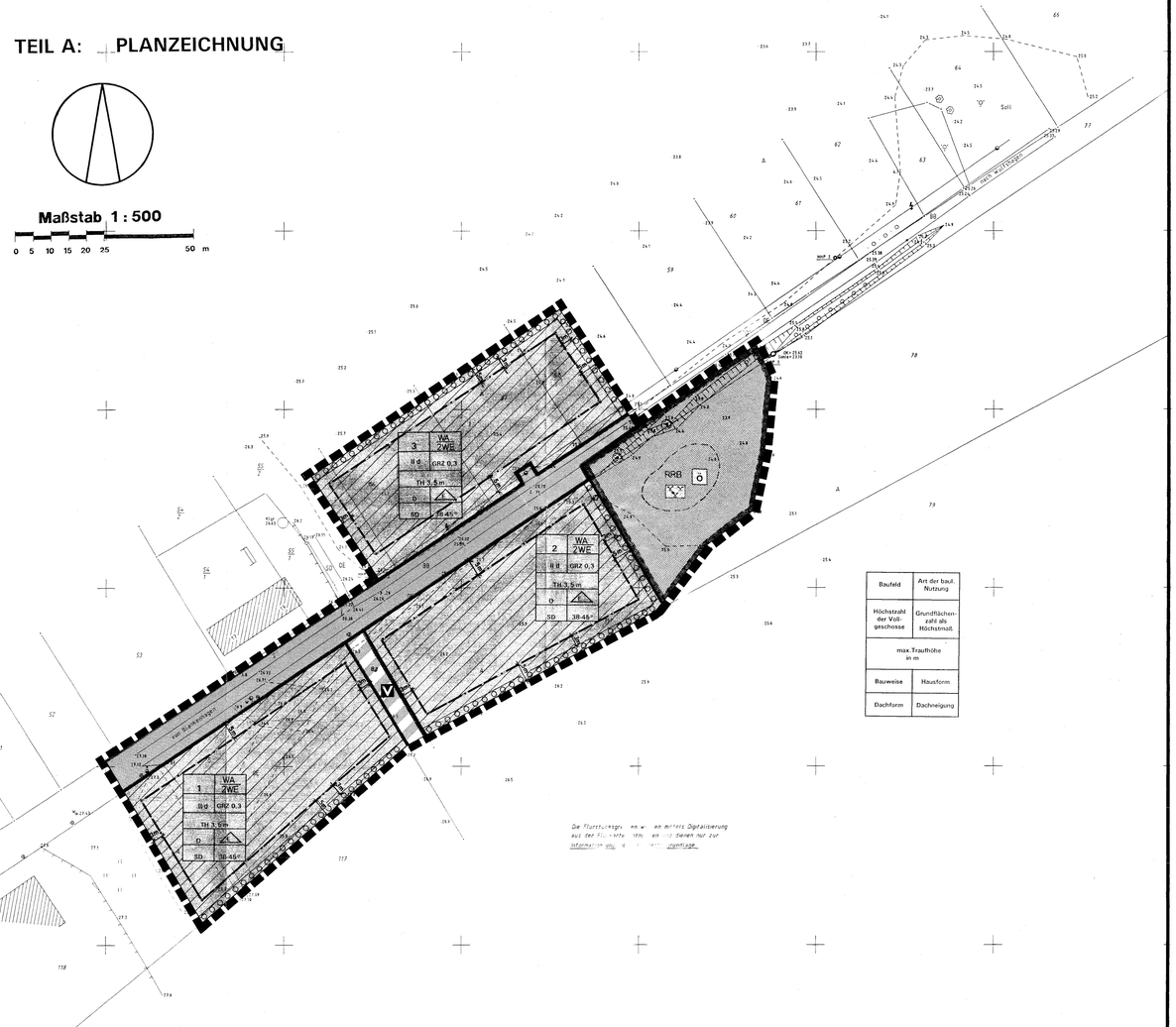
SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHAGEN ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 1

für das Wohngebiet „Wulfshäger Straße", nördlich und südlich der Wulfshäger Straße ; mit einer Tiefe von 35 m nach Norden und ca. 40 m nach Süden

Aufgrund des § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung vom 28.April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3, S. 518) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Blankenhagen vom 05.09.1994 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Doberan folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Wulfshäger Straße", nördlich und südlich der Wulfshäger Straße; mit einer Tiefe von 35 m nach Norden und ca. 40 m nach Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Baufeld	Art der baul. Nutzung
Höchstzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl als Höchstmaß
max.Traufhöhe in m	
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1. 1990)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

2WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

GRZ Grundflächenzahl

II d Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; II. Geschoß nur im Dachgeschoß zulässig

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

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

o Offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

SD Satteldach

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V verkehrsberuhigter Bereich

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

Grünflächen

Ö öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

naturbelassene Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

II. KENNZEICHNUNGEN

24,5 vorhandene Höhe nach HN

2 Nummer der Baufeld

vorhandene Flurstücksgrenze

59 Flurstücksbezeichnung

5m Bemaßung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene Versorgungsleitungen (hier: 0,4 kV-Freileitung)

RRB Vorbehaltsfläche Regenrückhaltebecken

Planverfasser Bauleitplanung: APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Hochbauplanung, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 014/15-91-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Petra Kusskow, Stadtplanerin
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 455868, Fax.: 4934727

TEIL B : TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

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

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

2. In allen Baufeldern sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 - 20 BauNVO)

3. Die festgesetzten max. Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.

~~4. Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig (§ 15 A)~~

GEÄNDERT DURCH BE. SCHLUSS VOM 01.11.1994

4. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist max. 50 cm über Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 21a BauNVO)

5. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen mindestens 5,0 m; vor überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.

NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind nur: Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen.

GRÜNGESTALTUNG (§ 9 Abs. 20 und 24 BauGB)

7. Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken bis zu 1,50 m Höhe, Holzzäune oder Rotziegelmauern auszuführen. Drahtzäune auf der Garteninnenseite von Hecken sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

8. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gilt folgendes Pflanzgebot:
a) Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
b) je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Spitzahorn zu pflanzen.
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und ggf. durch neue zu ersetzen

9. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

10. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern.

11. In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Soll zu renaturieren. Dieses dient auch der Löschwasserentnahme. Ausbau und Bepflanzung sind naturnah zu gestalten. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und zu ergänzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 BauO)

GEÄNDERT DURCH BE. SCHLUSS VOM 01.11.1994

12. Eine Begrenzung der Vorgärten zur Straße durch Metall-, Draht-, Plast- oder Betonzäune ist unzulässig.

13. Die Steildächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen in roter Farbe oder anthrazit zu decken.

14. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38 Grad bis 45 Grad festgesetzt.

15. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.

16. Außenwände der Wohnhäuser sind in Verblendmauerwerk oder geputzt auszuführen. Nicht erlaubt sind Holz- und Kunststoffverkleidungen.

HINWEISE:

Während der Bauarbeiten sind aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der von der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und ev. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden.

Bei den konkreten Bauvorhaben müssen die aus der DIN VDE 0211 resultierenden Abstandsforderungen zur 0,4 kV-Freileitung beachtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.01.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 24.02.94 bis zum 30.03.94 erfolgt.

Blankenhagen, 23.3.94 (Siegelabdruck) Schwieridas Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Blankenhagen, 23.3.94 (Siegelabdruck) Schwieridas Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.06.1994 und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Blankenhagen, 23.3.94 (Siegelabdruck) Schwieridas Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.09.1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Blankenhagen, 23.3.94 (Siegelabdruck) Schwieridas Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.06.1994 bis zum 20.07.1994 während der Dienststeden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 06.06.1994 bis zum 20.07.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Blankenhagen, 23.3.94 (Siegelabdruck) Schwieridas Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 18.08.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortkarte im Maßstab 1: 2500 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 22.08.94 GeoVal Im Auftrag

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.09.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blankenhagen, 23.3.94 (Siegelabdruck) Schwieridas Bürgermeister

8. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 4) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Blankenhagen, (Siegelabdruck) Schwieridas Bürgermeister

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.09.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.09.1994 gebilligt.

Blankenhagen, 23.3.94 (Siegelabdruck) Schwieridas Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 24.10.1994 Az: 5-6-50-20/503-210/01 V. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Blankenhagen, 18.11.1994 Schwieridas Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.11.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Doberan vom ..... bestätigt.

Blankenhagen, 18.11.1994 Schwieridas Bürgermeister

12. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

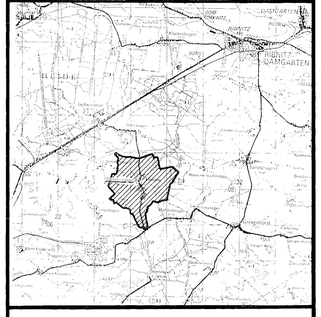
Blankenhagen, 18.11.1994 Schwieridas Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 in der Zeit vom 01.03.1994 bis zum 12.03.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.03.1994 in Kraft getreten.

Blankenhagen, 18.11.1994 (Siegelabdruck) Schwieridas Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENUTZUNGSPLAN M 1 : 5 000

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 100 000



BLANKENHAGEN

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

WOHNGEBIET „WULFSHÄGER STRASSE"
nördlich und südlich der Wulfshäger Straße,
mit einer Tiefe von 35 m nach Norden und ca. 40 m nach Süden

Blankenhagen, 05.09.1994
GEÄNDERT DURCH BE. SCHLUSS VOM 01.11.1994

Gruber
Bürgermeisterin