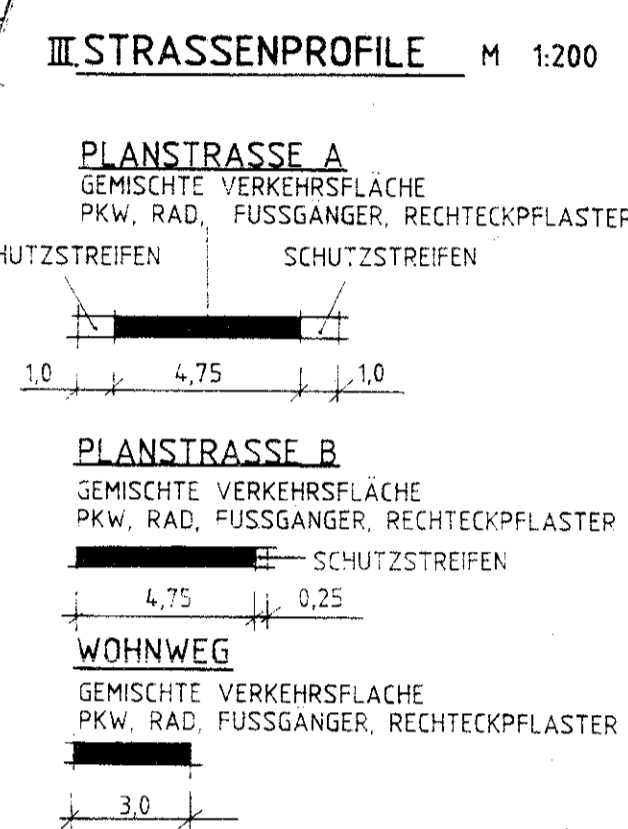
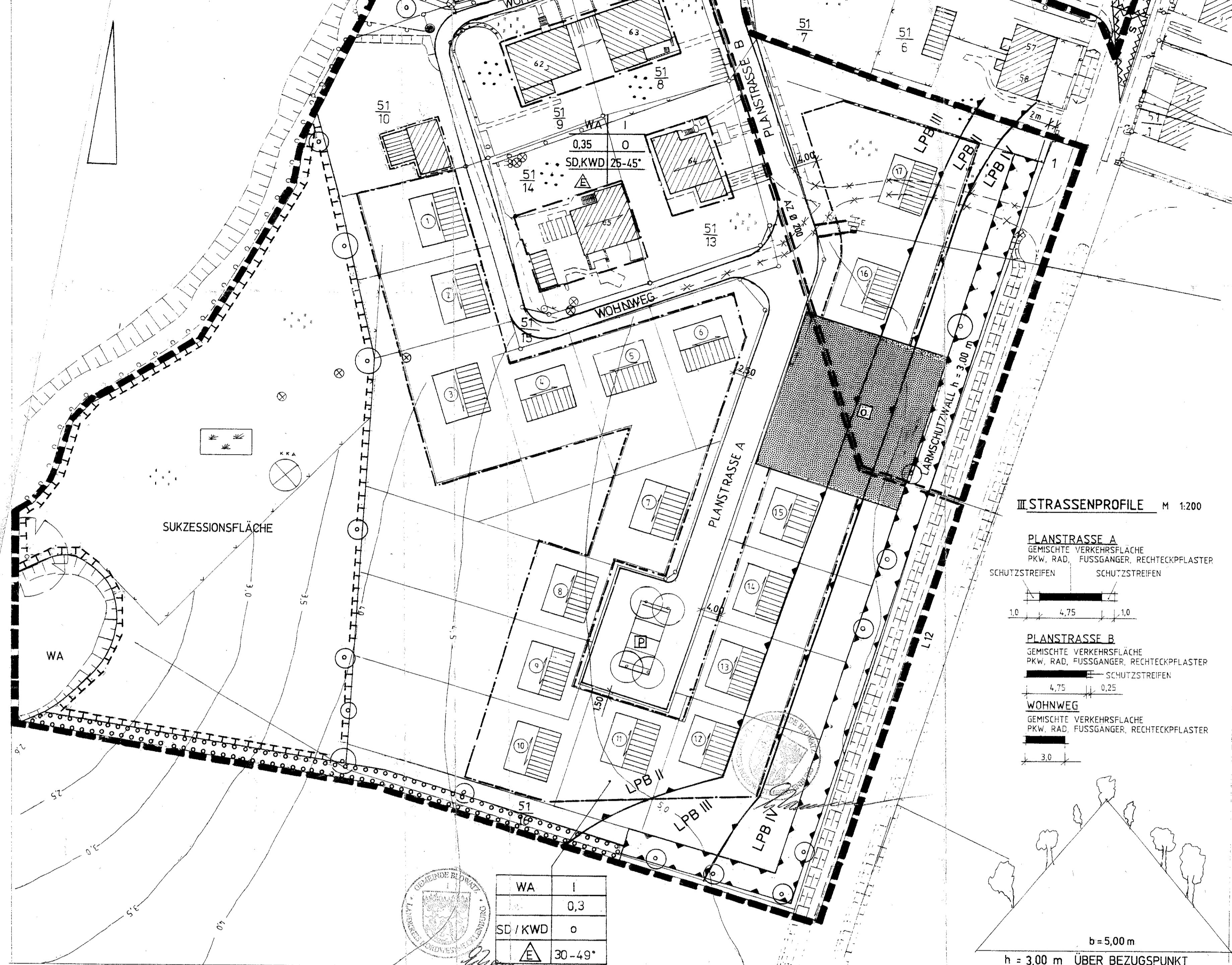


SATZUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT DER GEMEINDE BLOWATZ ÜBER DEN B- PLAN NR. 3 GROSS STRÖMKENDORF SÜD - WEST

PLANZEICHNUNG "TEIL A"



h = 3,00 m ÜBER BEZUGSPUNKT OBERKANTE FAHRBAHN L 12
 DER LÄRMSCHUTZWALL KANN IN SEINER AUSBILDUNG UNTER ERHALTUNG DER HÖHE AUCH ALS LÄRM-SCHUTZWAND AUSGEBAUT WERDEN.

Planzeichenerklärung

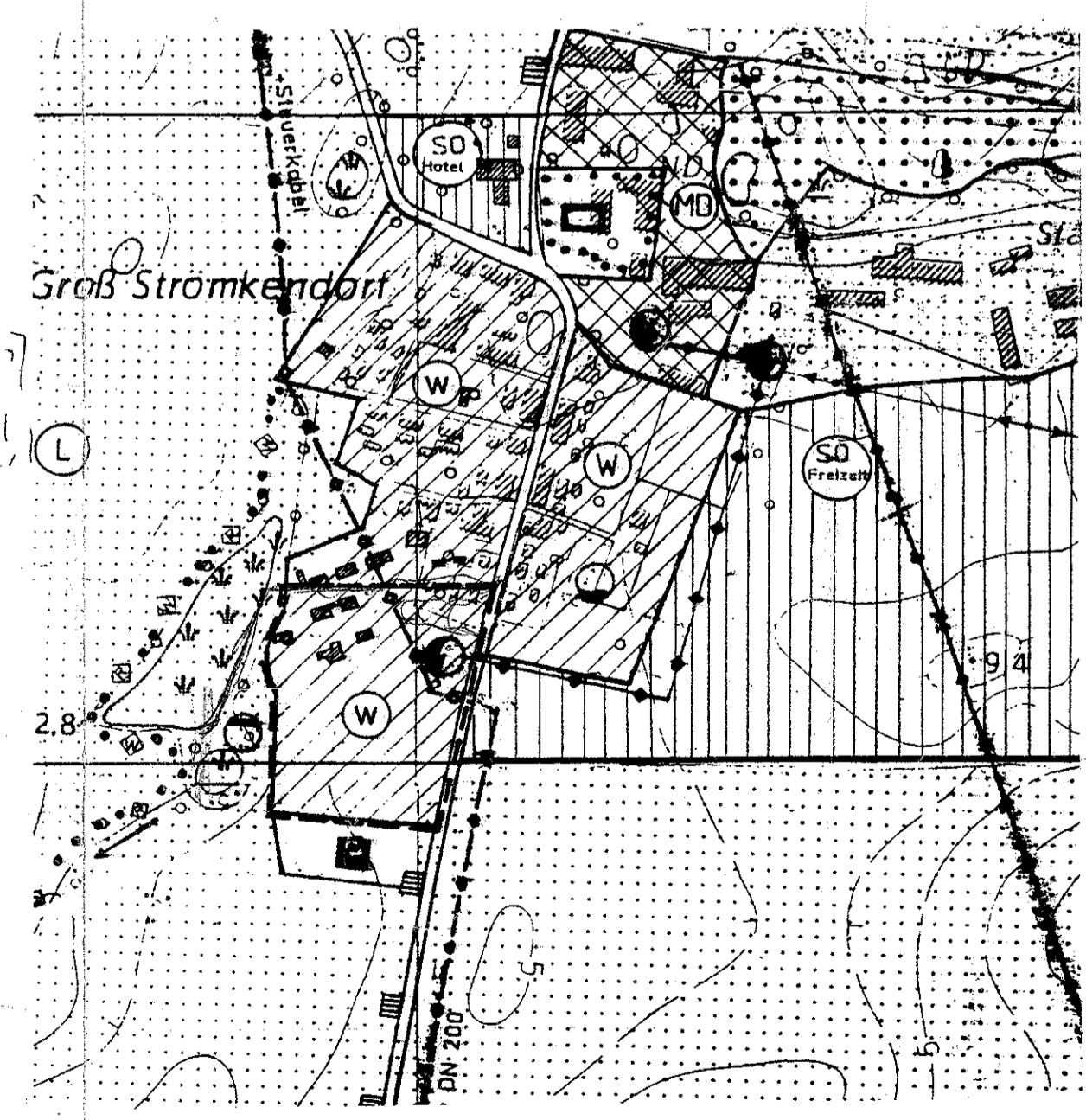
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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. Art der baulichen Nutzung		
Wa	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,3	Grundflächenzahl	§ 16(2) Nr. 1 BauNVO
1	Zahl der Vollgeschosse	§ 20(1) BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
---	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
—	Hauptfistrichtung	§ 23(3) BauNVO
○	Offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22(2) BauNVO
SD	Satteldach	
KWD	Kruppelwalmdach	
30-49°+25-45°	zulässige Dachneigung	
4. Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9(1) Nr. 11 u. (6) BauGB
P	öffentliche Parkfläche	

5. Grünflächen	§ 5 (2) Nr. 5 u. (4) § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
Grünfläche, öffentlich	
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 5 (6), § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB
Anpflanzen von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a u. (6) BauGB
naturbelassen	
7. Sonstige Planzeichen	
Flächen für Versorgungsanlagen / Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche zugunsten des Energieunternehmens und des Zweckverbandes	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Wohngebäude, Bestand	
Wirtschaftsgebäude, Bestand	

II. Darstellungen ohne Normcharakter

—	In Aussicht gestellte Flurstücksgrenzen, Vorschlag nicht verbindlich
—	Bebauungsvorschlag mit Nummer
—	Böschung
—	Höhennlinie, voller Meter
—	entfallender Landweg
—	Sichtdreieck



Text "Teil B"

Es gilt die BauNutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

- 1. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 der LBauO Mecklenburg-Vorpommern**
- 1.1. Einfriedungen**
Die Einfriedung der Grundstücke ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen dürfen nur aus Holzzaunen oder natürlichen Hecken bestehen.
- 1.2. Zufahrten auf Bauflächen**
Eine durchgängige Betonierung der Zufahrten auf Bauflächen ist nicht zulässig. Es sind luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 1.3. Vorgartentstreifen**
Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche (Blumen) zu gestalten. Befestigte Lagerflächen sind unzulässig.
- 1.4. Nebenanlagen**
Im Bereich der straßenseitigen Vorgartentstreifen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- 1.5. Dachformen**
Zur Dachendeckung sind rote und rotbraune Dachsteine zu verwenden. Für Garagen und Nebenanlagen sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
- 1.6. Fassadengestaltung**
Zur Fassadengestaltung sind rote, rotbraune, Klinker- oder weiße Putzflächen in Kombination mit roten und rotbraunen Klinkern, sowie weiße Putzflächen zulässig. Giebelbereiche dürfen auch mit Holzverkleidungen versehen sein. Der Sockel ist farblich und in der Materialart anzusetzen.
- 1.7. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**
Zur städtebaulichen Gestaltung wird die Sockelhöhe der Häuser auf max. 50 cm über Straßenhöhe, bezogen auf die Mitte des Hauses gemäß Anhang 2 PlanZVO 90 festgelegt. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachschräge) darf 4,0 m über Straßenhöhe, bezogen auf die Mitte des Hauses, nicht überschreiten.
- 1.8. Sichtflächen**
Innerhalb der Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie Bepflanzung und Einfriedung mit einer Höhe von 0,70 m über der Fahrhöhe unzulässig. Ausgenommen davon sind feststehende Einzelbäume, die aber bis 2,5 m Höhe keine Sichtbehinderung darstellen dürfen.

- 2. Grünordnerische Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan § 9 (Abs. 1) BauGB**
- 2.1.** Für Baumplantagen sind vorrangig Stiel- Eichen und Eschen zu verwenden. Die Pflanzgröße wird wie folgt festgelegt:
Hochstamm: 3-4x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm
Die Mindestgröße der anzulegenden Baumstämme beträgt 12 m.
Sie sind mit geeigneten Bodendeckern (Efeu) zu begrünen.
- 2.2.** Für Hecken sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze (z.B. Pfaffenhütchen, Weißdorn, Hundsrose) zu verwenden.
Pflanzgröße: 2x verpflanzt, 120-150 cm
- 2.3.** Im Westen des Pflanzungsbereiches ist eine extensiv zu pflegende Wiese anzulegen (Sukzessionsfläche)
- 2.4.** Als Heckenpflanzung ist eine dreireihige Anlage mit Pflanzabständen von 1m vorzusehen.
Die Zusammensetzung der Pflanzarten ist nach dem Pflanzschema des Grünordnungsplanes vorzunehmen.
20% Pfaffenhütchen, 20% Weißdorn, 20% Hundsr. Rose, 15% Berberitze, 15% Schiele, 10% Gem. Schreibeib.

Textliche Hinweise aus dem Grünordnungsplan

- 2.5.** Baubedingte Bodenverdichtungen sind durch ein geeignetes Meliorationsverfahren (Tiefenlockerung etc.) zu beseitigen.
- 2.6.** Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen und tausalzartigen Mitteln unzulässig.
- 2.7.** Zur Pflege ist die Fläche 2x jährlich (Ende Juli, Oktober) zu mähen, auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist generell zu verzichten.
- 2.8.** Für Straßenlampen sind Quecksilber- Kathodlampen zu verwenden, um zu verhindern, daß bei nächtlichem Anflug geschützte Insektenarten umkommen.
- 2.9.** Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Grün- und Freiflächengestaltung sind zeitgleich mit der Erschließung und Bebauung dieses Gebietes vorzunehmen.

3. Lärmschutzmaßnahmen

- 3.1.** Die straßenseitigen Fassaden im Dachgeschoss müssen den Anforderungen des maßgeblicher Außenlärmpegel LPB II LPB III
56-60 dB (A) 61-65 dB (A)
- Resultierendes Mindestschalldämm-Maß der Außenbauteile (Außenwände, Dach, Fenster) er R 30 dB 35 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen Schlaf- und Kinderzimmer) Einbau schalldämmter Lüftungsanlagen erforderlich.
- 3.2.** Einseitige Außenwände und Dächer müssen die flächenbezogene Masse von 100 kg/m² aufweisen.
Für mehrgeschaltete Bauteile sind die Tabellen 37-39 des Beiblattes 1 der DIN 4109 zu beachten.
Für den Lärmpegelbereich III ist das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster in Abhängigkeit von der Wandausführung und der Fenstergröße gesondert zu bestimmen.

HINWEIS

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (Grunderwerb-Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugehen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verfügerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStG M-V)

Satzung mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Gross Strömkendorf Süd - West"

"Aufgrund die § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO-MV) vom 28.04.1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Blowatz vom 14.12.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Gross Strömkendorf Süd - West" bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" erlassen."

AUFGESTELLT: ARCHITEKTURBÜRO D. JONUSCHKEIT
KANALSTRASSE 20, 23970 WISMAR

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.98. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.04.1993 bis zum 08.03.93 durch Abdruck in der Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt am 08.03.93 erfolgt.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.12.98 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.98 ist nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.12.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 14.12.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B", sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.01. bis zum 03.03.99 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.01.99 in der Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt, bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 03.01. bis zum 03.03.99 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 03.01.99 sowie die geometrischen Festlegungen der feuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtliche Flurkarte in Maßstab 1:50000 (Sukzessionsfläche) nicht abgeleitet werden.
Wismar, im Auftrag
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.01.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B", sowie die Begründung in der Zeit vom 03.01. bis zum 03.03.99 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3, Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.01.99 in der Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt, bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 03.01. bis zum 03.03.99 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" wurde am 14.12.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.98 gebilligt.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.1993 (AZ: Wl 270/93) mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.01.99, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.01.99 (AZ: Wl 270/93) bestätigt.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" wird hiermit ausgesetzt.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister
- 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 03.01.99 in der Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt, bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 03.01. bis zum 03.03.99 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.01.99 in Kraft getreten.
Blowatz, 10.12.98
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 BLOWATZ

GROSS STRÖMKENDORF SÜD - WEST

- NÖRDLICH ANGRENZEND AN DIE VORH. ORTSLAGE
- ÖSTLICH AN DIE LUG R5 WISMAR - POEL ANBINDEND
- SÜDLICH BEGRENZT DURCH ACKER
- WESTLICH BIS ZUM VORH. VORFLUTER UND NIEDERUNGSBEBIET

MASSSTAB: 1 : 500

DATUM: 08 / 98