

SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung der Gemeinde Blowatz

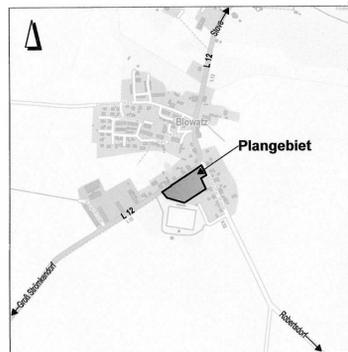
über den Bebauungsplan Nr. 10

"Hauptstraße 4 - 14"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Blowatz
 Gemarkung Blowatz
 Flur 1

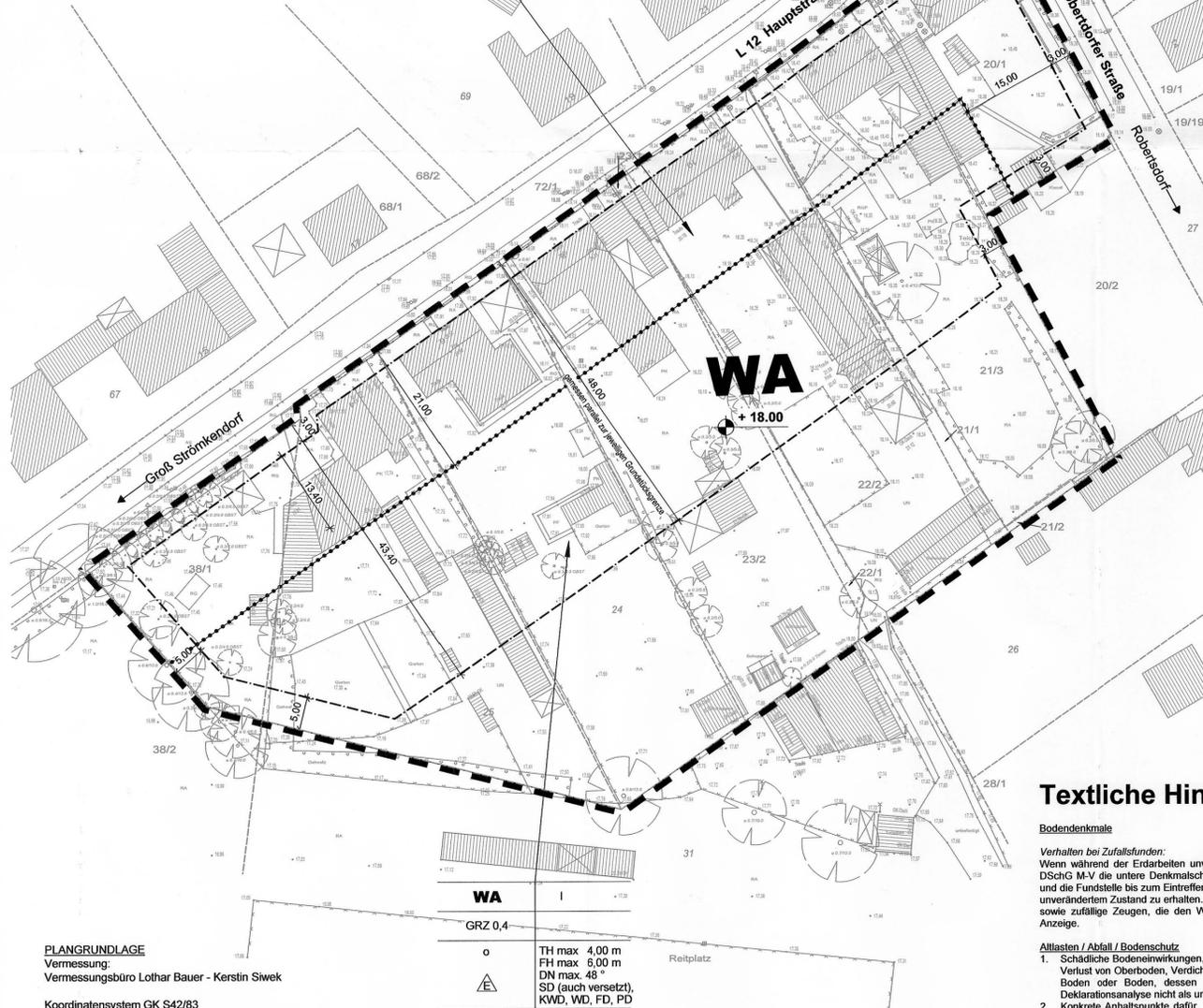


NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	untere Bezugshöhe
Bauweise	TH Traufhöhe FH Firsthöhe Dachneigung Dachform

WA	I
GRZ 0,4	
o	TH max 4,50 m FH max 9,50 m DN 38° bis 48° SD (auch versetzt), KWD

Übersichtskarte



PLANGRUNDLAGE
 Vermessung:
 Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek
 Koordinatensystem GK 542/83
 Höhenbezug: HN 76
 gemessen am: 21.07.2017

WA

WA	I
GRZ 0,4	
o	TH max 4,00 m FH max 6,00 m DN max 48° SD (auch versetzt), KWD, WD, FD, PD

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
+18.00 m	Untere Bezugshöhe in m über HN 76	
SD, WD, KWD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach, Krüppelwalmdach	
FD, PD	Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	
DN	Dachneigung	
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (1) BauNVO
- - - - -	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
o	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 und § 6 BauGB
o	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen:		
- - - - -	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
- - - - -	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 (6) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
- - - - -	Flurstücksgrenze	
z.B. 22/2	Nummer des Flurstückes	
- - - - -	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
 	Böschung	
 	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
o	Einfriedung	
o	Baum Bestand	
o	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
 Verhalten bei Zufallsfindungen:
 Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen 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.

Alltlasten / 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 verwendet 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 Munitionsbergungsdienstes.
 4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
 5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
 WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf eine Wohnung beschränkt. Je Wohngrundstück mit einem Gebäude zur Dauerwohnnutzung ist die Errichtung einer Ferienwohnung zulässig.
 - Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO**
 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, allgemein zulässig.
 - 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)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
 - 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 Hauptdachneigung.
 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 Pultdächern 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.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - 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.
 - 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.
 - 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.
- Verkehrliche Erschließung von rückwärtigen Gebäuden und Grundstücken nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 Für Neubauten in „zweiter Reihe“ ist die Erschließung von vorne an die öffentliche Straße zu gewährleisten. Hierbei sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Grundstückserschließung zu beachten.
 Selbstständige Grundstücke in „zweiter Reihe“ sind über eine mindestens 3,00 m breite private Zuwegung an die öffentliche Straße anzubinden. Mit entsprechender öffentlich-rechtlicher Sicherung (Baulast oder Grunddienstbarkeit) zu Gunsten der Eigentümer und anderer nutzungsberechtigter Anliegen können auch vorhandene Zufahrten mitgenutzt werden.

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Dächer**
 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. 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 Pultdächer, sind Dachabdichtungen aus Dachbahnen (Bitumenpappen, Kunststoffdachbahnen u.s.w.) bzw. aus Metallprofilen zulässig.
 Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
 Für Neubauten gilt:
 Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m über der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gaupen und Zwerchgiebel) wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
 - Außenwände**
 zulässiges Material:
 • Sichtmauerwerk
 • verputzte bzw. geschlämte Oberflächen
 • Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
 • für Wintergärten 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, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
 • Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
 - Nebenanlagen**
 Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläuzen zu umschließen.
 - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.
 - 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.
 - Sicht- und Windschutzwände**
 Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
 - 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
 • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 • Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 • des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 • der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOB. M-V 2011, S. 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 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 - Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...04.07.2017...	
1	Blowatz, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.	
2	Blowatz, den	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.	
3	Blowatz, den	Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
4	Blowatz, den	Der Bürgermeister
5	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de bekannt gemacht worden.	
5	Blowatz, den	Der Bürgermeister
6	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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.	
6	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
7	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
7	Blowatz, den	Der Bürgermeister
8	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	
8	Blowatz, den	Der Bürgermeister
9	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit amausgefertigt.	
9	Blowatz, den	Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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 am auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de bekannt gemacht worden. 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.	
10	Blowatz, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Blowatz
 Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10

"Hauptstraße 4 - 14"

in Blowatz

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB