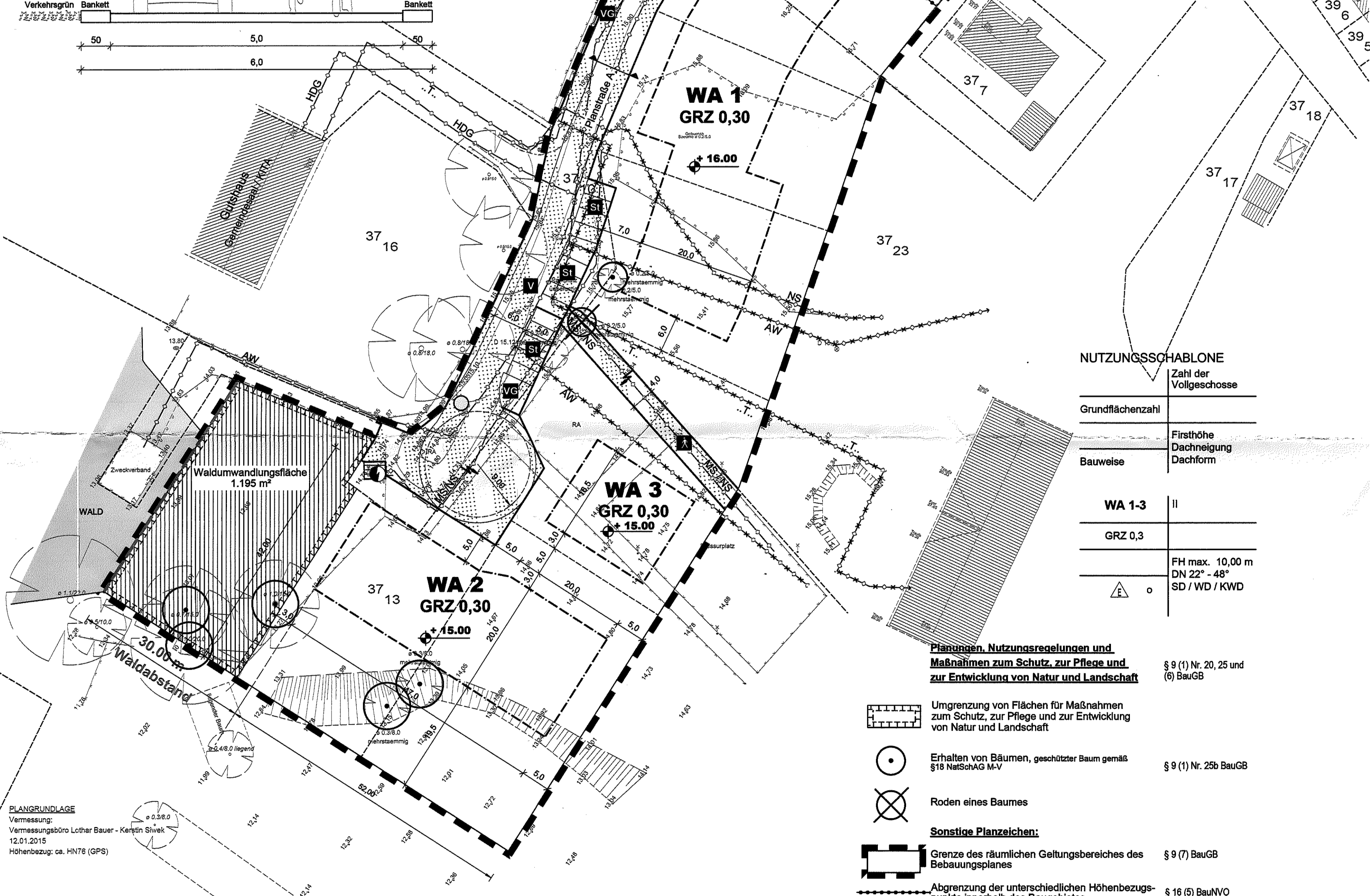
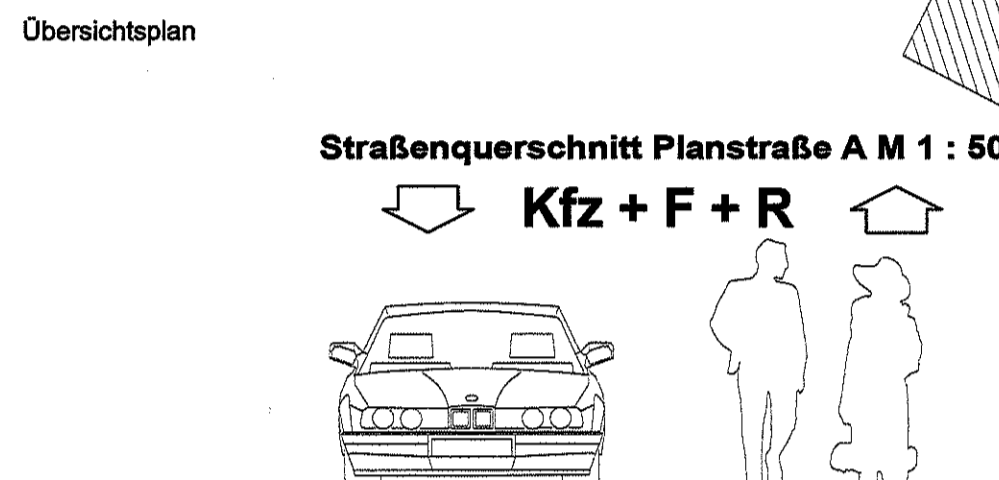
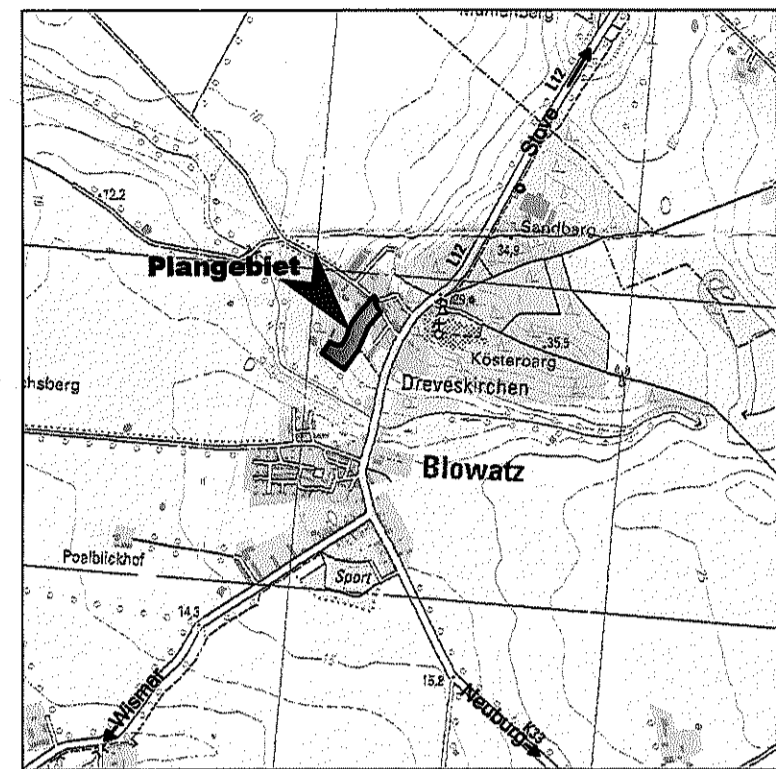


SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ

über den Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Gutshaus" in Dreveskirchen

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Blowatz
 Gemarkung : Dreveskirchen
 Flur : 1



NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Firsthöhe Dachneigung Dachform	Bauweise
II	GRZ 0,3	FH max. 10,00 m DN 22° - 48° SD / WD / KWD	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
 WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 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 § 8 (1) Nr. 1 BauGB**
 2.1 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 Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also:
 • bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 • bei versetzten Satteldächern die obere Dachbegrenzungskante,
 • bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachseiten über den in den Bereichen festgesetzten unteren Bezugspunkt definiert.
 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die in den einzelnen Bereichen festgesetzte absolute Höhe über HN 76.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 Gemäß § 23 (5) BauNVO
 ist in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Wendeanlage und der Planstraße A nicht zulässig.
 Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.
- Niederschlagswasserabfuhr § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
 Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist durch örtliche Versickerung in den Untergrund abzulassen.

II. 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**
 5.1 Die Waldumwandlungsfläche ist als Wiesensfläche mit einmaliger Jahresmahd zu entwickeln.
 5.2 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beschädigungen während der Bauphase der DIN-Schriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traubereiche der Baumkronen von jeglicher Bepflanzung und Versiegelung freizuhalten sind.
 5.3 Nicht überbaubare Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
 5.4 Gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

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 sind mit Dachziegel bzw. -stein in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben und Zwerghiebel) wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Außenwände**
 zulässiges Material:
 • Sichtmauerwerk
 • verputzte bzw. geschlämmte 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. Edelstein, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
 • Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- Nebenanlagen**
 Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleitung unterzubringen.
 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 wassergebundenen Decken auszubilden.
- Einfriedungen**
 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen ist nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.
 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der Straßen beträgt 1,20 m.
 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 1,80 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.

TEXTLICHE HINWEISE

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
 Die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Plannhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch heckenartige Umwandlung von Acker- zu Extensiv-Grünland auf einer Gesamtfläche von 10.120,0 m² mit einer durchgehenden Breite von 11,50 m nordwestlich des Plangebietes. Die Maßnahmen der Eingriffskompensation sowie die entsprechende Bewirtschaftung im Einzelnen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Als Kompensation für den im Bereich der neu zu schaffenden Stellplätze zu entfernenden Baum (Spitzahorn) ist an der Zufahrtsstraße zum Plangebiet im öffentlichen Verkehrsraum der Straße „Zum Gutshaus“ eine Winterlinde (SU 18/18, 3xv mit Ballen) zu pflanzen. Der Pflanzstandort wird im Plan gekennzeichnet.

Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Abstand baulicher Anlagen zum Wald
 Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Über Ausnahmen zur Reduzierung des gesetzlichen Waldabstandes entscheidet die untere Forstbehörde.

Ausgleich für die Waldumwandlung der im Plan gekennzeichneten Waldumwandlungsfläche
 Der Ausgleich für die Waldumwandlung erfolgt durch Zahlung einer Waldumwandlungsgebühr (Kategorie 2) in Höhe von 1.792,50 €.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind entsprechend der Schalleichtheits Begutachtung vom 23.12.2015 folgende Lärmschutzmaßnahmen an der vorhandenen Getreidelagerhalle des benachbarten Landwirtschaftsbetriebes umzusetzen:

1 - **Abgasse eines Schalldämpfers in die Abgasse („Abgasse Anbau7“)**
 Der Abluft-Schalldämpfer soll zusätzlich zu dem Schalldämpfer im Bestand in den nach folgend genannten Oktav-Frequenzbänder mindestens folgende Einfügdämpfungen De besitzen:

f [Hz]	63	125	250	500	1000	2000	4000
erf. De [dB]	≥ 10	≥ 28	≥ 20	≥ 15	≥ 15	≥ 15	≥ 12

2 - **Zuluftöffnung (Fensteröffnung) - Einbau eines Schalldämpfers in die Zuluftöffnung („Anbau7 Fenster-0“)**
 Der Schalldämpfer soll in den nachfolgend genannten Oktav-Frequenzbänder mindestens folgende Einfügdämpfungen De besitzen:

f [Hz]	63	125	250	500	1000	2000	4000
erf. De [dB]	≥ 6	≥ 27	≥ 20	≥ 20	≥ 15	≥ 15	≥ 12

Die Sicherung der Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Bodenschutz
 Verfahren bei Zufallsfindungen:
 Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die untere Denkmalbehörde 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
 1. Schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen 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 Landesbehörde für Bodenschutz als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
 3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichs.
 4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemüthverträgliche Abfalltrennung vorbereitet werden.
 5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Gutshaus" in Dreveskirchen

Präambel:
 Aufgrund:
 • des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785)
 • der Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1981 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen
 • des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
 • der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777),
 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...28.09.2018... folgende Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Gutshaus" in Dreveskirchen für das Gebiet Gemarkung Dreveskirchen, Flur 1, Flurstück Nr. 37/11 und Teilflächen aus den Flurstücken 37/10, 37/13, 37/23 und 38 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerk:

Nr.	Datum	Ordnung	Ordnung
1	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
2	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
3	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
4	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
5	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
6	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
7	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
8	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
9	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
10	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
11	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
12	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
13	11. OKT. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister
14	13. NOV. 2018	Blowatz, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Blowatz Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Gutshaus" in Dreveskirchen