

SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 „OT Damekow“

Präambel

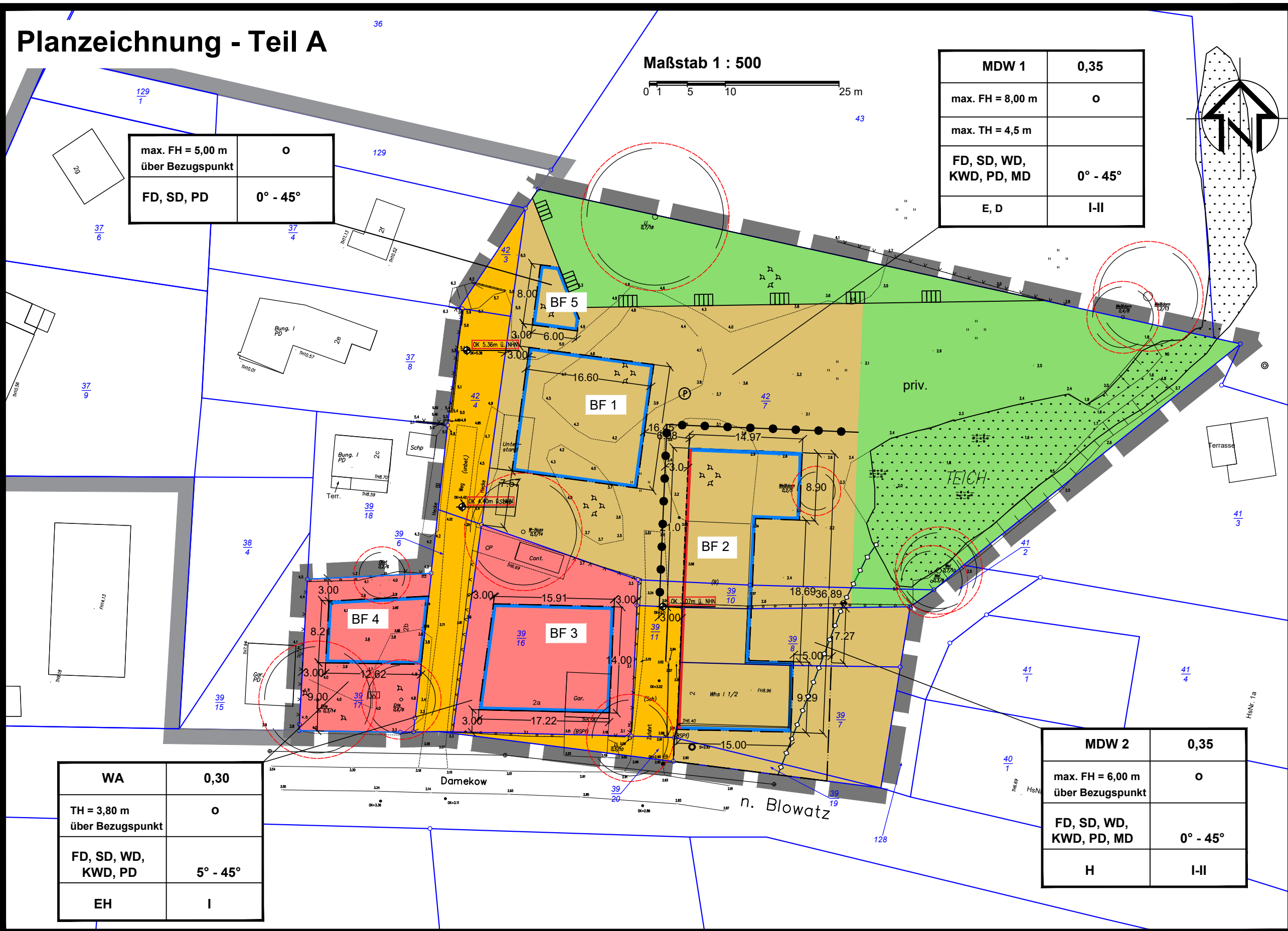
Aufgrund

- des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Blowatz vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

- Im Dörflchen Wohngebiet MDW sind die Nutzungen gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Die Nutzungsgemischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- Im Dörflchen Wohngebiet MDW sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe (§ 5a Abs. 3 Nr. 1. und Nr. 2. BauNVO) ausnahmsweise zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist unzulässig (Tankstellen).
- Einliegewohnungen sind im Dörflchen Wohngebiet MDW allgemein zulässig, wenn sie sich gegenüber der in dem jeweiligen Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung unterordnen (§ 13a BauNVO). Pensionen, Hotels und reine Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.
- Im Dörflchen Wohngebiet MDW 1 ist im Baufeld BF 5 ausschließlich die Errichtung eines Gartenhäuschens/Tiny Haus allgemein zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

- Als unterer Bezugspunkt der im Dörflchen Wohngebiet MDW festgesetzten Firsthöhe und Traufhöhe sowie der im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzten Traufhöhe gilt für die im Plan im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzte absolute Höhe der Geländeoberkante über NNH (im System DHHN 2016).
- Als unterer Bezugspunkt für das BF 1 und BF 5 gilt die Höhe OK 5,36 m ü NNH (im System DHHN 2016).
- Als unterer Bezugspunkt für das BF 2 gilt die Höhe OK 3,07 m ü NNH (im System DHHN 2016).
- Als unterer Bezugspunkt für das BF 3 und BF 4 gilt die Höhe OK 4,40 m ü NNH (im System DHHN 2016).
- Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.
- Die maximale Gebäudehöhe im BF 2 darf durch Brandwände bis zu einer Höhe von max. 0,50 m überschritten werden.

3. Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Baufeld BF 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einzelhäuser, Doppelhäuser zulässig.
- Im Baufeld BF 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es besteht ein Anbaugesbot an das bestehende Gebäude.
- Im Baufeld BF 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einzelhäuser zulässig.
- Im Dörflchen Wohngebiet wird eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie wird durch die Bauflucht der Außenkante der Fassade des bestehenden Gebäudes, gelegen auf den Flurstücken 39/7 und 39/8, bestimmt.
- Im Dörflchen Wohngebiet wird eine zweite Baugrenze (II), gelegen auf den Flurstücken 39/7 und 39/8 festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze II sind ausschließlich angebaute Terrassen im Sinne der GRZ 1, unter Einhaltung der maximal zulässigen GRZ, zulässig.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Dörflchen Wohngebiet MDW Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Änderungsbehehl:** Im Baufeld BF 3 und BF 4 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die in der Planzeichnung Teil A dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

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

- Die Flächen der Flurstücke 39/11 und 39/20 der Flur 1, Gemarkung Damekow werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder in die östlich angrenzende Versickerungsmulde/Teich einzuleiten.
- Die Durchführung der Baufeldreinhmung einschließlich etwaiger Gehölzentfernungen hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.02. des Folgejahres zu erfolgen.
- Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuschränken, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna zu vermeiden.
- Gebaudebrüter / Fledermäuse: Realisierung von Anbauten oder Teilabriss von bestehenden Gebäuden nur im Zeitraum 1.10. bis 28.02.02. oder nach vorheriger artenschutzfachlicher Kontrolle des Baubereichs durch eine Fachkraft mit Ergebnisprotokollierung und -übermittlung an die zuständige Naturschutzbehörde.

II. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow" der Gemeinde Blowatz.

2. Baugesetzliche Festsetzungen

1. Allgemein

- Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow" der Gemeinde Blowatz für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (Baufeld 3 und 4) fort.
- Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften im festgesetzten Dörflchen Wohngebiet (Baufeld 1 und 2).

2. Dächer

- Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Gründächer sind zulässig.
- PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig.

3. Fassaden

- Für die Außenwände sind rote, rotbraune Klinker, weiße und helle Putzflächen in Kombination mit roten und rotbraunen Klinkern sowie weiße und helle Putzflächen zulässig.
- Holzhäuser sind ebenfalls zulässig.
- Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
- Metallfassaden sind bei Hauptanlagen unzulässig.

4. Vorgärten

- Schottergärten sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Im Vorhabenbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs. 3 DSchG M-V).

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----------------|--|--------------------------|
| | Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | Dörflches Wohngebiet (MDW) | § 4 BauNVO |
| 0,35 | Grundflächenzahl (GRZ) | § 5a BauNVO |
| I-II | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| max. FH | FH = 8,00 maximale Firsthöhe über unterer Bezugshöhe | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| max. TH/TH | Traufhöhe über unterer Bezugshöhe | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| | Untere Bezugshöhe in Meter, System DHHN 92 | |
| FD, SD, WD, KWD | Fach-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalddach | |
| PD, MD | Pult- und Mansarddach | |
| E, D | nur Einzel- und/oder Doppelhaus zulässig | |
| H | nur Hausgruppe zulässig | |

2. Bauweise, Baugrenzen

- | | | |
|--|-----------------|------------------------|
| | offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | Baulinie | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | Baugrenze I | § 23 Abs. 2 BauNVO |
| | Baugrenze II | § 23 Abs. 3 BauNVO |

3. Verkehrsflächen

- | | | |
|--|-----------------------|-------------------------|
| | Straßenverkehrsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|--|-----------------------|-------------------------|

4. Grünflächen

- | | | |
|--|--------------------|------------------------------------|
| | private Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB |
|--|--------------------|------------------------------------|

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- | | | |
|--|---|--|
| | Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: SPA "Wismarbuch und Salzhaff" | |
|--|---|--|

6. Sonstige Planzeichen

- | | | |
|--|--|------------------|
| | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5 | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | |

7. Darstellungen ohne Normcharakter

- | | | |
|--|---|--|
| | Maßstabs/Bemessung in Metern | |
| | Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer | |
| | Darstellung Wurzelschutzbereich für Bestandsbaum; ergibt sich aus Kronentraufe zzgl. 1,50 m | |

II. nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|--|---|--|
| | Bestandsleitung (unterirdisch) | |
| | Leitung PE DN 100 als Notüberlauf Teich | |

III. Legende der Vermessungsgrundlagedes amtlichen Lageplans

- | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|--|-------------------------|
| | Gebäudehöhe | | Baum- und Gehölzhöhe | | Baumstumpf |
| | Grünland / Rasenfläche | | Grünanlagen | | Gartenrand |
| Bezeichnungssymbole | | | | | |
| | Eingangstür | | Kolonnenabgabe | | Geländehöhe (dm) |
| | Eingangsflur | | Strassenbegrenzungsfeld | | Markstein |
| | Leuchtschild | | Schacht (verdeckt) | | Kolonnensteinschild |
| | Leuchtschild | | Nachbau | | Baumreihe |
| | Leuchte | | Parkbank | | Multimediale Projektion |
| | Eintrag (Kommune) | | Schacht | | Gully |
| | mit Strom-Korrespondenzmesser | | Autobahn | | Autobahn |
| | Poller | | Rotkraut | | Rotkreuz |
| | Hinweisschild | | Verkehr / Schuttschacht | | Verbotsschild |
| | Verkehrszeichen | | Hinweisschild | | Verbotsschild, SW |
| | Hausanschluss/Schleifer/Kontakthelfe | | Abwasserkanal, Wasser | | Abwasserkanal, Gas |
| | Hydrant | | Wasserpiegel | | Abwasserkanal, Gas |
| | TB = Tiefbau | | HB = Hochbau | | RB = Rand (Gart) |
| | Rail = Rasenrand | | HB(R) = Hochbau (als verschoben) | | Zaun (alg. hest.) |
| | Mauer | | Dachstuhl | | Auto-Drain-Rinne |
| | WV-Leitung | | AW-Leitung | | Flurgraben |
| | Grenzkraft, vermark | | Grenzkraft, unvermark | | |

Hinweise/Bemerkungen

Der Grenzschwier wurde entsprechend des ALKIS-Datenbestands vom 04.07.2019 dargestellt und teilweise in der Örtlichkeit überprüft. Es kann keine Gewähr für die Vollständigkeit der Darstellung von unterirdischen Anlagen gegeben werden.

Vermessung:	Maßstab: 1:250 Lagesbezug: ETRS89 UTM Zone 33 Höhenbezug: DHHN 2016 Stand Kataster: 12.02.2026 Stand Aufnahme: 12.02.2026 angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme	Öffentlich bestellter Vermessungs-ingenieur:	Vermessungsbüro C. Sohn Pöwer Straße 96 23970 Wismar Telefon: 03841 / 26 37 - 0 Fax: 03841 / 26 37 - 10 mail: info@cs-vermessung.de
-------------	---	--	--

Nutzungsschablone		Kartengrundlage:	
Art der baulichen Nutzung	GRZ	Gemeinde:	Blowatz
max. Firsthöhe	Bauweise	Gemarkung:	Damekow
max. Traufhöhe		Flur:	1
Dachform	Dachneigung	Maßstab:	1:250
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse	Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr):	
		Verfasser: Ötvi Christopher Sohn, 29.08.2019	

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blowatz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 24.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow" der Gemeinde Blowatz beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am auf der Internetseite des Amtes Neuburg unter <http://www.amt-neuburg.de> und am durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt. Die Begründung mit Umweltbericht und weitere Anlagen wurden gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung und weiteren Anlagen, wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Neuburg sowie dem Bau- und Planungsportal MV öffentlich zugänglich gemacht.
- Als leicht zu erreichende Zugänglichkeit hat der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und weiteren Anlagen in der Zeit vom bis einschließlich zum während der Dienststunden im Bauamt des Amtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.
- Die Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes ist mit den Hinweisen:
 - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
 - dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes im Bau- und Planungsportal MV unter <http://bplan.geodaten.de/Baufeldpläne> einsehbar sind,
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können und
 - dass nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können,am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse <https://bplan.geodaten-mv.de> und am auf der Internetseite des Amtes unter sowie durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Blowatz, den SIEGEL
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die öffentlichen und privaten Belange in den fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen am gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und den Anlagen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Blowatz, den SIEGEL
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den
Leiter des Katasteramtes

- Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow" der Gemeinde Blowatz, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Blowatz, den SIEGEL
Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der 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, ist am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse <https://bplan.geodaten-mv.de> und am auf der Homepage des Amtes Neuburg unter <http://www.amt-neuburg.de> sowie in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden.

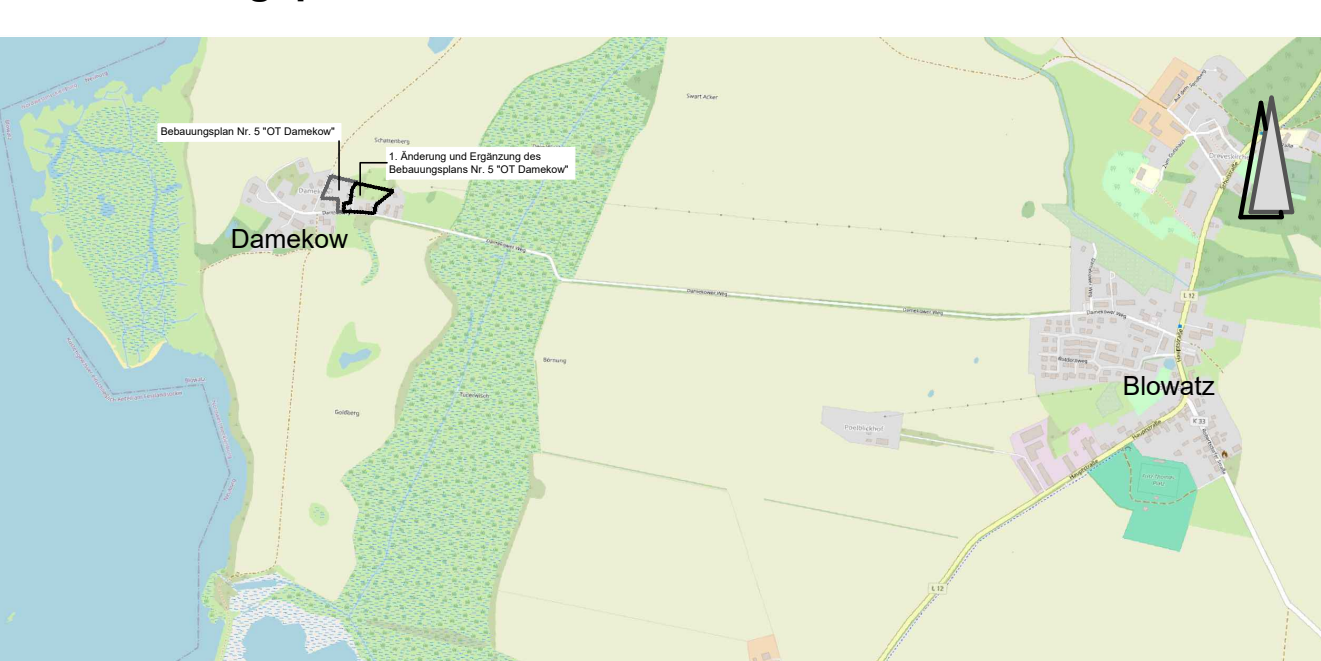
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 NV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die in Kraft getretene Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse <https://bplan.geodatenmv.de> eingestellt.

Blowatz, den SIEGEL
Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: QGIS 2025, OpenStreetMap

Stand: 02.01.2025

GEMEINDE Blowatz

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow"

-im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB-

M 1:500

ENTWURF

10.07.2026

B/H = 970/594 mm