

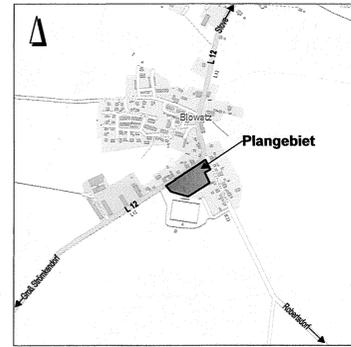
# SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ

## über den Bebauungsplan Nr. 10 "Hauptstraße 4 - 14" in Blowatz

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

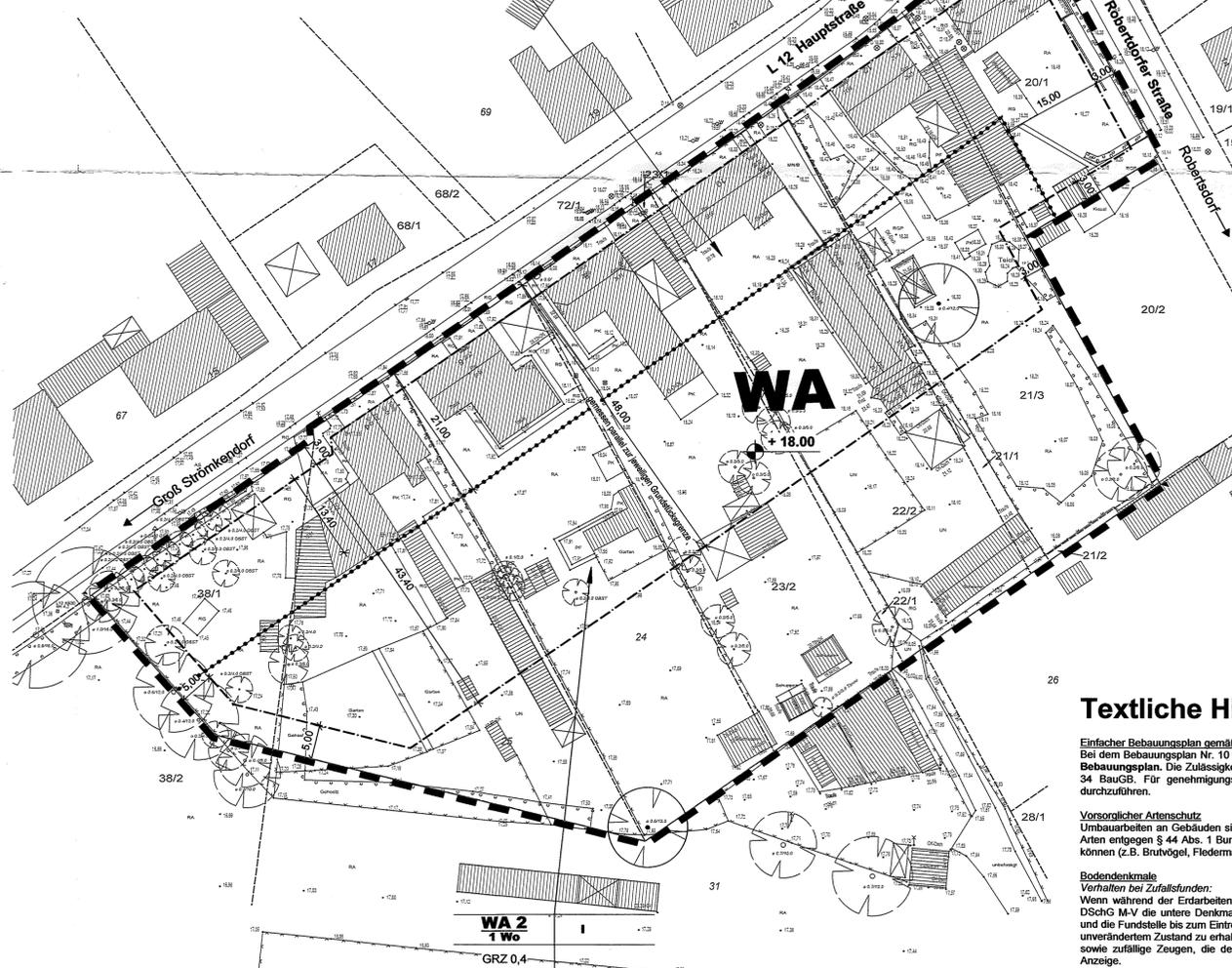
### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Blowatz  
Gemarkung Blowatz  
Flur 1



NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung Anzahl der WE	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	TH Traufhöhe FH Firsthöhe DN Dachneigung Dachform
<b>WA 1</b> <b>2 Wo</b>	<b>I</b>
GRZ 0,4	
	TH max 4,50 m FH max 9,50 m DN 38° bis 48° SD (auch versetzt), KWD

Übersichtsplan



### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>WA</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Wo</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 4 BauNVO § 9 (1) Nr. 3 BauGB
<b>GRZ</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
<b>TH max</b>	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>FH max</b>	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>+ 18,00 m</b>	Untere Bezugshöhe in m über HN 76	
<b>SD, WD, KWD</b>	Satteldach, auch versetzt, Walmdach, Krüppelwalmdach	
<b>FD, PD</b>	Flachdach, Puttdach	
<b>DN</b>	Dachneigung	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO § 22 (2) BauNVO
<b>Baugrenze</b>		§ 22 (1) BauNVO
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 6 BauGB
<b>Erhalten von Bäumen</b>		§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 (9) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	Flurstücksgrenze	
	z.B. 22/2	Nummer des Flurstückes
	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Einfriedung	
	Baum Bestand	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	

### Textliche Hinweise

- Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB**  
Bei dem Bebauungsplan Nr. 10 „Hauptstraße 4 - 14“ handelt es sich nach Maßgabe § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Für genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen gemäß LBauO M-V ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
- Vorsorglicher Artenschutz**  
Umbauarbeiten an Gebäuden sind so auszuführen, dass dabei keine Gebäude besiedelnden Tiere besonders geschützter Arten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz getötet, verletzt oder deren Fortpflanzungsstätten vernichtet werden können (z.B. Brunnvögel, Fledermäuse, Homissen).
- Bodendenkmale**  
Verhalten bei Zufallsfinden:  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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.
- Alltasten / Abfall / Bodenschutz**  
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.  
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsergänzungsdienstes.  
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.  
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

PLANGRUNDLAGE  
Vermessung:  
Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek  
Koordinatensystem GK S42/83  
Höhenbezug: HN 76  
gemessen am: 21.07.2017

WA 2	
<b>1 Wo</b>	<b>I</b>
GRZ 0,4	
	TH max 4,00 m FH max 6,00 m DN max 46° SD (auch versetzt), KWD, WD, FD, PD

# Satzung der Gemeinde Blowatz

## über den Bebauungsplan Nr. 10 "Hauptstraße 4 - 14" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Teil B - Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1** Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2** Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
Im WA 1 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt. Die Zulässigkeit der Ferienwohnungen in Wohngebäuden im WA 1 ist auf eine Wohnung beschränkt.  
Im WA 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung beschränkt.
- 1.3** Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 1 (9) BauNVO  
Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb sind allgemein zulässig.
- 1.4** Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)  
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1** Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- 2.2** Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO  
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.  
Die Firsthöhe wird die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also:  
• bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,  
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,  
• bei Puttdächern die oberste Dachbegrenzungskante  
• bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika definiert.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Trauf- und Firsthöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe über HN 76.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1** Als straßenseitige Baugrenze entlang der Hauptstraße und der Robertsdorfer Straße wird die jeweilige straßenseitige Gebäudefront der Bestandsbebauung festgesetzt. In den übrigen Bereichen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Maße.
- 3.2** Gemäß § 23 (5) BauNVO ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- 3.3** Gemäß § 23 (5) BauNVO ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- 4. Erschließung von rückwärtigen Gebäuden und Grundstücken nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 4.1** Für die Bebauung in „zweiter Reihe“ ist die Erschließung von der öffentlichen Straße „Hauptstraße“ aus zu gewährleisten. Hierbei sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Grundstückserschließung zu beachten.
- 4.2** Selbstständige Grundstücke in „zweiter Reihe“ sind über eine mindestens 3,00 m breite private Zuwegung an die öffentliche Straße anzubinden. Die Erschließung der Grundstücke in „zweiter Reihe“ ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Hinterliegergrundstücke und zusätzlich über eine Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.
- 5. Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation in der Hauptstraße abzuleiten.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 6. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**
- 6.1** Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

### Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Dächer**  
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten für die Dächer der Hauptanlagen.  
Die Dächer mit Dachneigungen größer als 22° sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen.  
Für Dächer mit einer Dachneigung kleiner als 22°, z.B. flachgeneigte Dächer (Flachdächer) und Puttdächer, sind Dachabdichtungen aus Dachbahnen (Bitumenpappen, Kunststoffsicherbahnen u.s.w.) bzw. aus Metallprofilen zulässig. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- 2.0 Außenwände**  
zulässiges Material:  
• Sichtmauerwerk  
• verputzte bzw. geschlämte Oberflächen  
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
• für Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.  
nicht zulässig sind:  
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)  
• Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- 3.0 Nebenanlagen**  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.
- 4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.
- 5.0 Einfriedungen**  
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zu den angrenzenden öffentlichen Straßen beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
- 6.0 Sicht- und Windschutzwände**  
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- 7.0 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 einem Bußgeld geahndet werden.

Präambel:	
Aufgrund	• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie
	• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
	• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
	• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen
	• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777).
sind nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...23.01.2018... folgende Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 10 „Hauptstraße 4 - 14“ in Blowatz für das Gebiet Gemarkung Blowatz, Flur 1, Flurstück Nr. 20/1, 21/1, 21/2, 21/3, 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 24, 25 und 38/1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.	
<b>Verfahrensvermerke:</b>	
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...04.07.2017... Blowatz, den 30. JAN. 2018 Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...10.10.2017... beteiligt worden. Blowatz, den 30. JAN. 2018 Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am ...26.09.2017... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Blowatz, den 30. JAN. 2018 Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...10.10.2017... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Blowatz, den 30. JAN. 2018 Der Bürgermeister
5	Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und am ...11.10.2017... auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de/bekanntgemacht">http://www.amt-neuburg.de/bekanntgemacht</a> worden. Blowatz, den 30. JAN. 2018 Der Bürgermeister
6	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 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den 30. JAN. 2018 Leiter des Katasteramtes
7	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...23.01.2018... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Blowatz, den 30. JAN. 2018 Der Bürgermeister
8	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...23.01.2018... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...23.01.2018... gebilligt. Blowatz, den 30. JAN. 2018 Der Bürgermeister
9	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgesetzt. Blowatz, den 30. JAN. 2018 Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die Bebauungsplanansatzung 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 in der Zeit vom ...23.01.2018... bis zum ...15.02.2018... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> . 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 KV 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt. Blowatz, den 20. FEB. 2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Blowatz  
Landkreis Nordwestmecklenburg

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Hauptstraße 4 - 14" in Blowatz

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB