SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "GROSS STRÖMKENDORF SÜD-WEST" DER GEMEINDE BLOWATZ

PLANZEICHNUNG "TEIL A"

Zeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 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. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 1 - 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
0,35	Grundflächenzahl 1. Änderung	
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 (1) BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 1. Änderung	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Baugrenze 1. Änderung	
	Hauptfirstrichtung	
	Hauptfirstrichtung 1. Änderung	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
30-49° + 25-45°	Zulässige Dachneigung	
25 - 45°	Zulässige Dachneigung 1. Änderung	
4. Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	

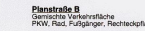
Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
5. Wasserflächen		
	Wasserflächen	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 1 a, § 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB
PRIVATE EXTENSIVE MÄHWIESE	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 1. Änderung	§ 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a u. (6) BauGB
7. Sonstige Festsetzungen		
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB
	Mit Geh-, Fahn- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - in der 1. Änderung entfallen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 1. Änderung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Grenze der zusätzlichen Fläche für bauliche Nutzung 1. Änderung (ursprünglich öffentliche Grünfläche)	
	Sichtdreieck	

II. Darstellungen ohne Normcharakter

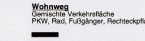
- Wohngebäude, Bestand
- Wirtschaftsgebäude, Bestand
- Flurstückgrenze
- 57/38 Flurstücksnummer
- Böschung
- LPB III Lärmpegelbereich III

III. Straßenprofile M 1 : 200

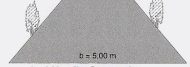
Plansstraße A
Gemischte Verkehrsfläche
PKW, Rad, Fußgänger, Rechteckpflaster



Plansstraße B
Gemischte Verkehrsfläche
PKW, Rad, Fußgänger, Rechteckpflaster



Wohnweg
Gemischte Verkehrsfläche
PKW, Rad, Fußgänger, Rechteckpflaster



h = 3,00 m über Bezugspunkt Oberkante Fahrbahn L 12

Der Lärmschutzwall kann unter Einhaltung der Höhe auch als Lärmschutzwand ausgebildet werden.

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 Holzzäunen oder natürlichen Hecken bestehen.

1.2 Zufahrten und Bauflächen
Eine durchgängige Betonierung der Zufahrten auf Bauflächen ist nicht zulässig. Es sind luftdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.3 Vorgartenstreifen
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 Vorgartenstreifen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.5 Dachformen
Zur Dacheckung sind Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden.
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satel- und Flachdächer zulässig.

1.6 Fassadengestaltung
Zur Fassadengestaltung sind Sichtmauerwerk und helle Putzflächen zulässig. Giebeldreiecke dürfen auch mit Holzverkleidungen versehen sein.
Für Carports sind Konstruktionen aus Holz zulässig.

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 natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten.

1.8 Sichtflächen
Innerhalb der Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Bepflanzung und Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn unzulässig. Ausgenommen davon sind frei stehende 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 Baumpflanzungen sind vorrangig Stiel-Eichen und Eschen zu verwenden. Die Pflanzgröße wird wie folgt festgelegt:
Hochstamm 3 - 4 x verpflanzt mit durchgehendem Leitrieb, Stammumfang 18 - 20 cm. Die Mindestgröße der anzulegenden Baumscheiben beträgt 12 qm.
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: 2 x verpflanzt, 120 - 150 cm.

2.3 Im Westen des Plangeltungsbereiches ist eine extensive Mahwiese anzulegen.

2.4 Als Heckenpflanzung ist eine dreireihige Anlage mit Pflanzabständen von 1 m vorzusehen.
Die Zusammensetzung der Pflanzarten ist nach dem Pflanzschema des Grünordnungsplanes vorzunehmen:
30 % Schlehe, 20 % Pfaffenhütchen, 20 % Weißdorn, 20 % Hundsrose, 10 % Gem. Schneeball.

Textliche Hinweise aus dem Grünordnungsplan

2.5 Baubedingte Bodenverdichtungen sind durch geeignete Meliorationsverfahren (Tiefenlockerung etc.) zu beseitigen.

2.6 Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen und Tausalz haltigen Mitteln unzulässig.

2.7 Zur Pflege ist die extensive Mahwiese 2 x jährlich (Ende Juli, Oktober) zu mähen, auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist generell zu verzichten.

2.8 Für Straßenlampen sind Quecksilber-Kaltlichtlampen 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 Lärmpegelbereichs III genügen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel	LPB II 56 - 60 dB (A)	LPB III 61 - 65 dB (A)
Resultierendes Mindestschalldämm-Maß der Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster) erf. R	30 dB	35 dB

(Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schlaf- und Kinderzimmer)
Einbau schallgedämpfter Lüftungsanlagen erforderlich.

3.2 Einschalige Außenwände und Dächer müssen die flächenbezogene Masse von 100 kg/qm aufweisen.
Für mehrschalige Bauteile sind die Tabellen 37 - 39 des Beiblattes 1 der DIN 4109 zu beachten.
Für den Lärmpegelbereich III ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster in Abhängigkeit von der Wandausführung und der Fenstergröße gesondert zu bestimmen.

Hinweise gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V

1 Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

2 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist es hinter Denkmalschutzgründe unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

(1. Änderung: Textveränderungen sind fettgij hinterlegt)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.1999 wurde der wirksame Bebauungsplan Nr. 3 in seinen Darstellungen geändert.
Die Änderungen betreffen:
- Für eine Teilfläche des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Einzelhäusern auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern erweitert.
- Die Festsetzung einer zugunsten des Energieversorgerunternehmens und des Zweckverbandes mit Geh-, Fahn- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche entfällt.
- Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entfällt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Blowatz, den 19. JUNI 2006 Der Bürgermeister

3. Die von der 1. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Blowatz, den 19. JUNI 2006 Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Planes und der Begründung wurden in der Zeit vom 12.10.2001 bis zum 14.11.2001 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 25.09.2001 ortsüblich bekannt. Aushang bekannt gemacht.
Blowatz, den 19. JUNI 2006 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.03.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Blowatz, den 19. JUNI 2006 Der Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B", wurde am 07.03.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.03.06 gebilligt.
Blowatz, den 19. JUNI 2006 Der Bürgermeister

7. Die Satzung ist gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes Mecklenburg-Vorpommern dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 09.06.06, AZ: IV 610-2-3, erklärt, dass er keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.
Blowatz, den 19. JUNI 2006 Der Bürgermeister

8. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Blowatz, den 19. JUNI 2006 Der Bürgermeister

9. Die Satzung sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 26.06.06 bis zum 14.07.06 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- 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 mit Ablauf des 26.06.06 in Kraft getreten.
Blowatz, den 17. JULI 2006 Der Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Blowatz

"Groß Strömkendorf Süd-West"

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Groß Strömkendorf Süd-West" der Gemeinde Blowatz

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Blowatz vom 09.12.2002 und Anzeige bei der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Groß Strömkendorf Süd-West" für das Gebiet Groß Strömkendorf Süd-West, bestehend aus der Planzeichnung "Teil A" und dem Text "Teil B" sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen."

- Nördlich angrenzend an die vorh. Ortslage
- Östlich an die Landesstraße L12 Wismar - Poel anbindend
- Südlich begrenzt durch Acker
- Westlich bis zum vorh. Vorfluter und Niederungsgebiet

Maßstab: 1 : 500 Datum: 04.2003