

# SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf"

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Blowatz  
Gemarkung Groß Strömkendorf  
Flur 2



Bereiche des Plangebiet befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasserstand von 3,20 m ü. NHN ca. 3,05 m ü. HN 76.

## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
4.00	untere Bezugshöhe in m über HN 76	
	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
□	<b>Verkehrsflächen, öffentlich</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
—	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
—	Unterirdische Leitungen hier: Niederspannungskabel der e-dis AG hier: Schutzwasserkanal des Zweckverbandes Wismar	
■	<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 15
VC	Verkehrsgrün	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
—	Sonstige Planzeichen:	
—	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsunternehmen hier: e-dis; Zweckverband Wismar	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>	
---	Flurstücksgrenze	
z.B. 52 15	Nummer des Flurstückes	
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
2.42	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76	
▨	Böschung	
▨	vorhandene baul. Anlagen	
—	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	

### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA	II
GRZ 0,4			
Bauweise	GH Gebäudehöhe	o	GH max 10,50 m
		△	

## Teil B - Textl. Festsetzungen

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)  
- 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**
    - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeltdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Atika) definiert.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die im Plan festgesetzte Höhe von 4,00 m ü. HN 76.
    - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
      - Gemäß § 12 (6) BauNVO**  
ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen der westlichen/rückwärtigen Baugrenze und deren Flucht und der westlichen Plangebietsgrenze unzulässig.
      - Gemäß § 23 (6) BauNVO**  
ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen der westlichen/rückwärtigen Baugrenze und deren Flucht und der westlichen Plangebietsgrenze unzulässig.
  - Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich**  
Gebäude und Versorgungsanlagen sind in einer hochwasserrangepassten Bauweise zu errichten. Die Oberflächen der Fertigfußböden für Räume mit dauerhafter Wohnnutzung wird mit mindestens der Höhe des Hochwasserbemessungsstandes von 3,20 m ü. NHN (das entspricht 3,05 m ü. HN 76) festgesetzt.  
HINWEIS: Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NHN. Damit sind Bereiche des Plangebietes überschwemmungsgefährdet. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.
- NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB  
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb des Plangebietes 8 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Pro Grundstück sind jeweils 2 Obstbäume zu pflanzen. Die Neupflanzungen sind durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer zu realisieren.  
Pflanzgröße: Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen.  
Folgende Bedingungen sind im Zuge der Umsetzung einzuhalten:  
- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen  
- Sicherung mit Dreieck aus unbehandeltem Nadelholz  
- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahmen sind zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
  - Vorsentlicher Artenschutz**  
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuscheiden oder auf Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zu Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**  
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.
- Außenwände**  
zulässiges Material:  
- Schimmelfrei  
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen  
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten für Wintergärten sind auch Leichtmetall 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 - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)  
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- Nebenanlagen**  
Gas- oder Ölheizkörper 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 Holzrängen zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundenen Decken auszubilden.
- Einfriedungen**  
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebenden Hecken oder Holzrängen zulässig.  
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze: 0,80 m  
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze: 1,60 m
- 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.

### TEXTLICHE HINWEISE

**Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
Für die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planninhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist das Okzonen SCH-002 oder SCH-003, alternativ SCH-001 in Anspruch zu nehmen.  
Der Kompensationsbedarf beträgt 2.487 m² FAO.

**Bodenmerkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landes 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.

**Altlasten / Altfall / Bodenschutz**  
MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ  
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrats des Landes Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Trennung von mineralischen, metallischen, Holzarten und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß Ld.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

## Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf"

**Präambel:**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhalts (Planzeichnung - BauNVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)  
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)  
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf" für das Gebiet Gemarkung Groß Strömkendorf, Flur 2, Flurstücke 51/36 (Teil I), und 52/15 (Teil II), bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

**Verfahrensvermerke:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 29.04.2013 ...  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ... 17.09.2013 ..... beteiligt worden.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ... 26.08.2013 ..... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ... 20.09.2013 ... bis zum ... 21.10.2013 ..... in Amt Neuburg zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... 17.09.2013 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... 28.10.2013 ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:  
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar 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  
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,  
in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigten 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 fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgefertigt.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Bebauungsplanatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 Erhöhen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am ..... rechtskräftig geworden.  
Blowatz, den ..... Der Bürgermeister

## Gemeinde Blowatz Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf"