BLANKENSEE (BAHNHOF)

Abrundungssatzung

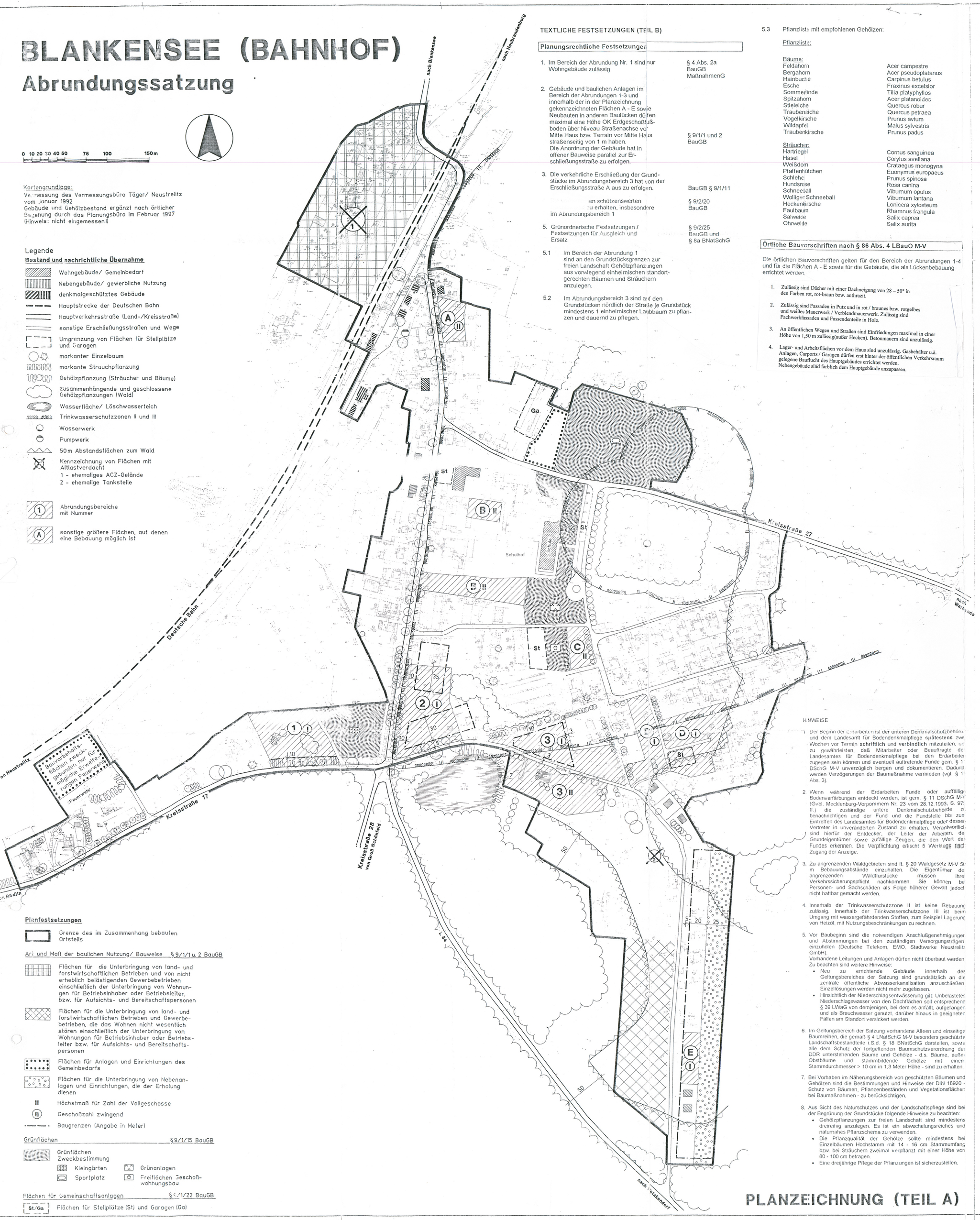
0 10 20 30 40 50 75 100 150m

Kartengrundlage:
Vermessung des Vermessungsbüro Täger/ Neustrelitz vom Januar 1992
Gebäude und Gehölzbestand ergänzt nach örtlicher Begehung durch das Planungsbüro im Februar 1997
(Hinweis: nicht eingemessen!)

Legende

Bestand und nachrichtliche Übernahme

- Wohngebäude/ Gemeinbedarf
- Nebengebäude/ gewerbliche Nutzung
- denkmalgeschütztes Gebäude
- Hauptstrecke der Deutschen Bahn
- Hauptverkehrsstraße (Land-/Kreisstraße)
- sonstige Erschließungsstraßen und Wege
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- markanter Einzelbaum
- markante Strauchpflanzung
- Gehölzpflanzung (Sträucher und Bäume)
- zusammenhängende und geschlossene Gehölzpflanzungen (Wald)
- Wasserfläche/ Löschwasserteich
- Trinkwasserschutzzonen II und III
- Wasserwerk
- Pumpwerk
- 50m Abstandsflächen zum Wald
- Kennzeichnung von Flächen mit Altlastverdacht
  1 - ehemaliges ACZ-Gelände
  2 - ehemalige Tankstelle
- (1) Abrundungsbereiche mit Nummer
- (A) sonstige größere Flächen, auf denen eine Bebauung möglich ist



Planfestsetzungen

- Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise §9/1/1 u. 2 BauGB

- Flächen für die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben einschließlich der Unterbringung von Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, bzw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Flächen für die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören einschließlich der Unterbringung von Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Flächen für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- Flächen für die Unterbringung von Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Erholung dienen
- II Höchstmaß für Zahl der Vollgeschosse
- (II) Geschoßzahl zwingend
- Baugrenzen (Angabe in Meter)

Grünflächen §9/1/15 BauGB

- Grünflächen Zweckbestimmung
  - Kleingärten
  - Grünanlagen
  - Sportplatz
  - Freiflächen Geschoßwohnungsbau

Flächen für Gemeinschaftsanlagen §9/1/22 BauGB

- St/Ga Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Bereich der Abrundung Nr. 1 sind nur Wohngebäude zulässig — § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG

2. Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich der Abrundungen 1-3 und innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A - E sowie Neubauten in anderen Baulücken dürfen maximal eine Höhe OK Erdgeschoßfußboden über Niveau Straßenachse vor Mitte Haus bzw. Terrain vor Mitte Haus straßenseitig von 1 m haben. Die Anordnung der Gebäude hat in offener Bauweise parallel zur Erschließungsstraße zu erfolgen. — § 9/1/1 und 2 BauGB

3. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Abrundungsbereich 3 hat von der Erschließungsstraße A aus zu erfolgen. — BauGB § 9/1/11

   en schützenswerten u erhalten, insbesondere im Abrundungsbereich 1 — § 9/2/20 BauGB

5. Grünordnerische Festsetzungen / Festsetzungen für Ausgleich und Ersatz — § 9/2/25 BauGB und § 8a BNatSchG

5.1 Im Bereich der Abrundung 1 sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft Gehölzpflanzungen aus vorwiegend einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.

5.2 Im Abrundungsbereich 3 sind auf den Grundstücken nördlich der Straße je Grundstück mindestens 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu pflegen.

5.3 Pflanzliste mit empfohlenen Gehölzen:

Pflanzliste:

Bäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher:	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Bereich der Abrundungen 1-4 und für die Flächen A - E sowie für die Gebäude, die als Lückenbebauung errichtet werden.

1. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 28 – 50° in den Farben rot, rot-braun bzw. anthrazit.
2. Zulässig sind Fassaden in Putz und in rot / braunes bzw. rotgelbes und weißes Mauerwerk / Verblendmauerwerk. Zulässig sind Fachwerkfassaden und Fassendenteile in Holz.
3. An öffentlichen Wegen und Straßen sind Einfriedungen maximal in einer Höhe von 1,50 m zulässig(außer Hecken). Betonmauern sind unzulässig.
4. Lager- und Arbeitsflächen vor dem Haus sind unzulässig. Gasbehälter u.ä. Anlagen, Carports / Garagen dürfen erst hinter der öffentlichen Verkehrsraum gelegene Baulucht des Hauptgebäudes errichtet werden. Nebengebäude sind farblich dem Hauptgebäude anzupassen.

HINWEISE

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin **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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten 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.
3. Zu angrenzenden Waldgebieten sind lt. § 20 Waldgesetz M-V 50 m Bebauungsabstände einzuhalten. Die Eigentümer der angrenzenden Waldflurstücke müssen ihre Verkehrssicherungspflicht nachkommen. Sie können bei Personen- und Sachschäden als Folge höherer Gewalt jedoch nicht haftbar gemacht werden.
4. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II ist keine Bebauung zulässig. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zum Beispiel Lagerung von Heizöl, mit Nutzungsbeschränkungen zu rechnen.
5. Vor Baubeginn sind die notwendigen Anschlußgenehmigungen und Abstimmungen bei den zuständigen Versorgungsträgern einzuholen (Deutsche Telekom, EMO, Stadtwerke Neustrelitz GmbH).
   Vorhandene Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden.
   Zu beachten sind weitere Hinweise:
   - Neu zu errichtende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind grundsätzlich an die zentrale öffentliche Abwasserkanalisation anzuschließen. Einzellösungen werden nicht mehr zugelassen.
   - Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung gilt: Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
6. Im Geltungsbereich der Satzung vorhandene Alleen und einseitige Baumreihen, die gemäß § 4 LNatSchG M-V besonders geschützte Landschaftsbestandteile i.S.d. § 18 BNatSchG darstellen, sowie alle dem Schutz der fortgeltenden Baumschutzverordnung der DDR unterstehenden Bäume und Gehölze - d.s. Bäume, außer Obstbäume und stammbildende Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 10 cm in 1,3 Meter Höhe - sind zu erhalten.
7. Bei Vorhaben im Näherungsbereich von geschützten Bäumen und Gehölzen sind die Bestimmungen und Hinweise der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu berücksichtigen.
8. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Begrünung der Grundstücke folgende Hinweise zu beachten:
   - Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft sind mindestens dreireihig anzulegen. Es ist ein abwechselungsreiches und naturnahes Pflanzschema zu verwenden.
   - Die Pflanzqualität der Gehölze sollte mindestens bei Einzelbäumen Hochstamm mit 14 - 16 cm Stammumfang bzw. bei Sträuchern zweimal verpflanzt mit einer Höhe von 80 - 100 cm betragen.
   - Eine dreijährige Pflege der Pflanzungen ist sicherzustellen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Satzung der Gemeinde Blankensee

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet der Ortslage „BLANKENSEE BAHNHOF" (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG) und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

Auf Grund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG i.d.F. Bekanntmachung der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622) und
des § 86 Abs. 4 LBauO M-V vom 26. April 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3)
wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.1997 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Mecklenburg-Strelitz folgende Satzung für das Gebiet Blankensee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte einzeichneten Abgrenzungslinien liegt.
2. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 13.03.97 beschlossen, den Entwurf der Satzung öffentlich auszulegen.

Blankensee, 11.12.97 — Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 24.04.97 bis 30.5.97 während folgender Zeiten
Montag 9⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr
Dienstag 9⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr 13⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr
Donnerstag 9⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr 15⁰⁰ - 15⁰⁰ Uhr
Freitag 9⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr
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 12.4.97 bis zum 12.5.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Blankensee, 11.12.97 — Bürgermeister

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.4.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Blankensee, 11.12.97 — Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung ist geändert worden. Am 25.6.97 hat die Gemeindevertretung die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Plan hat vom 23.7.97 bis zum 25.8.97 erneut öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Blankensee, 11.12.97 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 24.9.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blankensee, 11.12.97 — Bürgermeister

Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blankensee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von den Gemeindevertretern am 24.9.97 beschlossen.

Blankensee, 11.12.97 — Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung wurde nach § 34 Abs. 4 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde am 25.11.97 Az.: ..... mit/ohne Auflagen erteilt.

Blankensee, 11.12.97 — Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am ..... Az.: ..... bestätigt.

Blankensee, — Bürgermeister

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Blankensee, 11.12.97 — Bürgermeister

Die Satzung ist am 15.12.97 zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht worden, gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 01.11.98 rechtsverbindlich geworden.

Blankensee, 11.12.97 — Bürgermeister

BLANKENSEE (BAHNHOF)

ABRUNDUNGSSATZUNG mit örtliche Bauvorschriften

PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A&S -architekten & stadtplaner GmbH
A.-Milarch-Str. 01, Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020
Telefax: 0395/ 5810215

Bearbeiter:
Dipl.Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Datum: 24.09.1997