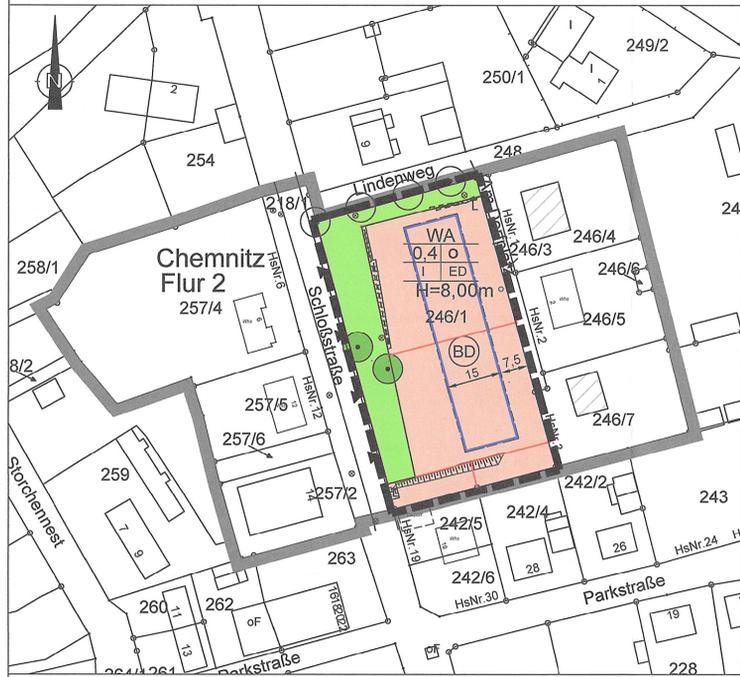


# Satzung der Gemeinde Blankenhof über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung 1.5	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>3 Bauweise, Baugrenzen</b>		
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO
<b>4. Verkehrsflächen</b>		
▼	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen z. B. Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>5. Grünflächen</b>		
■	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung hier Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
●	Erhaltung Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>7. Sonstige Planzeichen</b>		
—	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB

<b>II. Nachrichtliche Übernahme</b>		
⊙	Bodendenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>III. Hinweise</b>		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4	
○	Baumreihe geschützt nach § 19 NatSchAG außerhalb des Plangeltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans	

<b>IV. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
246/1	Flurstücksnummer	
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
—	Gemarkung	
Chemnitz Flur 2	Flur	
■	vorhandener Gebäudebestand	
□	nachgetragener Gebäudebestand	
—	geplante Grundstücksteilung	

## Satzung der Gemeinde Blankenhof über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfkern Chemnitz“ (Gemarkung Chemnitz Flur 2 Flurstücke 246/1)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, und des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... der Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“, der am 22.08.2012 in Kraft getreten ist, wie folgt geändert:

### A Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

### B Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 1.4 wird geändert.

1.4 Die öffentlichen Grünflächen in der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ Verkehrsgrün dienen der Unterbringung einer Festwiese von Verkehrsgrün (Rasenfläche) bzw. eines Festplatzes Parkplätzen (teilversiegelt); zulässig sind außerdem Schmuckflächen und Wege 3 m breite Grundstückszufahrten zu den Wohngrundstücken.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen ergänzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5a BauNVO

1.5 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen wird mit einer maximalen Höhe von 8 m vorgeben, als Bezugspunkt wird die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße bestimmt.

#### 2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist das gesammelte Niederschlagswasser zu nutzen (z. B. zur Gartenbewässerung) oder auf dem Grundstück zu versickern.  
2.6 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro Doppelhaus 2 hochstämmiger Obstbäume 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Jullbime, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 3.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

##### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.1 Leitungsrecht L  
Für die gekennzeichneten Flächen existieren dingliche Leitungsrechte für das Medium Schmutzwasser (Schutzstreifenbreite 4 m), für das Medium neu-Medianet (Schutzstreifenbreite 2 m) sowie für das Medium Gas (Schutzstreifenbreite 4 m) für die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.

### D Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

#### 1. Bodendenkmal

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bodendenkmals.  
Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen können deren Veränderung zur Folge haben. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale verändert, beseitigt oder an einen anderen Ort verbracht, bedarf es gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer Genehmigung von der unteren Denkmalschutzbehörde. Bedarf das Vorhaben nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einer Genehmigung, Zulassung, Erlaubnis usw., ersetzt diese Entscheidung der zuständigen Behörde gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die Denkmalrechtliche Genehmigung nach Abs. 1.  
Vor dem Beginn von Erdarbeiten im Bereich des B-Planes und Umgebung ist anhand der Ausführungsplanung für das konkrete Vorhaben mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie im Detail abzustimmen, ob das bekannte Bodendenkmal berührt und verändert wird und ggf. archäologische Maßnahmen, wie z. B. die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals durch ein archäologisches Fachunternehmen, notwendig sind.  
Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

### E Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

#### 1. Bodenkontamination

Soweit im Rahmen der künftigen Bauarbeiten tatsächlich Kontaminationsbereiche erschlossen werden und tatsächlich eine Altlastensanierung notwendig wird, wird die Pflicht nach dem BBodSchG, und somit die Auflage des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, auf den Pflichtigen Bauherren bzw. Eigentümer übertragen, damit das von den künftigen Bauherren anvisierte Vorhaben tatsächlich umgesetzt werden kann. Um dies bauplanungsrechtlich sicher stellen zu können, wird diese Pflicht/Auflage einer historischen Erkundung der betroffenen Flurstücke, mit ggf. anschließender orientierender Altlastenuntersuchung und mit den sich daraus ggf. ergebenden Bodensanierungsarbeiten -sofern bei den Bauarbeiten tatsächlich Kontaminationsbereiche erschlossen werden – in die Planung eingestellt.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- 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.

Neubrandenburg, den 01.02.2026



- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ wurde am 14.02.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ wird hiermit ausgefertigt.

Blankenhof, den 18. MRZ. 2024

Blankenhof, den .....

- Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.02.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr.03/24 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.02.2024 in Kraft getreten.

Blankenhof, den 02.04.2024

Blankenhof, den .....

Blankenhof, den .....

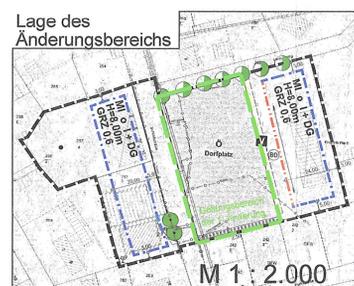
Blankenhof, den .....

Blankenhof, den .....

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat in ihrer Sitzung am 09.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ nach § 13 a BauGB gefasst. Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfkern Chemnitz“ wurde am 09.06.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.07.2022 und 06.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ und die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.07.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 07/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Der geänderte Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfkern Chemnitz“ Stand 19.10.2023 wurde am 19.10.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB gebilligt.
- Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 24.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ und die Begründung wurden in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet auf die Seite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während der Zeit auch im Amt eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.11.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte auch auf der Internetseite des Amtes.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat in ihrer Sitzung am 14.02.2024 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blankenhof, den .....



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof

Stand: Januar 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann