

SATZUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT DER
GEMEINDE BLOWATZ ÜBER DEN B- PLAN NR. 3
GROSS STRÖMKENDORF SÜD - WEST

PLANZEICHNUNG "TEIL A"



Planzeichenerläuterung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58))

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO
Wa	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 (1) BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
—	Hauptfrischrichtung	
o	Offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
SD	Satteldach	
KWD	Kruppelwalmdach	
30-49°+25-45°	zulässige Dachneigung	
4. Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
—	Straßenverkehrsfläche	
P	öffentliche Parkfläche	

5. Grünflächen

Grünfläche, öffentlich

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

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

Anpflanzen von Bäumen

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

naturliebschen

7. Sonstige Planzeichen

Flächen für Versorgungsanlagen / Entsorgung § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche zugunsten des Energieunternehmens und des Zweckverbandes § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Wohngebäude, Bestand

Wirtschaftsgebäude, Bestand

II. Darstellungen ohne Normcharakter

In Aussicht gestellte Flurstücksgrenzen, Vorschlag nicht verbindlich

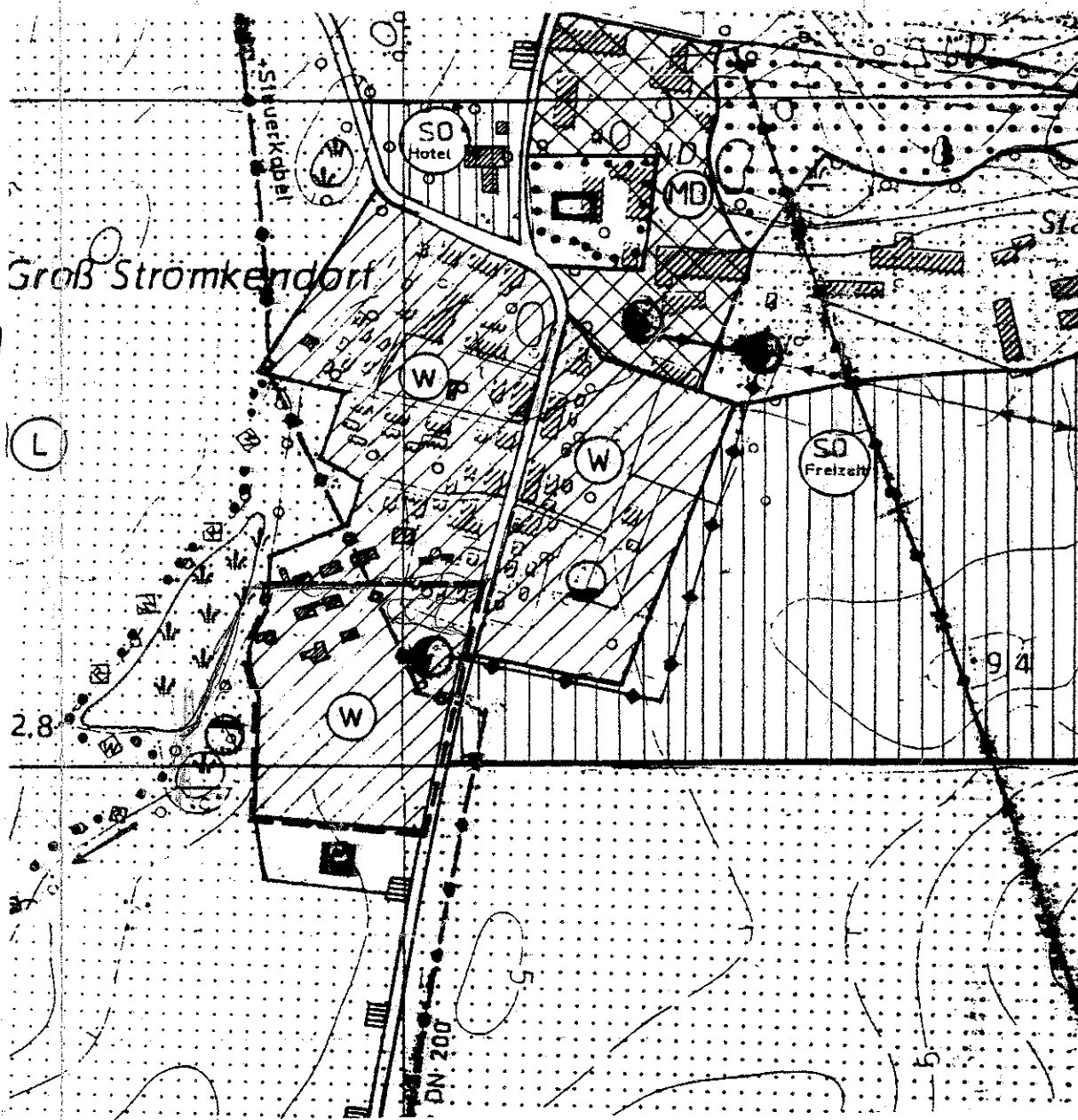
Bebauungsvorschlag mit Nummer

Böschung

Höhenlinie, voller Meter

entfallender Landweg

Sichtdreieck



Text "Teil B"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

1. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 der LBauO Mecklenburg-Vorpommern

- 1.1. Einfriedungen**
Die Einfriedung der Grundstücke ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen dürfen nur aus Holzzäunen oder natürlichen Hecken bestehen.
- 1.2. Zufahrten auf Bauflächen**
Eine durchgängige Betonierung der Zufahrten auf Bauflächen ist nicht zulässig. Es sind luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 1.3. Vorgartentstreifen**
Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche (Blumen) zu gestalten. Befestigte Lagerflächen sind unzulässig.
- 1.4. Nebenanlagen**
Im Bereich der straßenseitigen Vorgartentstreifen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- 1.5. Dachformen**
Zur Dachendeckung sind rote und rotbraune Dachsteine zu verwenden. Für Garagen und Nebenanlagen sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
- 1.6. Fassadengestaltung**
Zur Fassadengestaltung sind rote, rotbraune Klinker, weiße Putzflächen in Kombination mit roten und rotbraunen Klinkern, sowie weiße Putzflächen zulässig. Giebelbereiche dürfen auch mit Holzverkleidungen versehen sein. Der Sockel ist farblich und in der Materialart abzusetzen.
- 1.7. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**
Zur Städtebaulichen Gestaltung wird die Sockelhöhe der Häuser auf max. 50 cm über Straßenniveau, bezogen auf die Mitte des Hauses gemäß Anhang 2 PlanZVO 90, festgelegt. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachschräge) darf 4,0 m über Straßenniveau, bezogen auf die Mitte des Hauses, nicht überschreiten.
- 1.8. Sichtflächen**
Innerhalb der Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie Bepflanzung und Einfriedung mit einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn unzulässig. Ausgenommen davon sind freistehende Einzelbäume, die aber bis 2,5 m Höhe keine Sichtbehinderung darstellen dürfen.

2. Grünordnerische Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan § 9 (Abs. 1) BauGB

- 2.1. Für Baumpflanzungen sind vorrangig Stiel-Eichen und Eschen zu verwenden.**
Die Pflanzgröße wird wie folgt festgelegt:
Hochstamm: 3-4x verzweigt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm
Die Mindestgröße der anzulegenden Baumscheiben beträgt 12 m.
Sie sind mit geeigneten Bodendeckern (Efeu) zu begrünen.
- 2.2. Für Hecken sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze (z.B. Pfaffenhütchen, Weidorn, Hundsrose) zu verwenden.**
Pflanzgröße: 2x verpflanzt, 120-150 cm
- 2.3. Im Westen des Plangebietes ist eine extensiv zu pflegende Wiese anzulegen (Sukzessionsfläche)**
- 2.4. Als Heckenpflanzung ist eine dreireihige Anlage mit Pflanzabständen von 1m vorzusehen.**
Die Zusammensetzung der Pflanzarten ist nach dem Pflanzschema des Grünordnungsplanes vorzunehmen:
20% Pfaffenhütchen, 20% Weidorn, 20% Hunds-Rose, 15% Berberitze, 15% Schlehe, 10% Gem. Schneebal

Textliche Hinweise aus dem Grünordnungsplan

- 2.5. Baubedingte Bodenverdichtungen sind durch ein geeignetes Meliorationsverfahren (Tiefenlockerung etc.) zu beseitigen.**
- 2.6. Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen und tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.**
- 2.7. Zur Pflege ist die Fläche 2x jährlich (Ende Juli, Oktober) zu mähen, auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist generell zu verzichten.**
- 2.8. Für Straßenlampen sind Quecksilber- und Halogenlampen zu verwenden, um zu verhindern, daß bei nächtlichem Anflug geschützte Insektenarten umkommen.**
- 2.9. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Grün- und Freiflächengestaltung sind zeitgleich mit der Erschließung und Bebauung dieses Gebietes vorzunehmen.**

3. Lärmschutzmaßnahmen

- 3.1. Die straßenseitigen Fassaden im Dachgeschoss müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen.**
maßgeblicher Außenlärmpegel LPB II 56-60 dB (A) LPB III 61-65 dB (A)
Resultierendes Mindestschalldämm-Maß der Außenbauteile (Außenwände, Dach, Fenster) erl R 30 dB 35 dB
(Aufenthaltsräume in Wohnungen Schlaf- und Kinderzimmer)
Einbau schalldämmender Lüftungsanlagen erforderlich.

- 3.2. Einschalige Außenwände und Dächer müssen die flächenbezogene Masse von 100 kg/m² aufweisen.**
Für mehrschalige Bauteile sind die Tabellen 37-39 des Beiblattes 1 der DIN 4109 zu beachten.
Für den Lärmpegelbereich III ist das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster in Abhängigkeit von der Wandausführung und der Fenstergröße gesondert zu bestimmen.

HINWEIS

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG M-V (GVO Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vorher 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 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verfehlungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3 DöSchG M-V)

Satzung
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr.3 für das
Gebiet "Gross Strömkendorf Süd - West",

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 26.04.1994 (GVO-MV Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Blowatz vom 10.12.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Gross Strömkendorf Süd-West bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen".

AUFGESETZT: ARCHITEKTURBÜRO D. JONUSCHKE
KANALSTRASSE 20, 23970 WISMAR

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.06.93**
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungsstafel vom 22.03.93, bis zum 20.04.93 durch Abdruck in der Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt am 22.03.93 erfolgt.
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.**
Blowatz, 10.12.98
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.12.98 durchgeführt worden.**
Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.98 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**
Blowatz, 10.12.98
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 10.12.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**
Blowatz, 10.12.98
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B", sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.12.98, bis zum 21.12.98 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.12.98 in der Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt, bei Bekanntmachung durch Aushang, in der Zeit vom 10.12.98 bis zum 21.12.98 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.**
Blowatz, 10.12.98
- 7. Der katastermäßige Bestand am 10.12.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt.**
Regelansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, im Auftrag
- 8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.12.98 geprüft.**
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Blowatz, 10.12.98
- 9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.**
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B", sowie die Begründung in der Zeit vom 10.12.98, bis zum 21.12.98 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3, Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.12.98 in der Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt, bei Bekanntmachung durch Aushang, in der Zeit vom 10.12.98 bis zum 21.12.98 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Blowatz, 10.12.98
- 10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" wurde am 10.12.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.98 gebilligt.**
Blowatz, 10.12.98
- 11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.03.99 AZ 110/2700-542/113890 mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.**
Blowatz, 10.12.98
- 12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.12.98, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.**
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.03.99 AZ 110/2700-542/113890 bestätigt.
Blowatz, 10.12.98
- 13. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" wird hiermit ausgefertigt.**
Blowatz, 10.12.98
- 14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 10.12.98 in der Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt, bei Bekanntmachung durch Aushang, in der Zeit vom 10.12.98, bis zum 21.12.98 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44, 248 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.11.98 in Kraft getreten.**
Blowatz, 10.12.98

BEBAUUNGSPLAN NR.3
BLOWATZ

GROSS STRÖMKENDORF SÜD - WEST

- NÖRDLICH ANGRENZENDE AN DIE VORH. ORTSLAGE
- ÖSTLICH AN DIE LIO RITS WISMAR - POEL ANBINDEND
- SÜDLICH BEGRENZT DURCH ACKER
- WESTLICH BIS ZUM VORH. VORFLUTER UND NIEDERUNGSBEIET

MASSSTAB: 1 : 500

DATUM: 08 / 98