

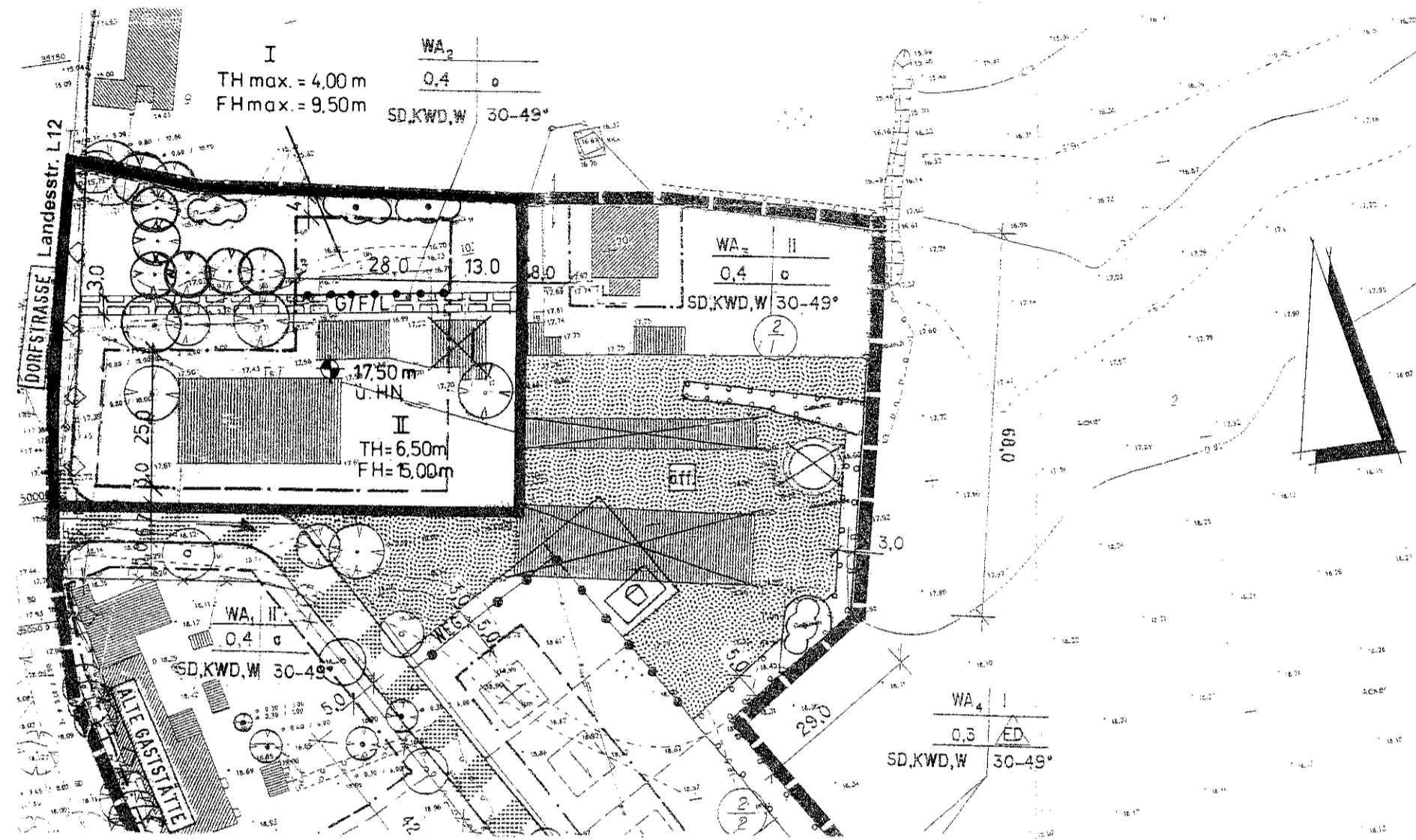
# Satzung der Gemeinde Blowatz

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

### "Wohngebiet Blowatz Ost"

Teil A- Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Blowatz  
Gemarkung Blowatz  
Flur 1



#### Teil B - Textliche Festsetzungen

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

Baugebiet (§ 1 (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen / allgemeine Zulassung von Ausnahmen (§ 4 (2) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Die Nutzung von Wohngebäuden durch Ferienwohnungen ist zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN.  
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert.

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

Gemäß § 23 (3) BauNVO

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

Gemäß § 23 (5) BauNVO

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

Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind im WA - Gebiet Garagen sowie überdachte Stellplätze/ Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen ist dabei auf dem Grundstück freizuhalten.

#### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>	
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9(1) Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO u. § 9(1) Nr.6 BauGB
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I,II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max.	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max.	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD/KWD/WD	Satteldach, Krüppelwalm, Walm, Dachform als zulässige Dachformen	
30°-49°	zulässige Dachneigung (DNG)	
	<u>Bauweise, Baugrenzen</u>	§ 9(1) Nr.2 BauGB §§ 22 u.23 BauNVO
o	offene Bauweise	
○	Baugrenze	
○	Erhaltung: Bäume	
○	Erhaltung: Sträucher	
	<u>Sonstige Planzeichen:</u>	
GIFIL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zur Erschließung hinterliegender Bebauung	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
□	Plangebietsgrenze der rechtskräftigen Satzung zum B- Plan Nr. 4 vom 17.02.00	
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	
○	... m ü. HN	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt für Trauf- u. Firsthöhe
—	Nachrichtliche Übernahme	
—	vorh. 0,4 KV- Kabel	

IV. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Ferienwohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Ferienwohnungen ist auf insgesamt vier beschränkt.

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

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

VI. Ausgleichsmaßnahmen

Die in der rechtskräftigen Satzung vom 17.02.2000 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig der Teilfläche des Grundstückes 2/3 (Bereich der 1. Änderung) zugeordnet.

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

Achtungswarnung:  
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.

Darüber hinaus gelten die textlichen Festsetzungen Pkt. 3 - 8 sowie die textlichen Hinweise und örtlichen Bauvorschriften der rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan Nr.4 "Wohngebiet Blowatz - Ost" vom 17.02.2000.

#### Die 1. Änderung zum B- Plan Nr. 4 der Gemeinde Blowatz betrifft:

- die Beschränkung der Zahl zulässiger Wohnungen wird aufgehoben
- die Errichtung von Ferienwohnungen wird allgemein zugelassen und auf insgesamt vier beschränkt
- geringfügige Korrektur der Baugrenzen
- die Festsetzung der privaten Grünfläche entfällt
- für die Erschließung der hinterliegenden Bebauung, Flurstück - Nr. 2/1, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt

# Satzung der Gemeinde Blowatz

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

### "Wohngebiet Blowatz Ost"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 mit den rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.03 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Blowatz Ost" für das Gebiet: östliche Ortsrandlage von Blowatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

#### Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.04.2003  
Blowatz, den 02.10.2003

Die Satzung über die 1. Änderung ist gemäß § 246 Abs. 1a des BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Landes M-V dem Landrat des Landkreises NWM angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 22.10.03 die Satzung als 61.02 - z e erklärt, dass er keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

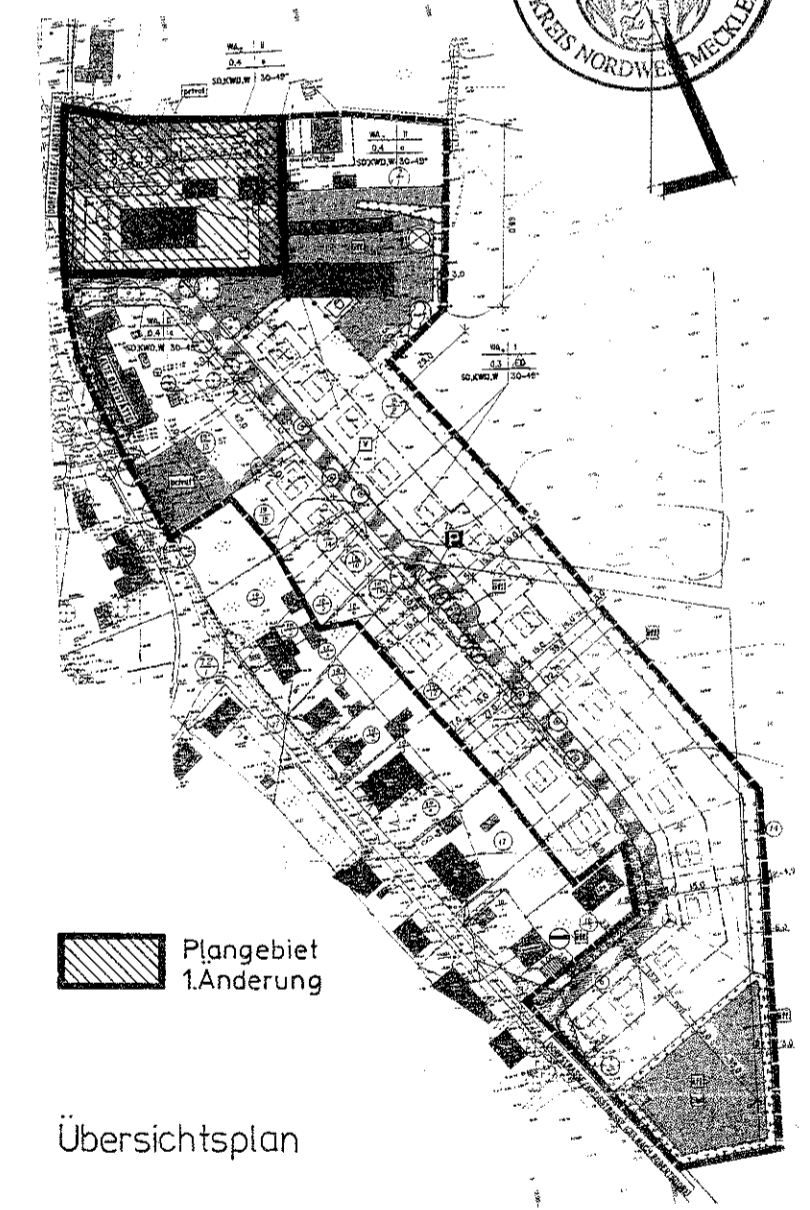
Blowatz, den 02.10.2003

Die Satzung über die 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgelegt.  
Blowatz, den 02.10.2003

Die Satzung über die 1. Änderung der Bebauungspläne sowie die Stelle, bei der der Plan zu belegen ist, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.10.03 bis zum 22.10.03 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 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 ist am 22.10.03 in Kraft getreten.

Blowatz, den 30.10.2003



Übersichtsplan

Gemeinde Blowatz  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die  
1. Änderung des B - Planes Nr. 4  
"Wohngebiet Blowatz Ost"