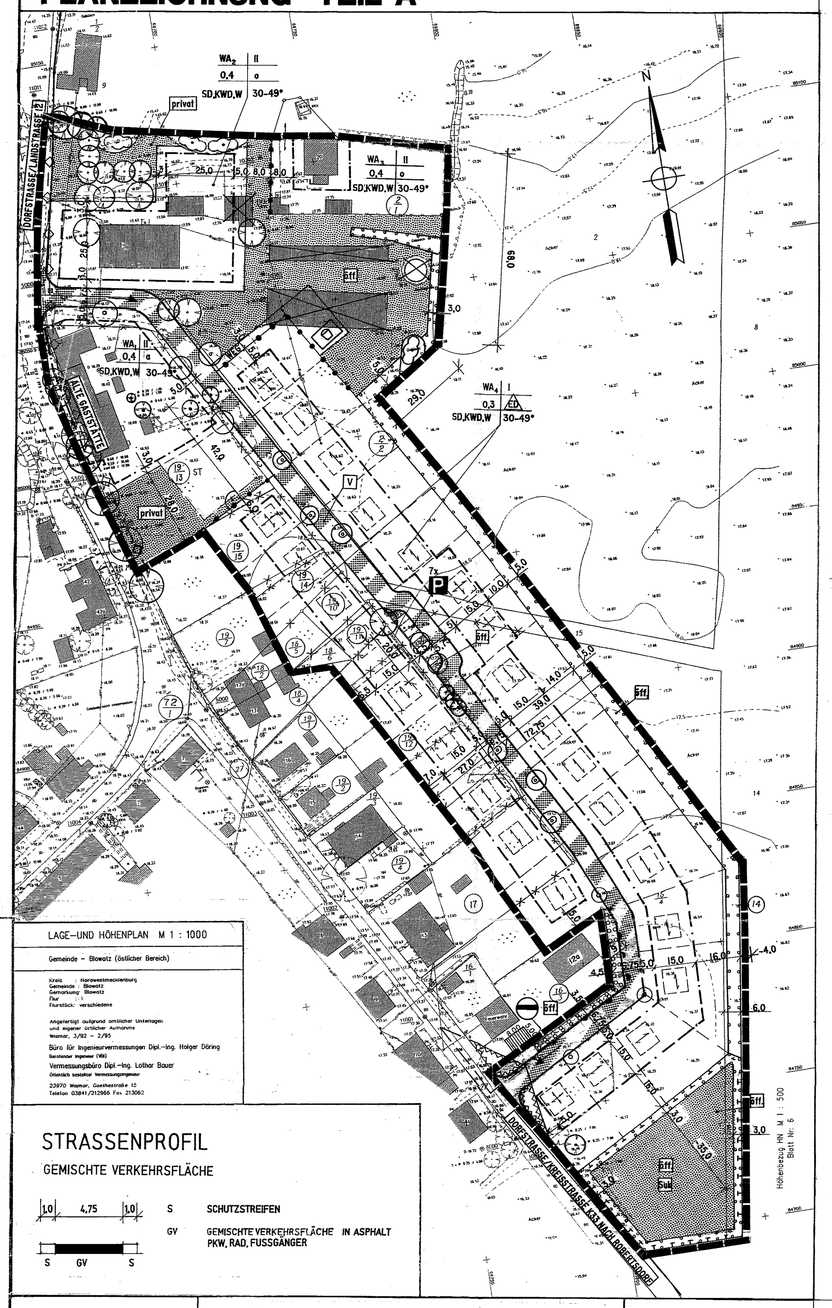
Bebauungsplan Nr. 4
Satzung der Gemeinde Blowatz
"Wohngebiet Blowatz Ost"

PLANZEICHNUNG "TEIL A"



LAGE-UND HÖHENPLAN M 1 : 1000

Gemeinde - Blowatz (östlicher Bereich)

Kreis : Nordwestmecklenburg
Gemeinde: Blowatz
Gemarkung: Blowatz
Flur : 1
Flurstück: verschiedene

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme
Wismar, 3/92 - 2/95

Büro für Ingenieurvermessungen Dipl.-Ing. Holger Döring
Beratender Ingenieur (VBI)
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
23970 Wismar, Goethestraße 12
Telefon 03841/212966 Fax 213062

Höhenbezug HN M 1 : 500
Blatt Nr. 6

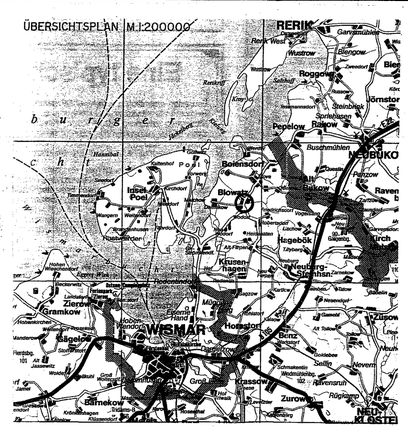
STRASSENPROFIL

GEMISCHTE VERKEHRSFläCHE

S SCHUTZSTREIFEN

GV GEMISCHTE VERKEHRSFläCHE IN ASPHALT
PKW, RAD, FUSSGÄNGER

ÜBERSICHTSPLAN M.1:200000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (GBGl I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 BGBl I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl 91 S. 58)

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1.1	**Art der baulichen Nutzung**	§9 (1) Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO
WA 1-4	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
1.2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3 ; 0,4	Grundflächenzahl	
I ; II	Zahl der Vollgeschosse	
1.3.	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§.22, 23 BauNVO
	Baugrenze	
a	abweichende Bauweisen	
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
W	Walmdach	
30-49°	zulässige Dachneigung	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
1.4.	**Verkehrsflächen**	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich	
P	öffentliche Parkfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
1.5.	**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	§ 9 (1) Nr.20, 25 a,b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr.25 a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	
	vorh. Bäume zu erhalten	
	vorh. Sträucher zu erhalten	
1.6	**Hauptversorgungsleitung**	
	0,4 KV-Kabel	§ 9 (1) Nr.13 BauGB
1.7	**Sonstige Planzeichen**	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) Bau GB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO
ST	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) Nr.4 BauGB
	Umgrenzung von FLächen für Gemeinschafts-anlagen, Spielplätze	§ 9 (1) Nr.4 BauGB
1.8	**Grünflächen**	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
	Grünflächen mit Bestimmung der Eigentumsform , Rasen	
1.9	**Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**	§ 9 (1) Nr.14 BauGB
	Abwasserbeseitigung	
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorschlag für Parzellierung, nicht verbindlich	
	Höhenlinie, voller Meter	
	vorhandene Gebäude	
	Abbruch von Gebäuden	
C	Umgrenzung von Flächen für die Aufstellung von Wertstoffcontainern	
Weg	sandgeschlämmter Weg	
öff.	öffentlich oder privat	
	vorgeschriebene Hauptfirstrichtung	
	Umgrenzung von Flächen,die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr.10 BauGB
Suk.	*Sukzessionsfläche*	
	Richtungsverkehr	
	Grundstücksgrenze vorhanden	
	entfallende Grundstücksgrenze	
16/4	Flurstücksnummer	
	Zaun, vorhanden	
	entfallender Zaun	

Satzung
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr.4 für das Gebiet "Wohngebiet Blowatz Ost",

„ Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der 26. Auflage der Bekanntmachung vom 08.12. 1986 (BGBL 1 S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 BGBL 1 S 1189 sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LbauO M-V) vom 26.04.1994 (GVO Bl M-V Nr. 11 S 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Blowatz vom 08. 07. 1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet Blowatz Ost bestehend aus der Planzeichnung „ Teil A „ und dem Text „ Teil B „ erlassen . „

AUFGESTELLT: ARCHITEKTURBÜRO JONUSCHEIT / APRIL 1996

TEXT "TEIL B"

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

1.1 Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie dürfen weder Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO noch Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO errichtet werden.

1.2. Im WA 1 und WA 2 dürfen die vorh. Gebäude nicht zu alleinigen Wohngebäuden umgebaut werden.
Ausgeschlossen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

1.3. WA 3 ist für eine alleinige Wohnnutzung zugelassen. Es werden Tankstellen ausgeschlossen.

1.4. Die Pferdetierhaltung wird in allen WA 1-4 ausgeschlossen.

1.5 Im WA 4 werden Läden, Schank-u.Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

1.6 In allgemeinen Wohngebieten dürfen die Immissionsrichtwerte außen von tags 55 dB(A) und 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Die örtliche Zuordnung der benachbarten zugelassenen Nutzungsarten ist entsprechend dieser Forderung vorzunehmen.
Die niedrigen Nachtwerte gelten für Gewerbe und Freizeitflächen sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.
Kurzzeitige Geräuschsspitzen von tags mehr als 30 dB (A) und nachts mehr als 20 dB (A) müssen generell vermieden werden.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO**

2.1 Im WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser mit je 2 WE (1 WE + Einliegerwohnung) zulässig.

2.2 Im WA 1-3 sind insgesamt 5 Wohneinheiten zulässig.

2.3 Im WA 4 ist pro Wohneinheit die Zuordnung einer Einliegerwohnung statthaft.

2.4 Im WA 4 ist der Dachgeschoßausbau gestattet. Dies muß so erfolgen, daß die dort ausgebaute Wohnfläche 2/3 der darunterliegenden Erdgeschoßfläche nicht übersteigt.

2.5 Im WA 4 darf die Oberfläche des Fußbodens im Erdgeschoß maximal 50 cm über der Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudes liegen. Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante wird die Geländehöhe im Gebäudeschwerpunkt definiert.

2.6 Die endgültige neu einregulierte Geländeoberkante am Gebäude ergibt sich mit einer max 10%igen Steigung von der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche.
Die max. absolute Überhöhung zur Straßenoberfläche darf 80 cm nicht überschreiten.

2.7 Die zulässigen 2 Geschosse im WA 1-3 dürfen eine Höhe von 3,30 m nicht überschreiten. Eine Abweichung bis zu 1 m ist zulässig, wenn im Erdgeschoß Nutzungen gemäß § 4 (2) Ziffer 2,3 und (3) Ziffer 1, 2, und 3 BauNVO vorgesehen sind.

3. **Reglung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr.4**

3.1 Die Flächen für Zufahrten Stellplätze und Höfe o.ä. sind nach Möglichkeit so sparsam zu versiegeln, daß eine zentrale Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Es sind wasserdurchlässige Pflastermaterialien möglichst mit durchwachsendem Grün anzuwenden.

3.2 Benachbarte Grundstücke müssen höhenmäßig so gestaltet werden, daß das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert.

3.3 Bei der Ableitung der unbelasteten Niederschläge von den Dachflächen ist der Versickerung auf dem eigenen Grundstück der Vorrang einzuräumen.
Der Einsatz von Brauchwasser im häuslichen Bereich ist zu prüfen und durch den Bauträger zu fördern.

3.4 Die Einleitung von wassergefährdenden Stoffen in das öffentliche Netz ist unzulässig. Vor der Einleitung sind diese gesondert zu behandeln. Es sind die Bestimmungen des WHG § 19 g-i sowie § 20 des Landeswassergesetzes von MV zu beachten.

4. **Verkehrsflächen § 9(1) Nr.11**

4.1 Die Wohnerschließungsstraße ist eine gemischte Verkehrsfläche.

4.2 Der befahrbare Bereich wird in Asphalt ausgebildet. Der beidseitige Schutzstreifen ist unbefestigt.

4.3 Im Bereich der angepflanzten Bäume innerhalb der Schutzstreifen umfassen Hochborde im Abstand von 1m diese. Sie schützen die Bäume und sind soweit in die Straßenfläche einzubauen, daß eine Verkehrsberuhigung eintritt.

4.4 Innerhalb des Sichtdreieckes sind Sichthindernisse über 70 cm Höhe und eine Bebauung unzulässig.

4.5 Die Wohnstraße erhält einen Richtungsverkehr mit der Einfahrt an der Landesstraße L 12.

4.6 Für die Wohnstraße wird ein Tempolimit von 30 km/h festgelegt und das Verkehrsschild "Nur für Anlieger" aufgestellt.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § (1) Nr. 20 BauGB**

5.1 Die festgesetzte Sukzessionsfläche am Südteil des Wohngebietes WA 4 ist mit einer 3 m breiten Wildhecke mit Initiaplflanzungen der Straucharten lt. Pkt. 6.2 zu umschließen. Innerhalb dieser wird eine Kräuterwiese angelegt, die extensiv zu pflegen ist. Zur Pflege ist diese 2x jährlich Ende Juli und Oktober zu mähen. Auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB**

6.1. An der Erschließungsstraße sind an den festgesetzten Stellen Roßkastanien (aesculus hippocastanum), Winterlinden (bilia cordata) oder Stieleichen (quercus robur) 3x verpflanzt, Stammumpfang 16-18 cm, anzupflanzen . Die spätere Lage kann gegenüber der festgesetzten um bis zu 2m abweichen.

6.2. An den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5 m braite freiwachsende Hecke aus Haselnuß (corylus avellana), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weißdorn (crataegus monogyna), Hundsrose (rosa canina), Schlehe (prunus spinosa), Brombeere (robus fructicosus), Mehlbeere (subus aria), Eberesche (sorbus auruparia) sowie heimische Weidenarten (salix spec.), einmal verschult, zwei Pflanzen pro Quadratmeter, zu pflanzen.

7. **Bindungen für Bepflanzungen**

Die festgesetzten Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, eine Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelraum u.ä.sind zu unterlassen.
Die Hecke am Ostrand des Wohngebietes kann sich Richtung Ackerfläche ausbreiten. Von der Seite der Wohneigentümer ist diese auf das Maß bis zur Grundstücksgrenze in notwendigen Zeitabständen zu kürzen.

8. **Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) und § 86 LBauO M/V**

8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen.Im WA 4 ist die zugelassene Hauptfirstrichtung eingetragen. Für die Dacheindeckungen sind Schiefer oder schieferähnliche Platten, Dachziegel und Betonsteine in den Farben rot bis braun und anthrazit und eine Dachbegrünung zulässig.

8.2. Oberirdische Gas- und Heizölbehälter sind mit einer Wand-und Deckenbegrünung oder einer Holzverkleidung im Gelände unauffällig zu gestalten.
Müllbehälter brauchen nach oben hin nicht verkleidet zu werden.

8.3. Einfriedungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 90 cm errichtet werden.
Zwischen den Grundstücken ist die Höhe auf 60 cm begrenzt.
Geschlossene Mauern sind unzulässig.
Die Gestaltung muß so erfolgen, daß eine möglichst offene Bauweise erzielt wird. Eine Ausnahme bilden die zugelassenen Hecken.

8.4 Die straßenseitigen Gebäudefluchten sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen anzuordnen.

Denkmalpflege - Hinweise:

a) Der Beginn der Erdarbeiten ist mind. 2 Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

b) Bodenfunde und auffällige Bodenstrukturen oder- verfärbungen sind an die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die Fundstelle ist zu sichern.

c) Sollten archäologische Rettungsmaßnahmen notwendig werden, bedürfen alle weiteren Arbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

d) Die Kosten aus der Bergung und Untersuchung werden nach dem Verursacherprinzip geregelt.

e) Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich nach der Entdeckung Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal nicht im unverändertem Zustand erhält.

Abfallwirtschaft - Hinweise:

a) Unbelasteter Bodenaushub darf nicht auf Deponien abgelagert werden.

b) unbelasteter Bauschutt ist einer Aufbereitungsanlage zuzuführen.

c) Belasteter Bodenaushub und Bauschutt ist zu prüfen und fachgerecht zu entsorgen.

d) Bei der Nutzung der Gebäude ist die Abfallsatzung des Landkreises NWM einzuhalten und zu beachten.

e) Zur Abfallvermeidung wird eine Wertstofferfassung auf der festgesetzten Fläche angeordnet.

f) Die Bauwilligen werden angehalten, eine Eigenkompostierung der Garten und Küchenabfälle vorzunehmen.

g) Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzementerzeugnissen Sanierungsarbeiten als notwendig erweisen, sind die Festlegungen der technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519-Asbest;- Abbruch;- Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten zu beachten.

h) Bevor die Erschließungsarbeiten (Tiefbauarbeiten) der Wohngebiete durchgeführt werden, sind mit dem Munitionsbergungsdienst Abstimmungen durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum..... durch Abdruck in der ..... (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am ..... erfolgt erfolgt.

Blowatz, Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 2 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Blowatz, 24.01.2000 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 Bau GB ist am 24.10.94 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1, Satz 2 Bau GB, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Blowatz, 24.01.2000 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Blowatz, 24.01.2000 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.06.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Blowatz, 24.01.2000 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B", sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.06.96 bis zum 14.08.96 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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, am ..... in..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt)- bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 03.05.96 bis zum 14.06.96 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Blowatz, 24.01.2000 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig 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, im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.07.96 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blowatz, 24.01.2000 Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage ..... , Stunden .....) erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden. können, am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Blowatz, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text " Teil B" wurde am 02.07.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.07.96 gebilligt.

Blowatz, 24.01.2000 Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B", wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.01.97 AZ IV/64.04 -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Blowatz, 24.01.2000 Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... bestätigt.

Blowatz, Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" wird hiermit ausgefertigt.

Blowatz, 24.01.2000 Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt)- bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 24.01.00 bis zum 18.02.00 durch Aushang- ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.02.00 in Kraft getreten.

Blowatz, 01.03.2000 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 4

Satzung der Gemeinde Blowatz

"Wohngebiet Blowatz Ost"

nördlich angrenzend: an eine Feuchtwiese
östlich angrenzend: an Acker
südlich angrenzend: an die K 33 nach Robertsdorf
westlich angrenzend: an die L 12 und die vorhandene Ortslage

M 1: 1000