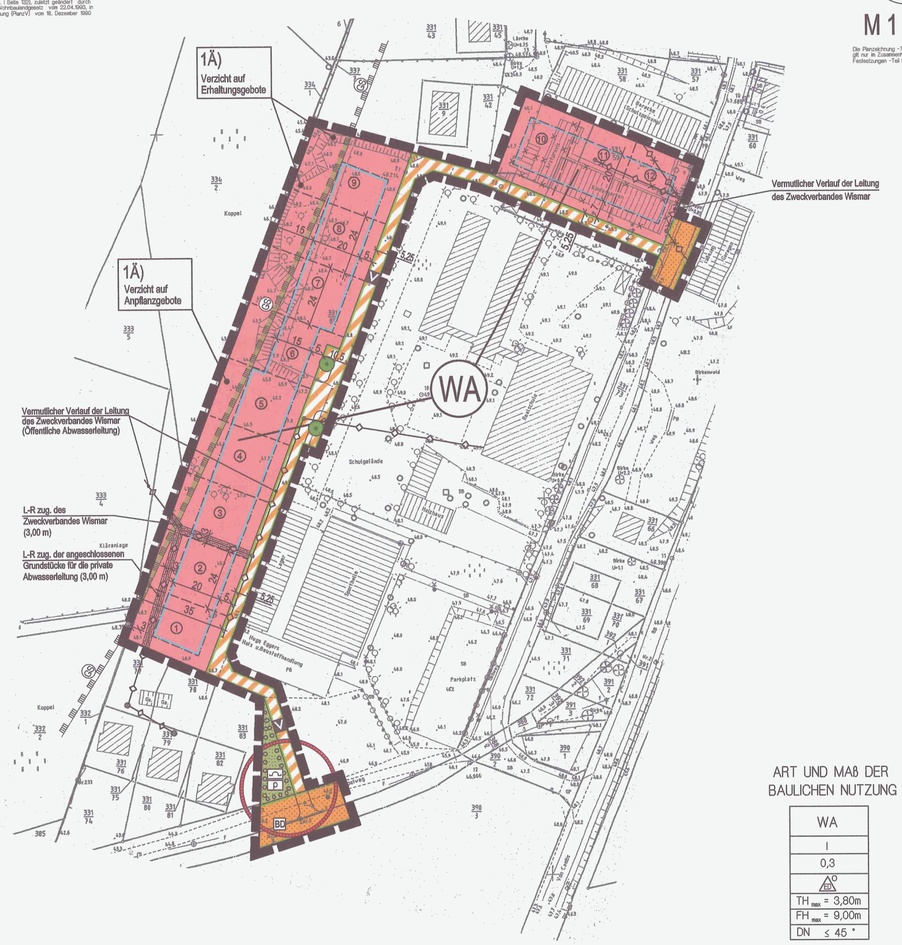
SATZUNG ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE VENTSCHOW
FÜR DAS GEBIET "SEEBLICK" WESTLICH DER SCHULE IN VENTSCHOW UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
im Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
I
0,3
ED
TH_{max} = 3,80m
FH_{max} = 9,00m
DN ≤ 45 °

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
0,30	Grundflächenzahl (GRZ)	
TH_{max}= 3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max}= 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Schutzgrün	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Par. 9 (6) BauGB
GS	Gewässerschutzstreifen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ventschow	Par. 9 (7) BauGB
L R BGL	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 9 (6) BauGB Par. 172 (1) BauGB Par. 9 (6) BauGB
BD	Bodendenkmale	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

331/39	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	künftig entfallende Abwasserleitung
	künftig entfallende Gebäude
5	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
1	Baugrundstück nach laufender Nummer, z.B. 1
DN ≤ 45°	Dachneigung ≤ 45°

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE VENTSCHOW
FÜR DAS GEBIET "SEEBLICK" WESTLICH DER SCHULE IN VENTSCHOW
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
1Ä) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO in Plangebiet zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze auf den Grundstücken, die unmittelbar an der Straße liegen, müssen mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Nebenanlagen, ausgenommen davon sind Standorte für Abfallbehälter, müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
Aufgrund einer Ausnahmegenehmigung sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch innerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig. Auf den Baugrundstücken 4-9 ist ein Mindestabstand von 0,0 m zur westlichen Plangebietsgrenze einzuhalten.

3. HOHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstehendes Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.
Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Dachneigungen sind bis maximal 45° zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig.

3. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufriedeln.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder grobfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

5. WERBEANLAGEN

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind mit einer maximalen absoluten Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Niveau des Geländes an der betrachteten Grundstücksgrenze zulässig.

7. Bußgeldvorschrift

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

III. GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 u. § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135a bis § 135 c BauGB)

1. MAßNAHMEN INNERHALB DES BAUGEBIETES

1.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER VEGETATION (AUSGLEICHSMAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT)

1.1.1 FLÄCHIGE GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Auf den Anpflanzflächen ist mindestens ein Laubbaum je 100 qm zu pflanzen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm
Bäume 2. Ordnung- Heister, 2xv, Höhe 150- 175 cm
Sträucher - 2xv, Höhe 80- 100 cm, zu verwenden.
Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung	Stiel-Eiche (Quercus robur)	
	Hänge-Birke (Betula pendula)	
Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (Carpinus betulus)	
	Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)	
	Feld-Ahorn (Acer campestre)	
Sträucher	Weißdorn (Crataegus monogyna)	
	Schlehdorn (Prunus spinosa)	
	Hasel (Corylus avellana)	
	Sanddorn (Hippophae rhamnoides)	
	Hunds-Rose (Rosa canina) u.a. Wildrosenspezies	
	Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)	

1Ä) ~~Die festgesetzten Heckenpflanzungen auf Baugrundstücken sind mindestens 3-reihig mit Kronsaum auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand ist mit 1,0 m, der Pflanzabstand mit 1,0 m zu bemessen in Pflanzung von mindestens 50cm ist eine Baum 1. bzw. 2. Ordnung als Überhälter zu pflanzen.~~

1.2 ANPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

1.2.1 Auf den Straßenrandstreifen erfolgt eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen.

1.2.2 Die festgesetzten Straßenbäume sind vorzugsweise in der Art Hängebirke (Betula pendula) oder Hainbuche (Carpinus betulus) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

~~1.3 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG~~

1Ä) ~~Auf den Baugrundstücken festgesetzte Anpflanzungen sind jeweils durch den betroffenen Grundstückseigentümer auf den dafür festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Diese Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.~~

1.3 ANPFLANZUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 1-9

1Ä) Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist auf den Baugrundstücken 1-9 jeweils die Anpflanzung eines Obstbaumes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen sind nur standortheimische Obstbäume in der Qualität Hochstamm mit Ballen, 2xv, Stammumfang 10-12 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf der rückwärtigen Grundstücksfläche durch den jeweiligen Grundstückbesitzer durchzuführen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENDENKMALE

In dem mit BD nachrichtlich gekennzeichneten Bereich, befindet sich ein Bodendenkmal dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Arbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M- V, GVBl, Mecklenburg- Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, § 12 II.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung undDokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden. Eine Beraterung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilt die zuständige untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf. Um Verzögerungen im Baufortschritt zu vermeiden, ist das Landesamt für Denkmalpflege spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation an Bodendenkmalen zu informieren.

2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/ GS M-V Gl. Nr. 224-2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 Unstg M-V u. z. And. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. 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.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens drei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich 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 Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

4. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

5. MUNITIONSFUNDE

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen in Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser-Beseitigungssystem der Grundstücke ist so auszulegen, dass es den tatsächlichen Erfordernissen entspricht und das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleibt, auf dem es anfällt, dort versickert oder einer Nutzung zugeführt wird. Eine Regenwassernutzung muss gesondert beim Zweckverband Wismar beantragt werden und bedarf der Genehmigung.

1Ä) 7. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

7.1. MAßNAHME 1

~~Auf dem Flurstück 72/2 der Flur 1 der Gemarkung Ventschow ist auf einer Fläche von 8.348 m² eine flächige Gehölzanpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Ausgleichspflanzung ist bis zum 30. April 2004 anzulegen. Der Bauherr ist der Gehölzanpflanzung muss größer 30% sein. Die Bäume sind als Heister (Pflanzqualität: mg, 80/175 cm) anzupflanzen. Folgende Bäumarten sind zu verwenden:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre).
Als Sträucher(Pflanzqualität: ~~mg, 80/100 cm) sind Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Sanddorn (Hippophae rhamnoides) und Hunds-Rose (Rosa canina) anzupflanzen. Zwischen den anzupflanzenden Gehölzreihen ist ein Abstand von 1m und innerhalb der Reihen ein Abstand von 1,5m einzuhalten.~~

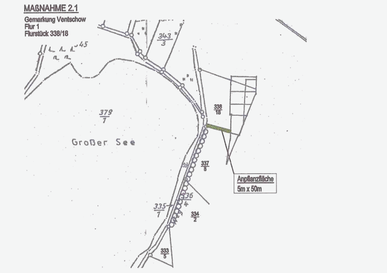
Auf dem Flurstück 72/2, Flur 1, Gemarkung Ventschow ist auf einer 8.348 m² großen Teilfläche eine Waldfläche, einschließlich Waldsaum aus standortheimischen Baum- und Straucharten anzulegen. Mindestens 30 % der Fläche (2.100 m²) sind der freien Sukzession zu überlassen. Zum westlich angrenzenden Weg ist deshalb ein 10 m breiter Streifen als Sukzessionsfläche anzulegen. Auf der Sukzessionsfläche sind keine Gehölzanpflanzungen vorzunehmen. Östlich der Sukzessionsfläche ist ein 5 m breiter Waldmantelstreifen aus einer 4-reihigen Strauchanpflanzung anzulegen. Innerhalb der Strauchanpflanzung ist ein Reihenabstand von 1,0 m und ein Pflanzabstand innerhalb der Reihen von 1,5 m einzuhalten. Es sind zu gleichen Teilen die Gehölzarten Weißdorn (Crataegus laevigata bzw. Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana) und Hundsrose (Rosa canina) in der Pflanzqualität Strauch, Höhe 80/100 cm anzupflanzen. Auf der vorbelegenden Fläche in östlichen Anschluss sind folgende Baumarten zu gleichen Teilen anzupflanzen: Trauben-Eiche (Quercus petraea), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre) und Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia). Der Pflanzabstand und die Pflanzqualität innerhalb der Bauspflanzung kann an die bei Aufforstungen üblichen Werte angepasst werden. Die Anpflanzung ist bis zum 30.11.2008 zu realisieren und zum Schutz vor Wildverbiss vollständig (einschließlich der Sukzessionsfläche) einzuzäunen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

MAßNAHME 1
Gemarkung Ventschow
Flur 1
Flurstück 72/2

7.2 MAßNAHME 2 (bestehend aus M 2.1 und M 2.2)

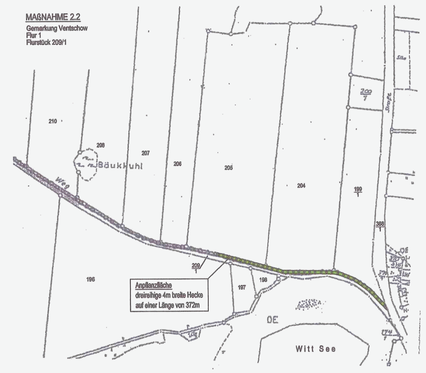
7.2.1 MAßNAHME 2.1
Auf dem Flurstück 338/18 ist an der südlichen Begrenzung der Liegewiese der Badestelle am Ventschower See eine 5,0 m breite und 60m lange Strauchhecke zu pflanzen. Die Pflanzung ist vierreihig bei einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00m auszuführen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:
Sträucher 80-100 cm: Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellane), Weißdorn (Crataegus monogyna/ Crataegus laevigata), Hunds-Rose (Rosa canine), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus).

MAßNAHME 2.1
Gemarkung Ventschow
Flur 1
Flurstück 338/18



7.2.2 MAßNAHME 2.2
Auf das Flurstück 209/1 ist entlang des Landweges nach Hohen Viechein auf Teilflächen des Flurstückes eine dreireihige 4,00m breite Hecke nördlich des Weges zu pflanzen. Die Neuanpflanzung erfolgt auf einer Länge von 372m. Die in dem Bereich bereits vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:
- Bäume als Heister 150/175 cm: Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hänge-Birke (Betula pendula)
- Sträucher 80-100 cm: Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hunds-Rose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Purgier-Kreuzdorn Rhamnus cathartica).
Die Pflanzung erfolgt mit Pflanz- und Reihenabständen von 1,00 m. Alle 10,00 m ist ein Überhälter zu setzen. Beidseitig der Hecke ist ein 1,00 m breiter Saum auszubilden.

MAßNAHME 2.2
Gemarkung Ventschow
Flur 1
Flurstück 209/1



7.3 MAßNAHME 3

Auf dem Flurstück 15/3 ist rechtsseitig der Straße nach Kleekamp eine Baumreihe vorzusehen. Es sind 33 Einzelbäume mit einem Pflanzabstand von 10,00 m zu pflanzen. Dafür sind Winter-Linden (Tilia cordata) mit einem Stammumfang 16/18cm zu verwenden.

MAßNAHME 3
Gemarkung Kleekamp
Flur 4
Flurstück 15/3

7.4 ZEITRAUM FÜR RODUNGEN

Die Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 14. März gerodet werden.

7.5 ANZEIGE DER FERTIGSTELLUNG

Die Fertigstellung der Anpflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

7.6. ZUORDNUNG GEM. § 9 Abs. 1a BauGB AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Die gem. § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Gemeinde oder einen von ihr Beauftragten durchgeführt. Sämtliche damit verbundene Aufwendungen werden durch die Gemeinde oder die von ihr Beauftragten getragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... erfolgt.

Ventschow, den 22.9.08 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.

Ventschow, den 22.9.08 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nicht beteiligt worden.

Ventschow, den 22.9.08 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden, Landkreis Nordwestmecklenburg (Planungsamt und Untere Naturschutzbehörde) sowie das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin, sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ventschow, den 22.9.08 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ventschow, den 22.9.08 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden des Amtes nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird und eine Prüfung der Umweltbelange nicht erforderlich wird.

Ventschow, den 22.9.08 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.07.2008 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 : 5.000 / 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. (Nachrichtliche Übernahme aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4)

Wismar, den 22.07.2003 (Stempel) Im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden, Landkreis Nordwestmecklenburg (Planungsamt und Untere Naturschutzbehörde) sowie Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ventschow, den 22.9.08 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

9. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Ventschow, den 22.9.2008 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ventschow, den 22.9.08 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.9.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 25.09.2008 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

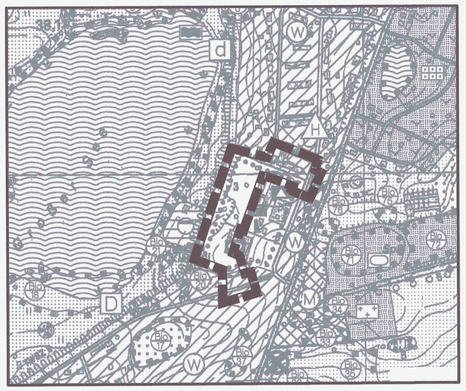
Ventschow, den 25.9.2008 (Siegel) Kinke, Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE VENTSCHOW
ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
GEMÄSS PAR. 10 BAU GB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par.10 i.V.m. Par.13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316), sowie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S.394), die Gesetze gelten einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreter der Gemeinde Ventschow vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, für das Gebiet "Seeblick", westlich der Schule in Ventschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B), sowie über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

SATZUNG
DER GEMEINDE VENTSCHOW ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
FÜR DAS GEBIET "SEEBLICK" WESTLICH DER SCHULE IN VENTSCHOW UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
im Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 23. Juni 2008
SATZUNG

LK NWM / Gemeinde Ventschow / B 4 1Änd. / Stand: SATZUNG 23.06.2008