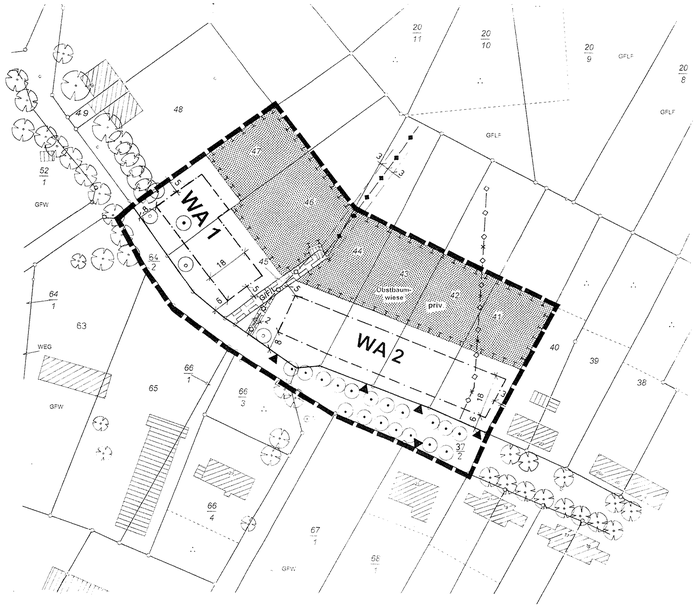
SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ

über den Bebauungsplan Nr. 7 „ Alt Farpen – Wohnbebauung am Lindenweg “

Teil A - Planzeichnung , M ca. 1 : 1 000

Gemeinde Blowatz
Gemarkung Farpen
Flur 1



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA 1, 2	I
Grundflächenzahl		0,3	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o ED	SD, KWD, WD DNG 32° - 48° TH max = 4,00 m FH max = 9,50 m

Zeichenerklärung

Es gilt die 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. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. I Nr.3) vom 22.01.1991.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max.	Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max.	Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
DNG	Dachneigung 32°-48°	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Einfahrt	
	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB
	Zweckbestimmung: Obstbaumwiese	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20, 25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 u. (6) BauGB
	Anpflanzung: Bäume	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der e-dis	§ 9 (1) Nr.21 u. (6) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
44	Nummer des Flurstückes	
	vorh. Gebäude und bauliche Anlage	
	Maßlinie	
20 kV	Freileitung mit Schutzabstand	
0,4 kV	Kabel der e-dis	

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 5 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

ist ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker , Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO

dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1.50 m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

4. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zufahrten zu den Einzelgrundstücken sind jeweils in einer Breite von maximal 4 m zulässig, deren Anzahl ist auf eine je Grundstück beschränkt.
Im Bereich der geschützten Lindenreihe ist die Zufahrt, wie in der Planzeichnung gekennzeichnet, in einer Breite von max. 3 m jeweils mittig zwischen den Bäumen anzuordnen und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

6. Geh- , Fahr- und Leitungsrecht § 9(1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der e-dis.

II. FESTSETZUNGEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a (3) BauGB

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr.20 BauGB in Verbindung mit dem § 1 a (3) BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Grundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1a (3) BauGB wie folgt festgesetzt:

7.1.1
Als Ausgleich für die Eingriffe sind die im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen der Grundstücke als Obstwiesen zu entwickeln.
Die Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Die Obstwiesen sind mit Hochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von ca. 150 m² pro Baum erreicht wird.
Die Fläche ist als naturnahe Wiese zu entwickeln.

Obstbäume:	Obsthochstämme, 12-14 cm Stammumfang
Arten:	in alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Süßkirsche
Gesamt Flächengröße:	5425 m²
Pflegeregime:	1 x jährliche Mahd ab Mitte September Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

7.2. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

7.2.1
Die vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten, während der Bauarbeiten gemäß der DIN – Vorschriften zu sichern und dauerhaft zu pflegen.

7.2.2
Zur Gestaltung des Baugebietes ist die vorhandene Lindenreihe im Plangebiet durch Baumpflanzungen zu komplettieren.
Pro Grundstück, Flurstück- Nr. 44, 46 und 47, ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten

Gehölzart:	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Qualität:	16-18 cm Stammumfang
Standort:	Auf den privaten Grundstücken, in Flucht der vorhandenen Lindenreihe

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M / V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 7 "Alt Farpen - Wohnbebauung am Lindenweg".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Hauptdächer sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einem Neigungswinkel von 32° - 48° zu errichten. Sie sind mit Dachziegeln bzw. - steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. 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. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- Fachwerk
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter 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 Holzzäunen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.
Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel - oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

6. Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecke oder Holzzäune zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind als lebende Hecken oder Holzlattenzaun zulässig.

Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:

- 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

7. Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

8. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

HINWEISE ODER NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN entspr. § 9 (6) BauGB

" Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

" Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, 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 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 Baumaßnahmen vermieden.

" Bei Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und wiederherzustellen.
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs.1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs.1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

" Bei der vorhandenen 20 KV – Freileitung darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugerüsten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten.

Satzung der Gemeinde Blowatz

über den Bebauungsplan Nr. 7

„ Alt Farpen - Wohnbebauung am Lindenweg “

Aufgrund des § 10 I.V.m. § 233 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl.M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zu Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.05 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „ Alt Farpen - Wohnbebauung am Lindenweg “ für das Gebiet der Ortslage Alt Farpen, nördlich entlang des Lindenweges, Gemarkung Farpen, Flur 1, Flurstücke Nr. 41 bis 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.03.2004.
Blowatz, den 15. DEZ. 2005 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Blowatz, den 15. DEZ. 2005 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Blowatz, den 15. DEZ. 2005 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Blowatz, den 15. DEZ. 2005 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 20.04.2005 bis zum 25.05.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 04.04. bis zum 20.04.05 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
Blowatz, den 15. DEZ. 2005 Der Bürgermeister

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

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Blowatz, den 15. DEZ. 2005 Der Bürgermeister

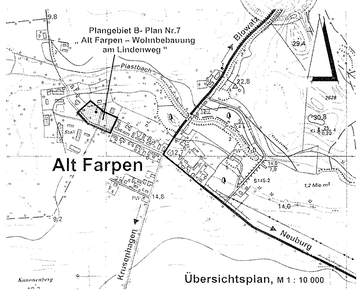
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 27.06.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 27.06.2005 gebilligt.
Blowatz, den 15. DEZ. 2005 Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates Nordwestmecklenburg vom 15.12.2005 erteilt.
Blowatz, den 15. DEZ. 2005 Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Das wurde durch den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom Az.: ———— bestätigt.
Blowatz, den Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
Blowatz, den 15. DEZ. 2005 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der dieser auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.04.05 bis zum 03.04.06 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 am 04.04.06 in Kraft getreten.
Blowatz, den 05. JAN. 2006 Der Bürgermeister



Gemeinde Blowatz

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 7