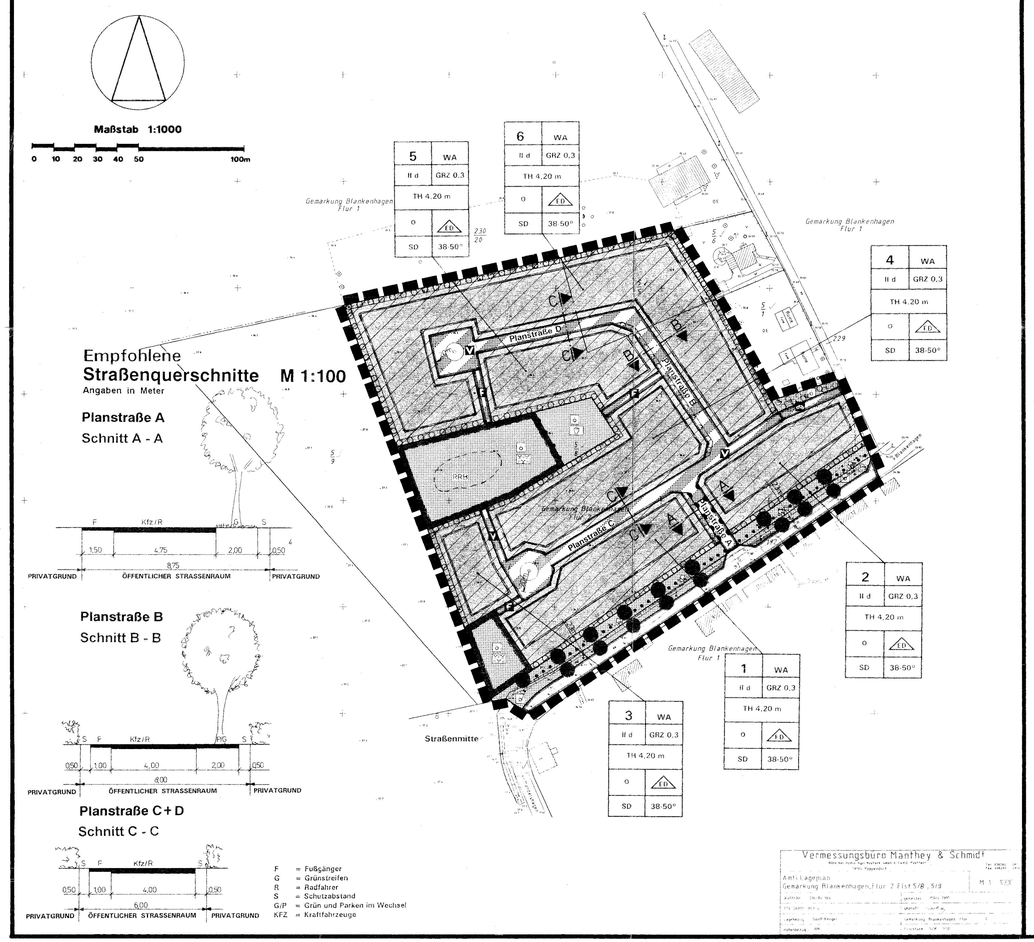
SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

- WOHNGEBIET „AN DER OBSTWIESE" -
nördlich der Dorfstraße und westlich des Siedlungsweges in Blankenhagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26.April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3, S.518) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Blankenhagen vom 19.06.1996 ..... und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 für das Wohngebiet „An der Obstwiese", nördlich der Dorfstraße und westlich des Siedlungsweges in Blankenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A. PLANZEICHNUNG



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 von 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-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

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

o Offene Bauweise

ID nur Einzel- und Doppelhäuser 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

F Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fuß- und Radweg

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

Grünflächen

Ö öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Sulzeseinsaatfläche mit Sträuchern

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)

bei schmalen Flächen

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

Erhaltung von Bäumen — Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

53+ vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

5.0 Bemaßung in Metern

RRB vorhandene Fläche Regenrückhaltebecken / Löschwasserteich

örtlicher Hauptweg

Sichtdreieck

TEIL B - TEXT

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.1 - 15 BauNVO)

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

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

2. Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens am Anschluß des Grundstücks (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB und § 21 a BauNVO)

3. In den Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs.1 Nr. 25a) entlang der Planstraße B sind notwendige öffentliche Stellplätze u. Grundstückszufahrten zulässig.

4. Weitere notwendige öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Wendeanlagen einzuordnen.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 14, 22, 23 BauNVO)

5. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist max. 50 cm über Höhe des Anschlußes des Grundstücks (Zufahrtsbereich) an die öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 3, 4, 5 und 6 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur: Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen.

8. Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen.

SICHTDREIECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m.

GRÜNGESTALTUNG (§ 9 Abs. 20 und 24 BauGB)

10. Entlang aller rückwärtigen Grundstücksgrenzen und am westlichen Rand des Plangebiets besteht ein Pflanzgebot für Hecken, Sträucher und Bäume in einer Breite von mindestens 3 m. Es ist eine geschlossene Pflanzung aus heimischen Laubholzarten herzustellen und zu pflegen.

11. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen entlang der Planstraßen A und B ist in Abstimmung mit den notwendigen Zufahrten und Stellplätzen im Abstand < 20 m ein einheimischer Laubbaum (z.B. Linde, Ahorn) zu pflanzen und die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern zu begrünen.

12. Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes sind (max. 1/3 der Gesamtfläche) mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen (z.B. Linde, Ahorn) und Sträuchern (z. B. Haselnuß, Flieder) zu bepflanzen. Einschließlich der festgesetzten Bäume an den Straßen sind für die Anpflanzung mind. 3x verpflanzte Bäume mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden. Die öffentlichen Grünflächen sind in den ersten 5 Jahren mind. 2x jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.
Die notwendige Zufahrt zum Regenrückhaltebecken/ Feuerlöschteich ist zulässig.

13. Stellplätze und Wege sind nicht zu versiegeln. Zulässig sind Pflaster, Rasengittersteine sowie Schotterrasen.

14. Im Grünbereich entlang der Dorfstraße sind die vorhandenen Bäume zu erhalten; die Baumreihe ist durch für den Bereich typische Arten zu ergänzen und durch eine 2. Reihe entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Baufelder 1 und 2 zu komplettieren.

15. Die Bepflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Baukörper folgenden Pflanzzeit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

16. Bei der Grüngestaltung des Spielplatzbereichs dürfen keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern, Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 86 BauO)

17. Außenwände sind rot oder weiß in Verblendmauerwerk oder weiß geputzt auszuführen.

18. Die Satteldächer sind mit Dachpfannen oder Dachziegeln in roter, brauner Farbe oder anthrazit zu decken.

19. Einfriedungen zum Straßenraum sind als Hecken oder Holzzäune auszuführen. Drahtzäune auf der Garteninnenseite sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen und durfen 1,0 m nicht überschreiten

20. Stellplätze und Zufahrten sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflanzen).

21. In allen Baufeldern ist für die Dachfläche der Hauptgebäude eine Dachneigung von 38 bis 50 Grad festgesetzt.

22. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Begrünung auf den jeweiligen Grundstücken einzubeziehen.

HINWEIS:

„Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:
Durch Baumaßnahmen im südöstlichen Drittel des Baugebiets (in einer Tiefe bis ca. 60 m parallel zur Dorfstraße) könnten bereits bekannte Bodendenkmale tangiert werden. Es ist notwendig, der Mutterbodenabtrag in diesem Bereich durch fachkundige Aufsicht zu betreuen. Daher sollte ein möglichst frühzeitiger Mutterbodenabtrag erfolgen, dessen Beginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich abzustimmen ist.
Darüber hinaus sind im weiteren Planbereich während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht weitere Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1,2 und 3).
Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten"

BEMERKUNG:

Der Abstand aller nicht eingemaßten Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) und zu Pflanzgeboten beträgt 3 Meter.

APM
Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AX M V S L4 P1 1 a & X15 P1 1-4
Architekturbüro für Grundlagenermittlung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Planungsbüro für Stadtentwicklungsplanung, Bebauungsplan, Landschaftsplan für Grundlagenermittlung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Planungsbüro für Stadtentwicklungsplanung, Bebauungsplan und Fachplanungsplanungen
Rostock - Lüneburg - Str. 19 18055 Rostock Tel. 0381 45 58 68 Fax. 0381 4934727

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.09.92 bis zum 19.08.92 erfolgt.
Blankenhagen, 10.6.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Blankenhagen, 10.6.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

3. Den Bürgern wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Sie wurde in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eingewiesen. 03.10.95 gem. § 2 Abs. 2 BauGB
Blankenhagen, 10.6.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.09.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Blankenhagen, 10.6.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.09.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Blankenhagen, 10.6.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.09.95 bis zum 10.10.95 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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 28.09.95 bis zum 10.10.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Blankenhagen, 10.6.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 31.5.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Genauigkeit des katastermäßigen Nachweises gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgt ist. Als Grundlage wurde die amtliche Flurkarte im Maßstab 1: 1.500 vorliegt.
Regelbaumpläne können nicht angefertigt werden.
Rostock, 31.5.1996 (Siegelabdruck) im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.6.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Blankenhagen, 10.6.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten 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) Grubert Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.6.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.6.96 gebilligt.
Blankenhagen, 10.6.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

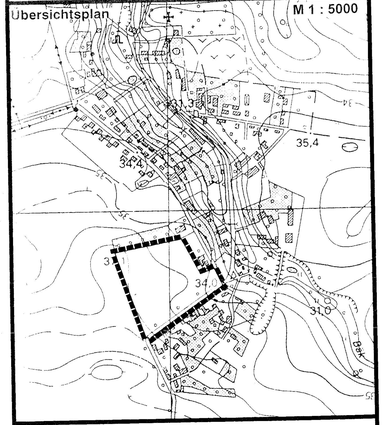
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung ist mit Verfügung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde nach Prüfung durch das Landesamt für Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 03.07.96 Az: 8/121/31 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Blankenhagen, 15.7.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az: bestätigt.
Blankenhagen, (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Blankenhagen, 15.07.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist durch die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, seit dem 22.08.96 durch Aushang bis zum 05.09.96 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung 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 16.8.96 in Kraft getreten.
Blankenhagen, 16.8.96 (Siegelabdruck) Grubert Bürgermeisterin

Übersichtsplan



GEMEINDE BLANKENHAGEN

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

Für das Wohngebiet „An der Obstplantage" ; nördlich der Dorfstraße und westlich des Siedlungsweges in Blankenhagen

Blankenhagen, 29.01.96
10.06.96

Grubert
Bürgermeisterin