

SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ

über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf"

Satzung der Gemeinde Blowatz

über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Blowatz
Gemarkung Groß Strömkendorf
Flur 2

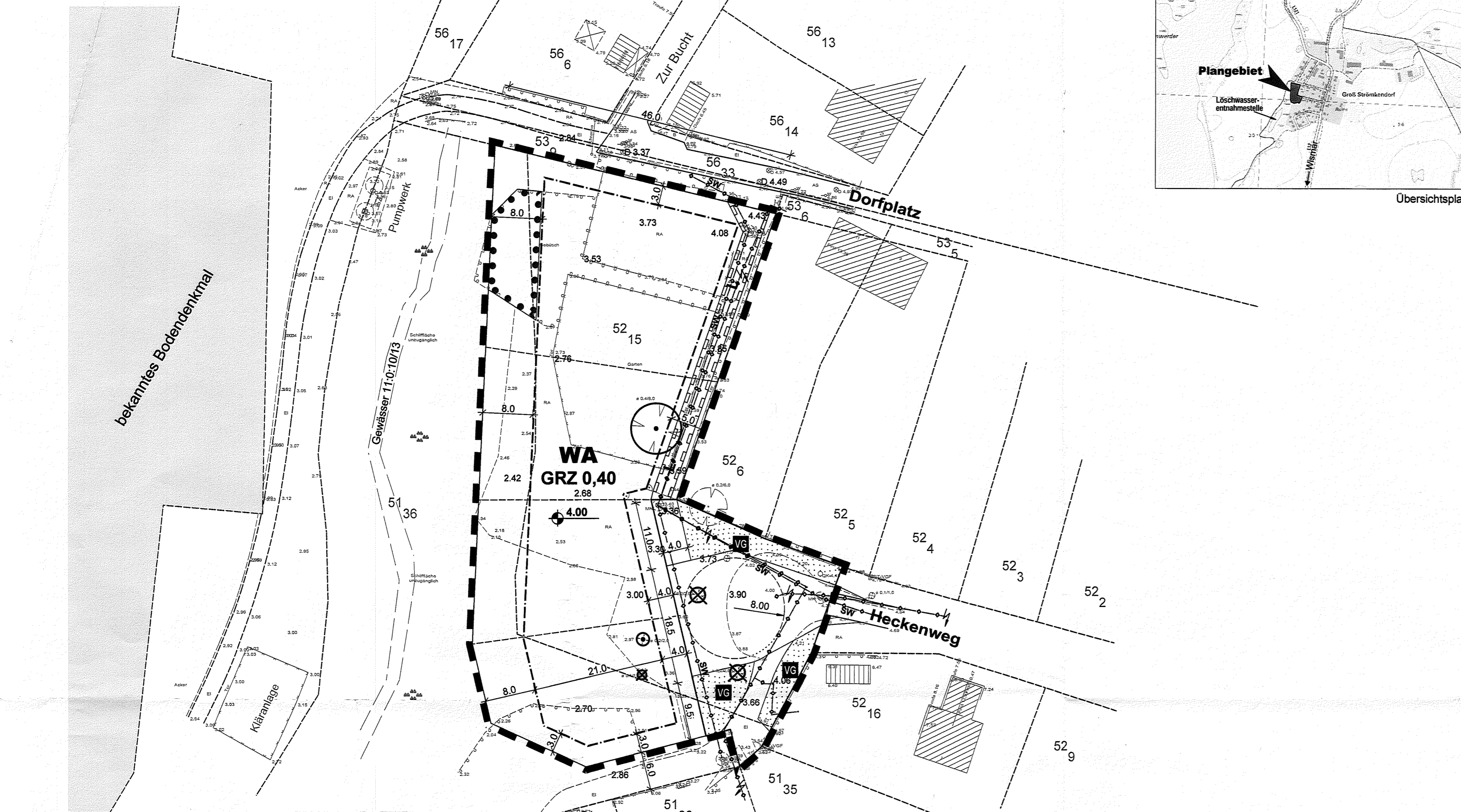
Teil B - Textl. Festsetzungen

- 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 (Attika) definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die im Plan festgesetzte Höhe von 4,00 m ü. HN 76.
Als Mindest- und Höchstmaß der Oberfläche Fertigfußboden Erdgeschoss (OFF EG) gilt die im Plan festgesetzte Höhe von 3,05 m bis 4,00 m über HN 76. Die Mindesthöhe gilt nur für Räume mit dauerhafter Wohnnutzung.
 - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Gemäß § 12 (6) BauNVO**
ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stülplätzen (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen der westlichen/rückwärtigen Baugrenze und der westlichen Planbegrenzung unzulässig.
 - Gemäß § 23 (5) 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 Planbegrenzung unzulässig.
 - Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich § 9 (6a) BauGB**
Gebäude und Versorgungsanlagen sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten. Die Oberflächen der Fertigfußböden für Räume mit dauerhafter Wohnnutzung sind 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 überflutungsgefährdet.
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 4 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pro Grundstück ist jeweils 1 Obstbaum zu pflanzen. Die Neuanpflanzungen sind durch die zukünftigen Grundstückbesitzer 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 Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
 - Gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.
 - Vorsorglicher 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 abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zu Bewehrung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
 - Vorsorglicher Biotopschutz**
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist die westliche Grenze des Plangebietes durch Aufstellen eines Vegetationsschutzzaunes abzugrenzen.

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 Hauptfirshöhe des Daches zu beenden.
 - Außenwände**
zulässiges Material:
- Stichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Platz 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 Oberbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzubringen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebüdes auszuführen).
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzstützen zu umschließen.
 - Zufahrten, Stülplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
 - Einfriedungen**
Nur für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzstützen zulässig.
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgränze: 0,80 m
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgränze: 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.



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

NUTZUNGSSCHABLONE	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA	
			GRZ 0,4	II
Bauweise	GH Gebäudehöhe		o	GH max 10,50 m
	OFF EG Oberfläche		△	OFF EG min 3,05 m*
	Fertigfußboden Erdgeschoss		△	OFF EG max 4,00 m

* gilt nur für Räume mit dauerhafter Wohnnutzung

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 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
 - untere Bezugshöhe in m über HN 76** § 9 (3) BauGB
 - Bauweise, Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - Baugrenze** § 23 (1) BauNVO
 - Verkehrsflächen, öffentlich** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
 - Unterirdische Leitungen hier: Niederspannungskabel der e,d AG
 - hier: Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Wismar
 - Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15
 - Verkehrsgrün** VG
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gemäß § 18 NatSchG M-V
 - Roden von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Sonstige Planzeichen:**
 - mit Leitungsrchten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsunternehmen hier: e,d; Zweckverband Wismar § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - Darstellung ohne Normcharakter**
 - Flurstücksgrenze z.B. 52, 15
 - Numerus des Flurstückes
 - in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
 - Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76
 - Böschung
 - vorhandene baul. Anlagen
 - Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 8,00 m

TEXTLICHE HINWEISE
Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Für die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist eines der nachfolgend genannten Ökokonten in Anspruch zu nehmen. Der Kompensationsbedarf beträgt 2.487 m² FÄQ.
- VG-010 - Renaturierung Quellhang Klotzow
- VR-004 - Umwandlung von Ackerflächen in extensives Dauergrünland (Mähwiesen) mit differenziertem Pflegeregime, Gut Darß
- SCH-001 - Wiedervermässung Neuedorfer Moor
- SCH-002 - Pflanzmaßnahme am Kuhtrader Moor
- SCH-003 - Renaturierung der Schide nördlich des Woerzer Sees

Bodendenkmale
Nahe des Plangebietes sind Bodendenkmale von herausragender landesgeschichtlicher Bedeutung bekannt, deren Ausdehnung bis in das Plangebiet anzunehmen ist. Dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern ist Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung zu geben, um die genaue Ausdehnung und Qualität (§ 15 DschG M-V) der Bodendenkmale festzustellen. Die Kosten für Bergung und Dokumentation der festgestellten Denkmale trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DschG M-V). Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung der Hinweise zum Umgang bei Zufallfindungen.
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 Funde 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.
Alliasten / Abfall / Bodenschutt
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 Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baummaßnahmen, 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, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.
Überlastete Bauabfälle (Bauabfälle, Bauabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.
Niederschlagswasserabläufe
Das unbelastete Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, Versickerungsanlagen im westlichen Randbereich der Grundstücke anzulegen. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, das Niederschlagswasser von den Grundstücken zu sammeln und in das vorhandene Gewässer Nr. 110:10/13 westlich des Plangebietes abzuleiten. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist durch örtliche Versickerung in den Untergrund abzuleiten.

Präambel:
- 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 (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 Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) 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 ..07.04.2014.. folgende Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 8 "Groß Strömkendorf" für das Gebiet Gemarkung Groß Strömkendorf Flur 2, Flurstücke 51/35 (Teil I) und 52/15 (Teil I), bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

- Verfahrensvermerk:**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...29.04.2013...
- Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
 - Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom ..17.09.2013/ 22.11.2013..... beteiligt worden.
Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ..28.08.2013..... gebilligte Vorentwurf ist in der Zeit vom ..20.09.2013... bis zum ..21.10.2013..... im Amt Neuburg zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.
Blowatz, den 28. APR. 2014 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 ..19.09.2013..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Blowatz, den 28. APR. 2014 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 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..22.11.2013.. über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Blowatz, den 28. APR. 2014 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 27.11.2013. bis zum ..30.12.2013.. während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 ..11.11.2013. bis zum ..26.11.2013. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.
Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
 - 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 : 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 ..07.04.2014..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ..07.04.2014.. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..07.04.2014.. gebilligt.
Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
 - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 28. APR. 2014 ausgelegt.
Blowatz, den 28. APR. 2014 Der Bürgermeister
 - Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind den Betroffenen mit dem Aushang zu erhalten, sind durch Aushang in der Zeit vom ..30.12.2013. bis zum ..06.06.2014. 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 Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am ..16. MAI 2014... rechtskräftig geworden.
Blowatz, den 20. MAI 2014 Der Bürgermeister

PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer
Juli 2013, HN 76

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