Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Banzkow "Alte Landstraße"

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **28.04.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **21.05.2015** gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang 2 Nr. 05 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **06.11.2015 / 24.02.2016** beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **03.11.2015** frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom **30.11.2015** bis **15.12.2015** erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am **26.05.2016** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen 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 **04.07.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung mit Umweltbericht, den Umweltinformationen und den wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **04.07.2016** bis **05.08.2016** während folgender Zeiten:
   Mo 8.00 - 12.00 Uhr
   Di 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
   Do 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
   Fr 8.00 - 12.00 Uhr
   im Amt Crivitz, Außenstelle Banzkow, Schulsteig 4, 19079 Banzkow, Raum 104, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 6 vom 23.06.2016, mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Banzkow, 16.03.2017

   Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am 03.03.17 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.

   Schwerin, 03.03.2017

   Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermesser

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 **24.11.2016** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **24.11.2016** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit gleichem Datum gebilligt.

    Banzkow, 16.03.2017

    Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

    Banzkow, 16.03.2017

    Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung über den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 31.03.2017 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang 4 Nr. 03, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen 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 Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsboten" tritt die Satzung in Kraft.

    Banzkow, 05.04.2017

    Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

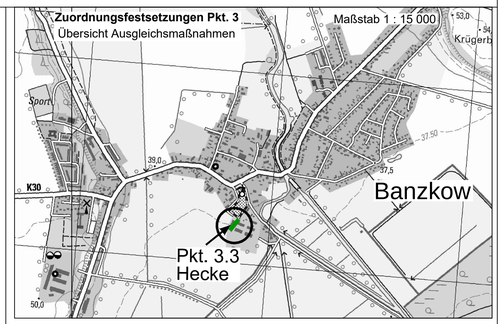
TEIL A - PLANZEICHNUNG

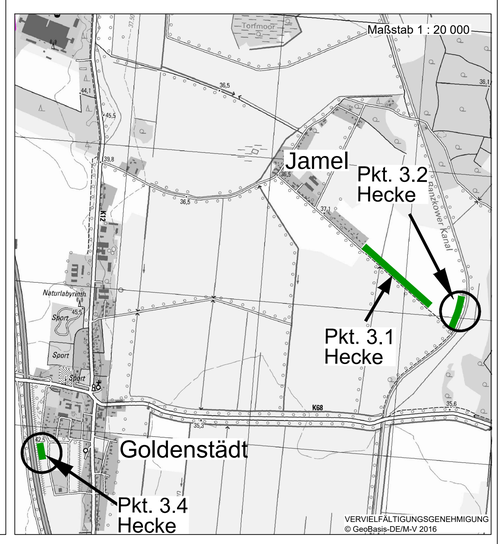
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30 und 36), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.11.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Banzkow "Alte Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Banzkow, 16.03.2017

Die Bürgermeisterin





PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Ö — öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ö — öffentliche Verkehrsflächen (unbefestigt)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Ö P — öffentliche / private Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
Anpflanzen
Bäume

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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung
Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Hauptgebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
3,00 m — Bemaßung
Böschung
unterirdische Leitung - ungefährer Verlauf
Trinkwasserleitung - Rückbau
vorhandene Bäume
Rodung von Bäumen
Gewässerschutzstreifen

NUTZUNGSSCHABLONE

WA2 — Gebietscharakter
Grundflächenzahl — 0,3 o — Bauweise
I E — nur Einzelhäuser zulässig
Geschossigkeit

Teil B - TEXT -

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

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe mit max. 4,20 m über die Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes bestimmt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 700 m² zulässig.

2. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

2.1 Die öffentliche Grünfläche 1 (wegebegleitend im Gewässerschutzstreifen) ist landschaftsgärtnerisch als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten. Die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von 3 der 12 Ersatzbäume nach Baumschutzkompensationsersatz in der Qualität Hst STU 16-18 cm in dieser Fläche ist zu beachten. Grundstückszufahrten vom Weg an der Stör sind nicht zulässig. Die Pflanzung ist mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) abzustimmen. Es sind keine Maßnahmen zulässig, die zu einer Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen.

2.2 Die öffentliche Grünfläche 2 entlang der Gemeindestraße nach Plate dient dem Kronentraufschutz der Alleebäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten. Die Versorgungsleitung mit Ihren Verkehrssicherungspflichten ist zu beachten. Grundstückszufahrten sind unzulässig.

2.3 Die private Grünfläche im Gewässerschutzstreifen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zulässig sind gartentypische Ausstattungen der Freiflächen und Gehölzpflanzungen. Die gärtnerische Nutzungen ist nur unter Beachtung des Verbots der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig. Grundstückszufahrten vom Uferweg sind unzulässig.

2.4 Zur optischen Markierung des Gewässerschutzstreifens innerhalb des Baugebietes ist im Süden, beim 2 BA dann auch im Norden, entsprechend Planzeichnung, eine Säulen - Form der Eiche oder eine Pappel bzw. eine Hainbuche in der Qualität Hst STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.5 Als Ersatz für die Rodung von Bäumen nach Baumschutzkompensationsersatz sind 12 Ersatzbäumen in der Qualität Hst STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (siehe Festsetzungen 2.1 und 3.3).

2.6 Sortenliste Obstgehölze

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Alkmene, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

Pflanzliste Bäume

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

Acer campestre	Feld- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz- Erle
Betula pendula	Sand- Birke

3. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

3.1 In der Gemarkung Jamel, Flur 3, Flurstück 203 teilweise, ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Neuen Kanal unterhalb des mit Alt-Eichen bestandenen Weges als Sukzessionsstreifen mit 628 m und 9 m Breite anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Das Feldgehölz wird dabei ausgespart. Innerhalb der Fläche sind 37 Stk. Erlenheister zu pflanzen. Die Ackerkante ist durch mind. 32 Stk. Eichenspaltpfähle o.ä. in max. 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.

3.2 In der Gemarkung Jamel, Flur 3, Flurstück 203 teilweise, ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Bewirtschaftungsgrenze beim Neuen Kanal) als zweireihige Hecke, in einer Länge von 216 m, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein unbefestigter Weg ist zulässig (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Verbissschutz ist vorzusehen).

3.3 In der Gemarkung Banzkow, Flur 2, Flurstück 286/2 teilweise, ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als dreireihige Hecke mit separater innerer Baumreihe (Ersatzbäume, in einer Länge von 70 m (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit innerer Baumreihe 10 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von 9 der 12 Ersatzbäume nach Baumschutzkompensationsersatz in der Qualität Hst STU 16-18 cm in dieser Fläche ist zu beachten.

3.4 In der Gemarkung Goldenstädt Flur 4, Flurstücke 166 und 167 jeweils teilweise, ist die dem Ort zugewandte Wallseite / Wallkrone in einer Länge von 100 m, von Norden beginnend, mit einer dreireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Verbissschutz ist vorzusehen).

3.5 Pflanzliste Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Ohr-Weide	Salix aurita (an Gräben)

Pflanzliste Heister

Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

Erle	Alnus glutinosa
Eiche	Qercus robur

4. Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

4.1 Dächer der Hauptgebäude müssen eine Mindestdachneigung von 15° haben.

4.2 Pro Wohnung sind auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 4.1 sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Carports) und nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen) sowie sonstige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker).

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

5. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust".

5.2 Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banzkow. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhalten. Tiefenbohrungen zur Installation von Erdwärmesonden sind nicht erlaubt.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig

Artenschutzrechtliche Hinweise

1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

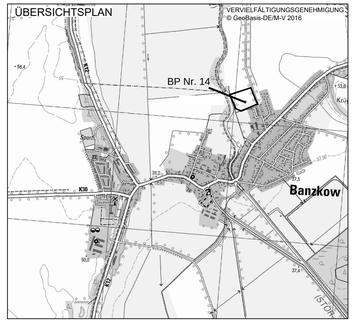
3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

4 Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind 3 Lesesteinhaufen am Ostrand des B-Plangebietes anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt.

Hinweise

Für die Versorgung mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu stellen.



Kopie

Rechtsverbindlich:	31.03.2017
genehmigungsfähige Planfassung:	November 2016
Entwurf:	Juni 2016
Vorentwurf:	Oktober 2015
Planungsstand	**Datum:**

Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Banzkow "Alte Landstraße"

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
Maßstab: 1:500
Auftragnr.: 15052
Gemarkung: Banzkow
Flur: 1
Flurstück: 5/6/208
Banzkow
Alte Landstraße
Bezugssystem Lage: DK-42/83 3°
Bezugssystem Höhe: DHHN92
gezeichnet am: 06.2015
gezeichnet durch: D. Fischer, VT
geprüft durch: Dipl.Ing. Hannsch, ÖbVI
Vermessungsbüro Thomas Hannsch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Platz der Freiheit 10 – 19053 Schwerin
Telefon: 0385/5811000 Fax: 0385/5811010
E-Mail: info@vermessungsbuero-hannsch.de

Maßstab 1:1000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Büro gemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin, Zeppelinstraße 1
e-mail: g.schwarz@suro-sa.de
Telefon: 03866/4800800
Fax: 03866/4800809

Zeichner:
Dipl.-Ing. Frank Ortlieb
Büro gemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD/GIS - Zeichner - DB - Computerservice
19057 Schwerin, Zeppelinstraße 1
e-mail: f.ortlieb@suro-sa.de
Telefon: 03866/4800800
Fax: 03866/4800809