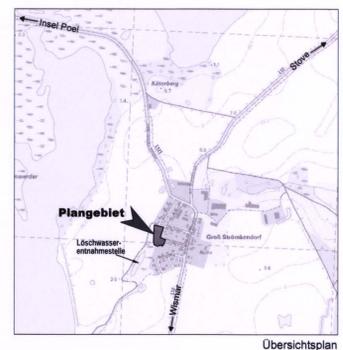
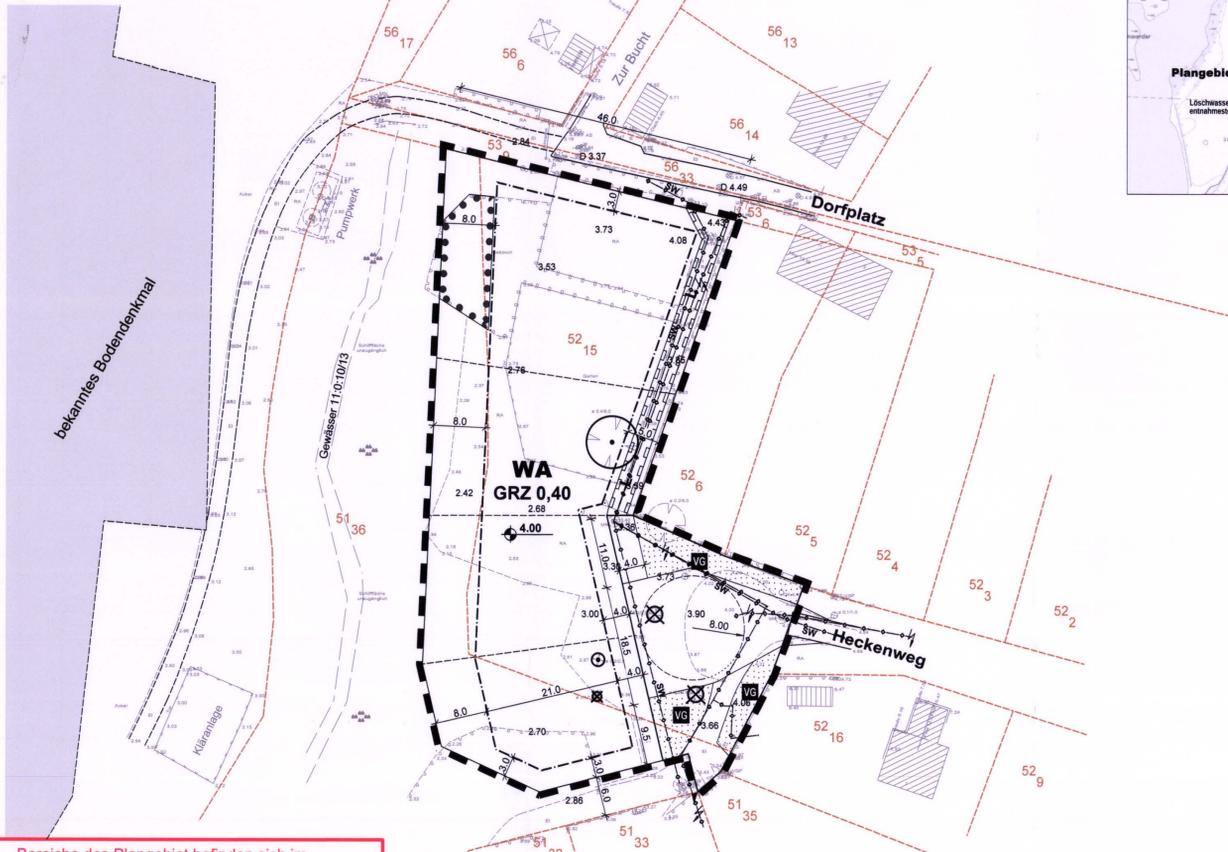


SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Blowatz
Gemarkung Groß Strömkendorf
Flur 2



Bereiche des Plangebiet befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasserstand von 3,20 m ü. NHN ca. 3,05 m ü. HN 76.

Planzeichenerklärung

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ Grundflächenzahl § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- 4.00** untere Bezugshöhe in m über HN 76 § 9 (3) BauGB
- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
△ nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Baugrenze § 23 (1) BauNVO
- Verkehrsflächen, öffentlich**
 § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
- Unterirdische Leitungen hier: Niederspannungskabel der d. AG
 hier: Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Wismar
- Grünflächen**
 § 9 (1) Nr. 15
- VG** Verkehrsgrün

- Planzeichen** Erläuterung Rechtsgrundlagen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gemäß § 18 NatSchG M-V § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Roden von Bäumen
- Sonstige Planzeichen:**
 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsunternehmen hier: d. s. Zweckverband Wismar § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
 Flurstücksgrenze
 z.B. 52 15
 in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
 Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76
 Böschung
 vorhandene baul. Anlagen
 Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 8,00 m

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA	
		GRZ 0,4	II
Grundflächenzahl			
Bauweise	GH Gebäudehöhe	o	GH max. 10,50 m
	OFF EG oberfläche	△	OFF EG min. 3,05 m*
	Fertigfußboden Erdgeschoss		OFF EG max. 4,00 m

* gilt nur für Räume mit dauerhafter Wohnnutzung

TEXTLICHE HINWEISE
 Landschaftspflegemaßnahmen außerhalb des Plangebietes
 Für die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist eines der nachfolgend genannten Ökokonten in Anspruch zu nehmen. Der Kompensationsbedarf beträgt 2,487 m² FAÖ.
 - VG-010 - Renaturierung Quellhang Klotzow
 - VR-004 - Umwandlung von Ackerflächen in extensives Dauergrünland (Mähwiesen) mit differenziertem Pflegeregime, Gut Darß
 - SCH-001 - Wiedermessung Neuedorfer Moor
 - SCH-002 - Planmaßnahme am Kulturland Moor
 - SCH-003 - Renaturierung der Schilde nördlich des Woerze Sees

Bodendenkmale
 Nahe des Plangebietes sind Bodendenkmale von herausragender landesgeschichtlicher Bedeutung bekannt, deren Ausdehnung bis in das Plangebiet anzunehmen ist. Dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern ist Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung zu geben, um die genaue Ausdehnung und Qualität (§ 15 DSchG M-V) der Bodendenkmale festzustellen. Die Kosten für Bergung und Dokumentation der festgestellten Denkmale trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Die zu ertellenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
 Hinweise zum Umgang bei Zufallsfunden
 Wenn während der Erdarbeiten unerwartet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
 MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
 Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungstellen.
 Unbelebte Baustoffe (Bauschutt, Baustoffabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baustoffen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind separat und ordnungsgemäß i. d. R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Niederschlagswasserleitung
 Das unbelastete Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, Versickerungsanlagen im westlichen Randbereich der Grundstücke anzulegen. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, das Niederschlagswasser von den Grundstücken zu sammeln und in das vorhandene Gewässer Nr. 11:0:10:13 westlich des Plangebietes abzuleiten. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist durch örtliche Versickerung in den Untergrund abzuleiten.

Teil B - Textl. Festsetzungen

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Baugelände gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
 WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 Nicht zulässig sind
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
 - Gartenüberbebauungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
 Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeltdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die obere Außenwandkante (Altlast) definiert.
 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die im Plan festgesetzte Höhe von 4,00 m ü. HN 76.
 Als Mindest- und Höchstmaß der Oberfläche Fertigfußboden Erdgeschoss (OFF EG) gilt die im Plan festgesetzte Höhe von 3,05 m bis 4,00 m über HN 76. Die Mindesthöhe gilt nur für Räume mit dauerhafter Wohnnutzung.
3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO
 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpools) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen der westlichen/rückwärtigen Baugrenze und deren Flucht und der westlichen Plangebietsgrenze unzulässig.
- 3.2 Gemäß § 23 (6) BauNVO
 ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen der westlichen/rückwärtigen Baugrenze und deren Flucht und der westlichen Plangebietsgrenze unzulässig.
4. Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich § 9 (6a) BauGB
 Gebäude und Versorgungsanlagen sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten. Die Oberflächen der Fertigfußböden für Räume mit dauerhafter Wohnnutzung wird mit mindestens der Höhe des Hochwasserbemessungsstandes von 3,20 m ü. NHN (das entspricht 3,05 m ü. HN 76) festgesetzt.
 HINWEIS: Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NHN. Damit sind Bereiche des Plangebietes überflutungsgefährdet. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 18 Abs. 3 BauNVO
- 5.1 Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb des Plangebietes 4 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Grundstück ist jeweils 1 Obstbaum zu pflanzen. Die Neupflanzungen sind durch die zukünftigen Grundstückbesitzer zu realisieren.
 Pflanzgröße: Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen
 Folgende Bedingungen sind im Zuge der Umsetzung einzuhalten:
 - Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
 - Sicherung mit Dreieck aus unbehandeltem Nadelholz
 - Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- 5.2 Gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.
6. Vorseitlicher Artenschutz
 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
7. Vorseitlicher Biotopschutz
 Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist die westliche Grenze des Plangebietes durch Aufstellen eines Vegetationschutzzaunes abzugrenzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
1. Dächer
 Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
2. Außenwände
 zulässiges Material:
 - Sichtmauerwerk
 - verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
 - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
 - für Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Glas/Metall zulässig
 - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
 nicht zulässig sind:
 - hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meißkopf 60° (z. B. Edelstahl), emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
 - Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
3. Nebenanlagen
 Gas- oder Ölheizkessel außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzplanken zu umschließen.
4. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder wassergebundenen Decken auszubilden.
5. Einfriedungen
 Nur für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebenden Hecken oder Holzzaune zulässig.
 Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze: 0,80 m
 Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze: 1,60 m
6. Ordnungswidrigkeit
 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Präambel:
 Aufgrund
 - des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548) sowie
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Grundstücke (Bauzonenverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548),
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)
 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.04.2014, folgende Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf" für das Gebiet Gemarkung Groß Strömkendorf, Flurstücke 51/36 (Teilfl.) und 52/15 (Teilfl.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

- Verfahrensvermerk:**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...29.04.2013...
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom ...17.09.2013/ 22.11.2013... beteiligt worden.
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevetretren am ...26.08.2013... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...20.09.2013... bis zum ...21.10.2013... im Amt Neuburg zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...17.09.2013... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am ...28.10.2013... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...22.11.2013... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 27.11.2013, bis zum ...30.12.2013... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen,
 - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
 - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, abgelehnt.
 in der Zeit vom 11.11.2013, bis zum 26.11.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand am ... 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 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Wismar, den ... Leiter des Katasteramtes
9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 07.04.2014... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am 07.04.2014... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...07.04.2014... gebilligt.
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 28. APR. 2014... ausfertigt.
 Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
12. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 20.09.2013, bis zum 21.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am ...16. MAI 2014... rechtskräftig geworden.
 Blowatz, den 20. MAI 2014 Der Bürgermeister

Gemeinde Blowatz Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf"

PLANUNGSGRUNDLAGE
 Vermessungsamt Dpt.-Ing. Lothar Bauer
 Juli 2013, HN 76