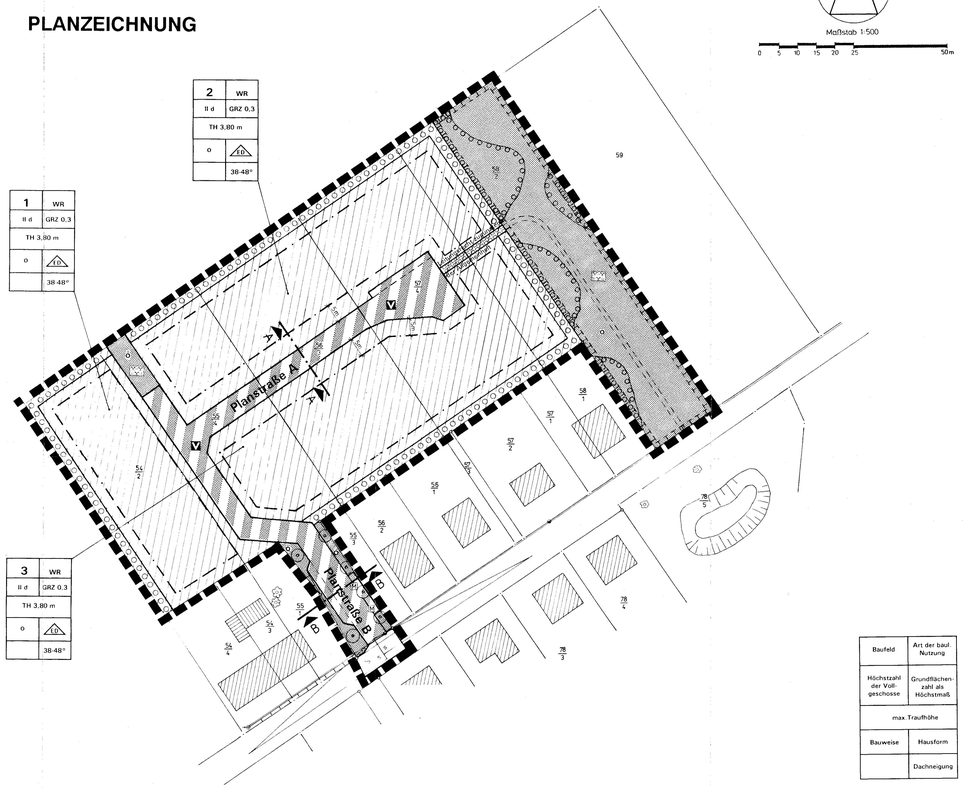
SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

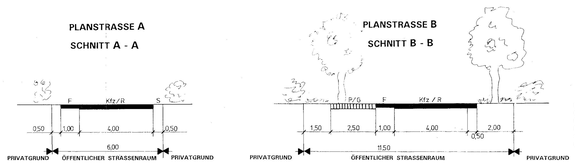
- WOHNGEBIET „WULFSHÄGER STRASSE - NORD“ - nördlich der Wulfshäger Straße im Anschluß an das Gebiet des VEP Nr.1

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. Gliedn. 2130-3- S.548) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Blankenhagen vom 03.06.1996 ... und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 für das Wohngebiet „Wulfshäger Straße - Nord“, nördlich der Wulfshäger Straße im Anschluß an das Gebiet des VEP Nr. 1 in Blankenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE



F = Fußgänger
G = Grünstreifen
R = Radfahrer
P = Parkstreifen
G/P = Grün und Parken im Wechsel
KFZ = Kraftfahrzeuge

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

VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU		Tallinner Straße 7 18107 Rostock Tel: 77 67 10 Fax: 77 67 119
Objekt	Wohngebiet Blankenhagen	
Maßstab	1:500	Blatt 1
Auftragsnummer	1373-96	
Aktualität	Januar 1996	
Lage Gst	L1	
Bezugssysteme:		Freigabe
Höhe	42/83	
Lage	Rostock den 08.01.1996	
Urheberrechtlich geschützt! Vervielfältigung verboten		

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-)

Reine 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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

M Müllbereitstellungsplatz

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

Grünflächen

Ö öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

V extensives Grünland

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)

Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

59 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

offener Graben/auf

5.0 Bemaßung in Metern

5 Sichtdreieck

BEMERKUNG:

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

Bauleitplanung:

APM — Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AK M-V 614-91-1-a & 515-91-1-d
Architektur für Gesundheitswesen, Erwerb und Gewerbeimgestaltung, Planungsbüro für Fährtenmarkgestaltung, Bebauungspläne und Sanierungsplanung
Rostock - Lloyddamm Str. 19, 18055 Rostock Tel.: 0381 45 58 68 Fax.: 0381 4934727

TEIL B : TEXT

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

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

1. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

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

2. Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens an Anschluß des Grundstücks (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhauteberkante.

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

3. Entang der Planstraße B sind notwendige öffentliche Stellplätze einzuordnen.

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

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

BAUWEISE,ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 v. 21 BauGB u. §§ 14,22,23 BauNVO)

6. Das festgesetzte Leitungsrecht erfolgt zugunsten einer Regenwassersammelleitung aus dem öffentlichen Raum.

7. 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.

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

8. 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)

9. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" auf den Bauflächen gilt folgendes Pflanzgebot:
a) Es ist eine 3 m breite Heckenpflanzung aus strauchartigem 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 je Grundstück sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
b) Die Gehölze sind zu unterhalten und ggf. durch neue zu ersetzen.

10. Für die im öffentlichen Raum der Planstraße B festgesetzten Bäume sind heimische und standortgerechten Laubbäume (z.B. Linde, Birke, Ahorn) min. 3x verpflanzt mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden.

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

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

13. Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rostocker Heide und Wallbach“ liegende Ausgleichsfläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und extensiv zu pflegen (siehe Begründung). Auf den mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind lockere Feldgehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten (Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Eberesche, Vogelkirsche) zu pflanzen.

14. In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Graben zu führen, der das unverschmutzte Regenwasser aus den öffentlichen und das überschüssige Regenwasser von den privaten Grundstücken aufnehmen soll und zum bestehenden Regenrückhaltebecken/ Feuerlöschteich führt. Der offene Graben ist mit 2 Absetzstufen anzulegen. Das Böschungsverhältnis darf max. 1: 1,5 betragen.
Die Grünfläche ist in den ersten 5 Jahren mind. 2x jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.

15. Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und darüber hinausgehend je 250 m^2 der nicht überbauten Grundstücksfläche.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO)

16. Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken bis zu 1,50 m Höhe, Holzzäune oder Ziegelmauern auszuführen. Drahtzäune auf der Garteninnenseite von Hecken sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Zur Straßenseite darf die Höhe 0,80 cm bezogen auf die Höhe der Straße nicht überschreiten, wenn der Abstand zur Straße weniger als 3 m beträgt.

17. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38 Grad bis 48 Grad festgesetzt.

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

HINWEIS:

1. Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:
Aus archäologischer Sicht sind 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.01.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.01.1995 bis zum 16.02.1995 erfolgt.

Blankenhagen, 6.6.96 — 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, 6.6.96 — Grubert, Bürgermeisterin

3. Den Bürgern wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 09.03.1996 gem. § 2 Abs. 2 BauGB - Maßnahmen Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Hierauf wurde in der Bekanntmachung vom 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Blankenhagen, 6.6.96 — Grubert, Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Blankenhagen, 6.6.96 — Grubert, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.01.1996 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Blankenhagen, 6.6.96 — 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 16.02.1996 bis zum 22.03.1996, 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 31.01.1996 bis zum 09.03.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Blankenhagen, 6.6.96 — Grubert, Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 09.06.96 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 09.06.96 — Hansch, ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der öffentlichen Belange am 03.06.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blankenhagen, 6.6.96 — Grubert, Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplans, ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher hatten die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der 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 03.06.1996 ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.06.1996 gebilligt.

Blankenhagen, 6.6.96 — Grubert, Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ~~VI 613-512-01 (Nr.32~~ ~~Nebenbestimmungen und Hinweise~~ ..... erteilt.

Blankenhagen, 23.07.96 — Grubert, Bürgermeisterin

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch eine satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde per Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.

Blankenhagen, (Siegelabdruck) — Grubert, Bürgermeisterin

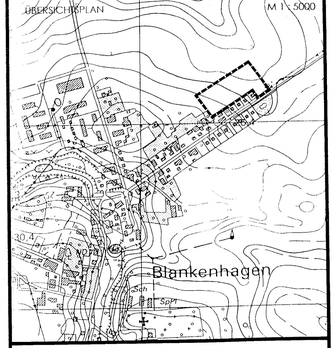
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Blankenhagen, 23.07.96 — Grubert, Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 26.7.96 bis zum 9.8.96 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 9.8.96 in Kraft getreten.

Blankenhagen, 16.8.96 — Grubert, Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



GEMEINDE BLANKENHAGEN

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

für das Wohngebiet „Wulfshäger Straße - Nord“ ;
nördlich der Wulfshäger Straße im Anschluß an das Gebiet des VEP Nr. 1

Blankenhagen, 03.06.1996 — Grubert, Bürgermeisterin