

Satzung der Gemeinde Banzkow über den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet am Störbogen“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Wohngebiet am Störbogen" der Gemeinde Banzkow am 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.

.....

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet am Störbogen" der Gemeinde Banzkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Banzkow,.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet am Störbogen" der Gemeinde Banzkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Banzkow,.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 18 "Wohngebiet am Störbogen" der Gemeinde Banzkow sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsblote" Jahrgang ... Nr. und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> und auf dem zentralen Bauleitplanungsserver des Landes MV unter <https://bplan.geodaten-mv.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 (§§ 214 und 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet am Störbogen" der Gemeinde Banzkow wurde im Internet auf der Homepage des Amtes Crivitz unter <https://www.amt-crivitz.de> eingestellt sowie über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de> zugänglich gemacht.

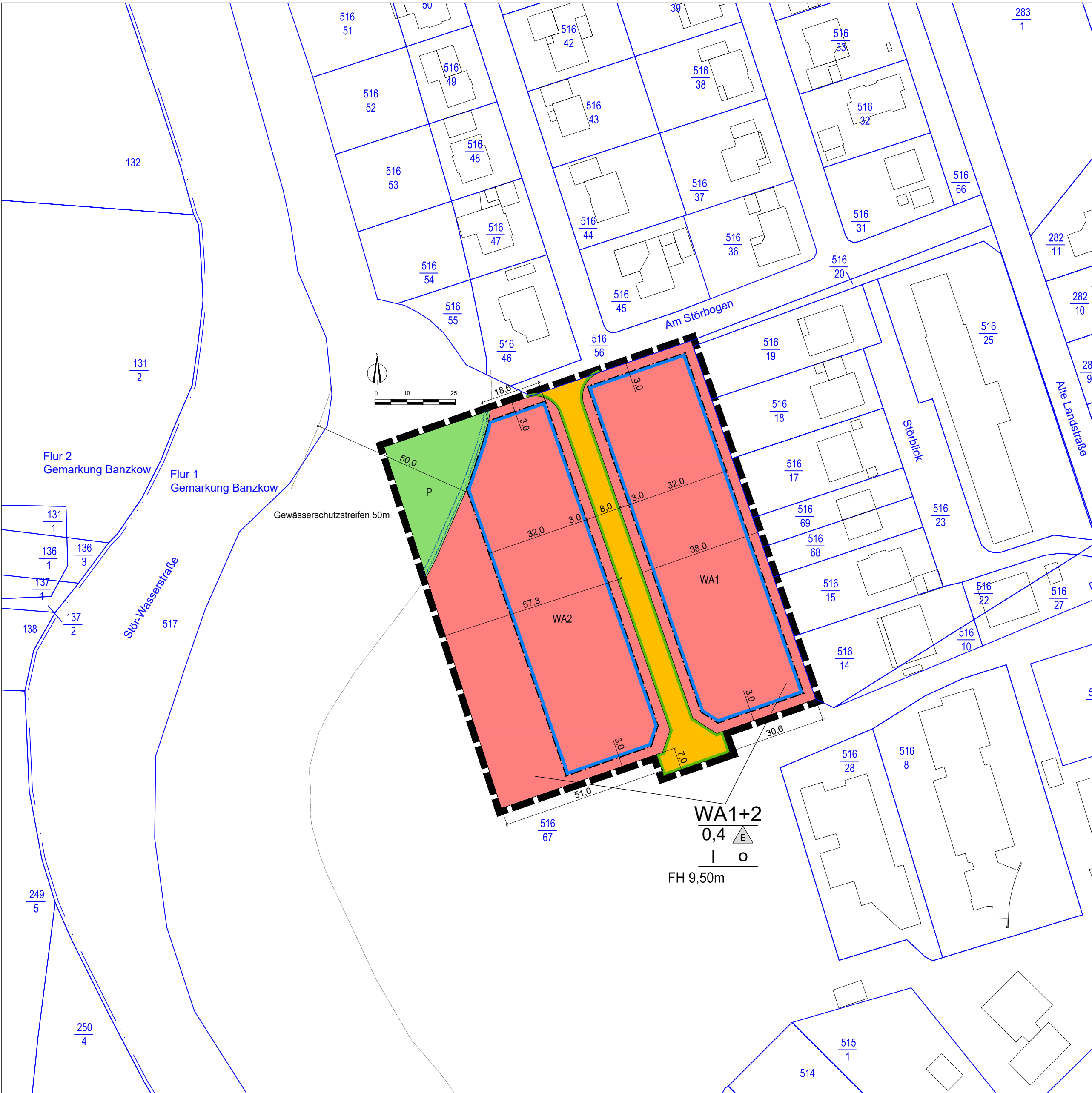
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet am Störbogen" der Gemeinde Banzkow in Kraft.

Banzkow,.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

TEIL A - PLANZEICHNUNG-



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)

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,50m Firsthöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze
offene Bauweise

o nur Einzelhäuser zulässig

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P private Grünfläche

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

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

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gewässerschutzstreifen
(§ 29 NatSchAG M-V)

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn-/Nebengebäude und Bauwerke mit Hausnummer

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

NUTZUNGSSCHABLONE

Grundflächenzahl
Gebietscharakter
nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise
Firsthöhe als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Teil B - TEXT -

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Ein Überschreiten der im Plan (Teil A) festgesetzten Firsthöhen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 38,5 m über NHN (DHHN 2016). Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 m². Von der Mindestgröße kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Baugrundstück an den im Plan (Teil A) gekennzeichneten Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V zur Stör-Wasserstraße grenzt und dabei eine Mindestgrundstücksbreite von 19,5 m eingehalten wird.

4. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig.

5. Grünflächen und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Die private Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu gestalten. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 30 % betragen. Zulässig sind außerdem Staudenflächen mit max. 10 Flächenprozenten sowie Ausstattungselemente der Grünflächen, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte.

6. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen eines Grundstücks anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst durch geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.

6.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die Grenzen der Grünflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Quernägeln), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Auf einer Fläche von 18.505 m² auf dem Flurstück 29/4, Flur 1, Gemarkung Mirow, Bereich Kiekt ist eine Streuobstwiese mit insgesamt 139 Hochstammbäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die gesamte Fläche ist mit Beginn der ersten Bepflanzung extensiv als Grünlandfläche zu nutzen und entsprechend der Auflagen der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 (HzE) maximal 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken, bei einmaliger Mahd Mitte August bis Anfang September) mit Abfuhr des Mahdgutes. Ein Umbruch, eine Nachsaat, ein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Weizen und Schilpen auf der Fläche nicht gestattet. Die Pflanzungen (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) sind mit Verankerung in der Qualität Hochstammbaum STU 10-12 cm vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind Reihenabstände von 10 m sowie Abstände in den Reihen von 8-15 m einzuhalten. Ein Wühlmausschutz sowie Verbißschutz (Manschetten/Drahthose) sind vorzusehen. Die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen.

Ergänzungspflanzungen sind bei Ausfall erforderlich. Der Gehölzschnitt ist mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfsweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Streuobstwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

Pflanzliste:

Apfel: Dülmener Herbstrosenapfel, Danziger Kantapfel, Gascoynes Scharlachroter, Grahams Jubiläumsapfel, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Goldrenette von Blenheim, Schöner von Boskoop, Winterprinzapfel, Boikenapfel, Roter Berlepsch
Walnuss: Franquette, Broadview
Birne: Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charnaux, Novembra, Beech Hill
Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche
Pflaume: Mirabelle von Nancy, Hauszwetschge auf Myrobalane-Unterlage
Esskastanien: Marhac
Mandeln: Mandelkönigin
Quitte: Vranja
Die Verwendung von Wildobst oder alten lokale Sorten, sowie Sorten von Kornelkirsche, Weiße und Schwarze Maulbeere und Felsenbirne ist zulässig.

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

- 1.1 Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von mindestens 15° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).
- 1.2 Auf den Baugrundstücken sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze, je Einliegerwohnung mindestens 1 Stellplatz zu schaffen.

III. Hinweise

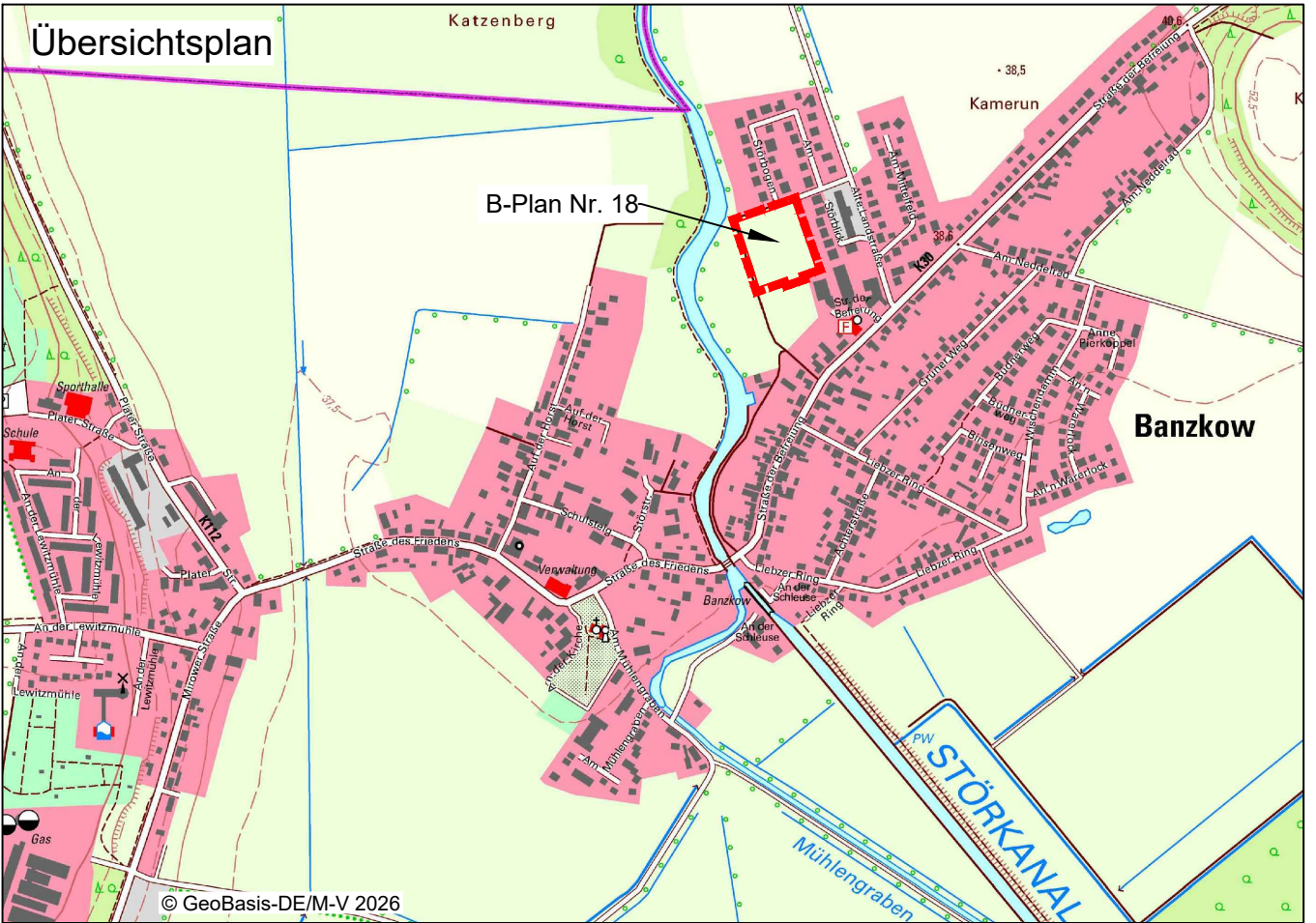
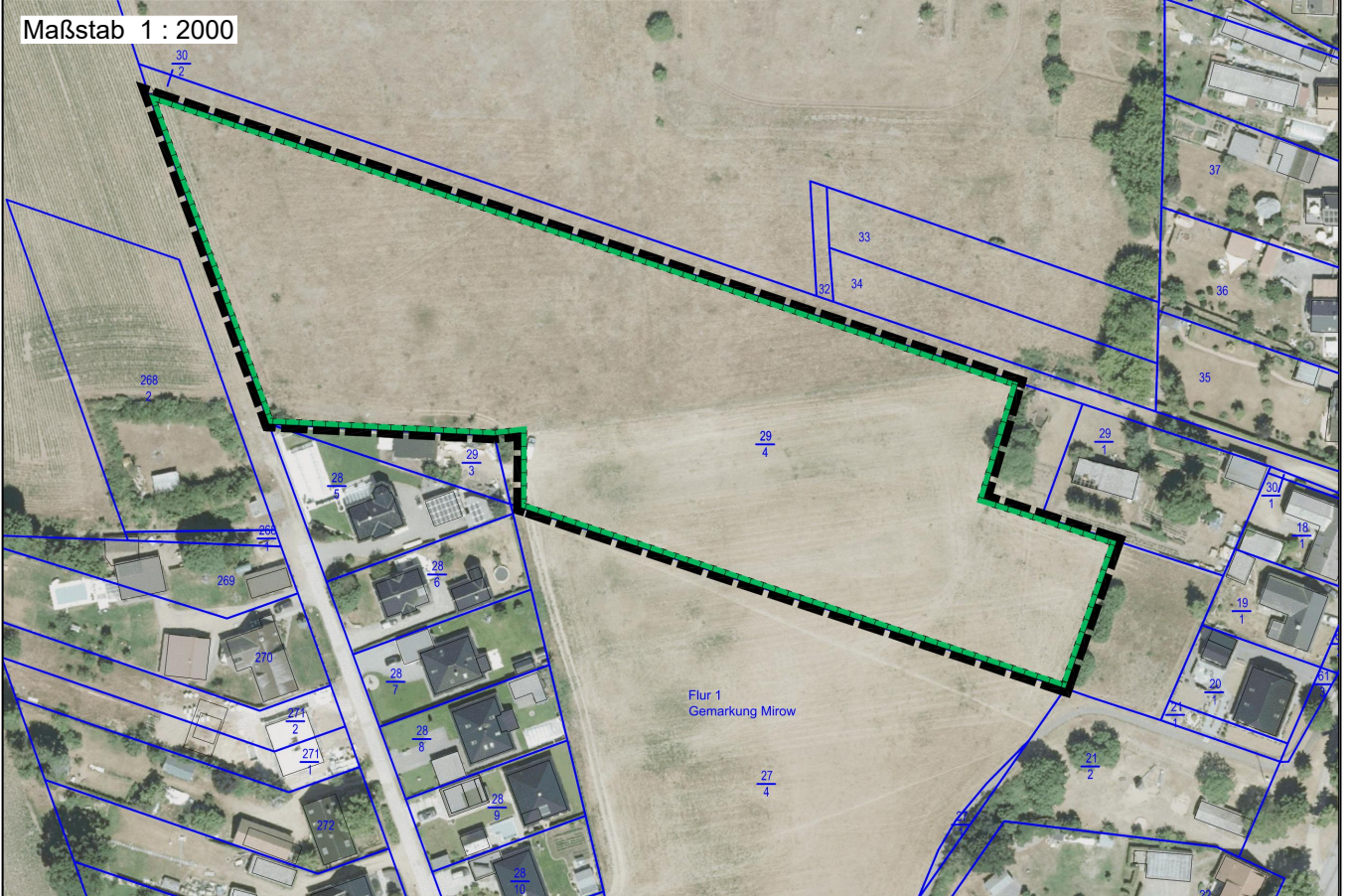
Artenschutz

1. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Sicherheitsrelevante notwendige Abweichungen (Arbeitsschutz) sind nachzuweisen.
2. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
3. Als vorbeugende Maßnahme ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.

Boden- und Grundwasserschutz

1. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
2. Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist, zu beachten.
3. 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 Bodenschutzmatte, geprüft werden.
4. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
5. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
6. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

externe Maßnahmenfläche zur Zuordnungsfestsetzung 7.1



rechtsverbindlich:	
beschlussfähige Planfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	Januar 2026
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet am Störbogen“ Gemeinde Banzkow

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Banzkow, Flur 1
Lagesystem: ETRS89 UTM (EPSG: 25833)

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

Maßstab 1 : 1000