestalt, Material und Form (Breite ca. 0,50 m, Höhe ca. 0,90 m) an diese anzupassen. Soweit möglich ist das Material des zur Anbindung der Planstraße A an die Banzkower Straße abzureißenden Mauerabschnitts zu verwenden.

4. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Je Wohnung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 mindestens zwei Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

Je Wohnung ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens ein Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

Für die Arztpraxis im Sonstigen Sondergebiet „Medizinische Versorgung" sind mindestens 10 Stellplätze nachzuweisen.

5. Verfahren

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Trinkwasserschutzgebiete nach § 51 WHG

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow. Es sind alle Verbote und Nutzungsbeschränkungen dieser Schutzzone zu berücksichtigen.

IV. Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

1. Reptilien / Amphibien: Solange das Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn vorzusehen.

   Die Suche, das Abfangen und Umsetzen von Tieren ist nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist dann zu verhindern (Amphibienschutzzaun). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Tötungsrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen.

2. Brutvogelarten: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28/29. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen. Vergrämungsmaßnahmen wie Flatterbänder in einem Raster von 20 x 20 m besitzen nur eine begrenzte Wirkungsdauer von etwa 4-6 Wochen. Weitere Maßnahmen in der zeitlichen Streckung wären durch die ökologische Bauleitung festzulegen und sind mit der uNB des Landkreises abzustimmen.

   Erfolgt die Baufeldfreimachung in der Brutzeit ist daher eine ökologische Bauleitung unabdingbar, die auch die Fläche vor Baubeginn in der Brutzeit nochmals prüft, dies dokumentiert und der uNB des Landkreises unaufgefordert einreicht.

3. Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs.5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1.10 bis 28/29.02 beseitigt werden.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

4. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

5. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

6. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.

7. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.

8. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

9. Die Zwischenlagerung, Bewertung und Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.

10. Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technische Bauwerke ist nachweislich geeignetes Material (Z0, Z1.1) unter Beachtung der LAGA M20 zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

11. Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltende Schadstoffe die Zuordnungswerte Z0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten, und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

12. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

Hinweise zum Naturschutz

13. Die Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 17 Absatz 6 BNatSchG von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim in das Kompensationsverzeichnis des Landes M-V einzutragen. Von der Gemeinde sind die Kompensationsmaßnahmen in angemessener Zeit umzusetzen bzw. deren Umsetzung sicherzustellen und auf Ihre Umsetzung zu kontrollieren. Dazu ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen mitzuteilen.

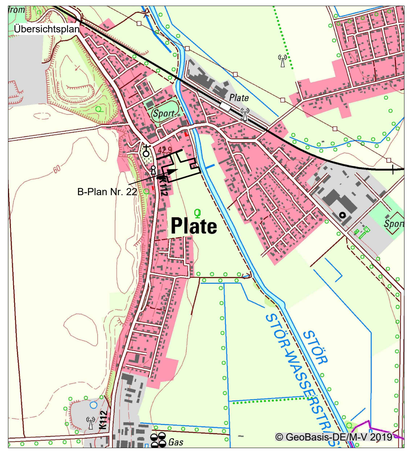
14. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

15. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Hinweise zum Denkmalschutz

16. Die Farbfassung der Fassade von Gebäuden im Baufeld WA 1 sind in Bezug auf das Baudenkmal „Pfarrhof mit Pfarrhaus, Pfarrscheune und Stall, Störstraße 1" denkmalverträglich zu gestalten und im Rahmen des Planvollzugs abzustimmen.

17. Für die Errichtung von Gebäuden im WA 4, deren Nebengelasse und Freiflächengestaltungen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Punkt 2 DSchG M-V notwendig.

18. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Dr. Lars Saalow, Tel.: 0385-58879647) erhältlich.