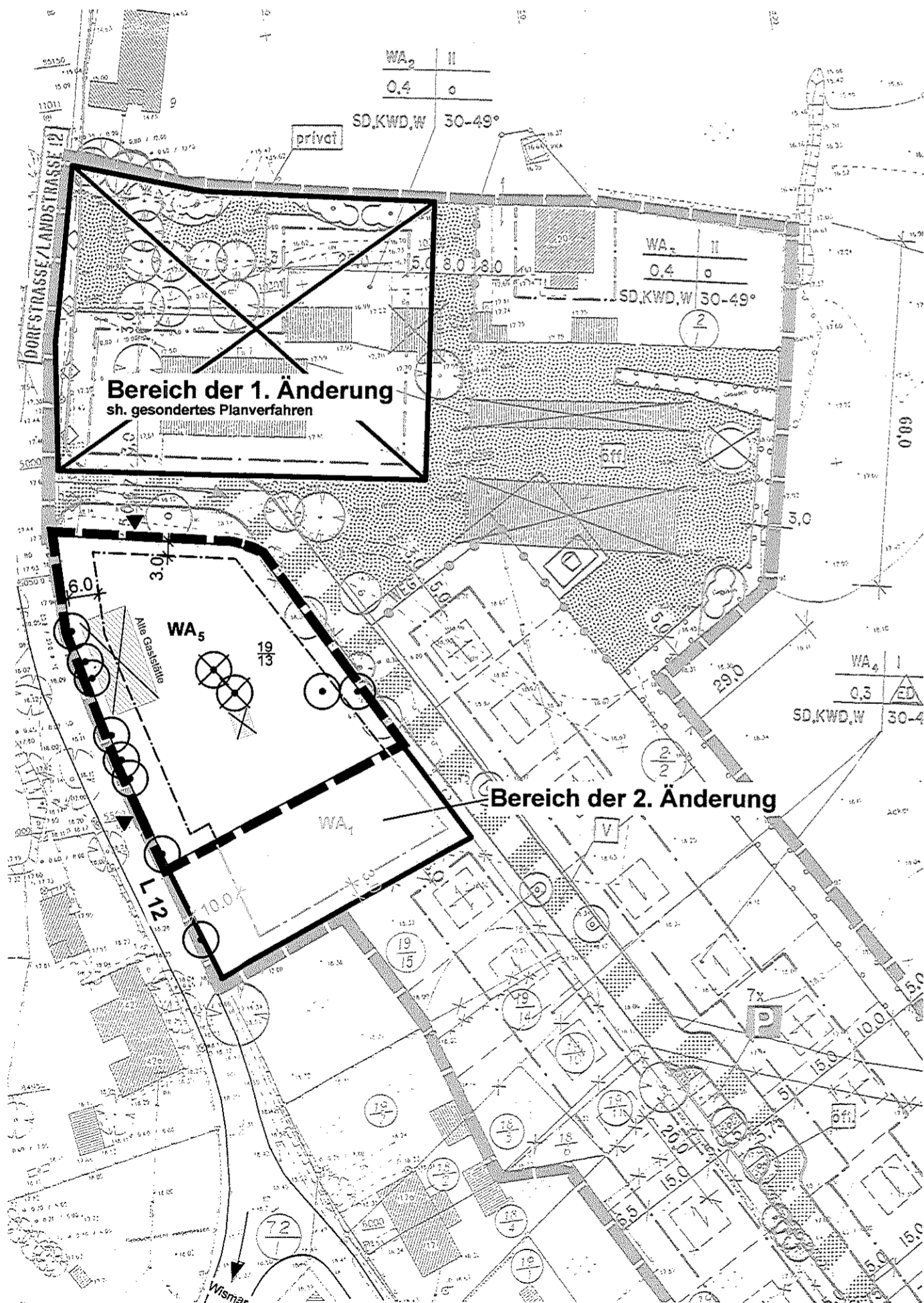


# Satzung über die 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Blowatz Ost" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Blowatz  
Gemarkung Blowatz  
Flur 1



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB  
**WA<sub>5</sub>** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
---	Baugrenze

### Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

▼	Einfahrt
---	----------

### Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs.6 BauGB

○	Erhaltung: Bäume
⊗	zu entfernender Baum

### Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans
---	---

### Darstellung ohne Normcharakter

▭	Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes
---	Flurstücksgrenze
19/13	Nr. des Flurstückes
6,0	Maßlinien mit Maßangaben
⊗	zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA <sub>5</sub>	II
Grundflächenzahl		0,4	
Bauweise	Gebäudehöhe	o	GH= 10,00 m

## Teil B – Textliche Festsetzungen

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**1.1. Baugebiet**  
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### 1.2. Ausschluss von Ausnahmen §1 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 nicht zulässig.

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

##### 2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt die Höhe des dazugehörigen mittleren Straßenabschnittes der Hauptstraße (L 12). Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, bei Attikaausbildung die Höhe der obersten Wandbegrenzungskante. Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte, Lüftungs- und Klimaanlage usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Im Änderungsbereich sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

#### 4. Passive Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz gegen die Lärmbelastungen ausgehend von der Landesstraße L 12 sind im Bereich der geplanten Wohnbaufläche die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräume für einen ausreichenden Schallschutz gegenüber Außenlärm so anzulegen, dass durch die gesamte Außenfassade ein erforderliches resultierendes Bauschallschutzmaß von erf. R<sub>w,ref</sub> ≥ 35 dB erreicht wird. Die Fenster von Schlafräumen sollen im Lärmpegelbereich III vorzugsweise auf der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudesseite angeordnet werden, um eine ausreichende Belüftung dieser Räume zu ermöglichen. Ist dies nicht möglich, ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Belüftung der Schlafräume über angrenzende Nebenräume) die Belüftung der Schlafräume sicherzustellen.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB

Der Vorhabenträger und alle weiteren Personen, die mit Böden umgehen, haben dafür Sorge zu tragen, dass im baulich fertiggestellten Plangebiet die unversiegelten Böden die Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung für die empfindlichste mögliche Nutzung unterschreiten.

Als Ersatzpflanzung für die beiden mit einem Stammumfang < 250 cm abzunehmenden Bäume sind in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15. Oktober 2007 innerhalb des Änderungsbereiches vier einheimische Laubbäume, Hochstamm STU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und zu erhalten.

### Textliche Hinweise

#### Artenschutz

Naturschutzrechtliche/artenschutzrechtliche Belange des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können bei Abrissarbeiten, Umbauarbeiten oder Landschaftseingriffen berührt werden. Sie sind gegebenenfalls auf der Ebene der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. Notwendige Gehölzfällungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

#### Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### Altlasten / Abfall / Bodenschutz

- Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
- Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Die LAGA M 20 ist anzuwenden. Bodenaushub darf ohne Deklarationsanalyse nach LAGA M 20 TR Boden 2004 nicht als unbelastetes Bodenmaterial verwertet werden. Es sind Untersuchungen nach LAGA M 20, Tabelle II. 1.2-1 „Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht“ durchzuführen. Auf Asbestbruch ist besonders zu achten und ggf. zusätzlich das Vorkommen von Asbestfasern zu untersuchen. Kleinmengen können einem zugelassenen Entsorgungsbetrieb unter der Angabe der "Herkunft aus einem Mischgebiet nach Abbruch von Altgebäuden" angedient werden.

## Satzung über die 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Blowatz Ost“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung-PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 09.02.2016 nachfolgende Satzung der Gemeinde Blowatz über die 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Blowatz Ost“ für das Gebiet der Gemarkung Blowatz, Flur 1, Teilfläche aus dem Flurstück 19/13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.08.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 23.09.2015 bis zum 09.10.2015 erfolgt.  
Blowatz, den 23. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 12.11.2015 beteiligt worden.  
Blowatz, den 23. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 13.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Blowatz, den 23. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 12.11.2015 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Blowatz, den 23. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2015 bis zum 24.12.2015 während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, 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 04.11.2015 bis zum 20.11.2015 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Blowatz, den 23. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 09.02.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Blowatz, den 23. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 09.02.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.2016 gebilligt.  
Blowatz, den 23. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Blowatz über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Blowatz Ost“, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen wird hiermit am 23. FEB. 2016 ausgefertigt.  
Blowatz, den 23. FEB. 2016  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung der 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 24. FEB. 2016 bis zum 11. MRZ. 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften 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 über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 1. MRZ 2016 in Kraft getreten.  
Blowatz, den 15. MRZ. 2016  
Der Bürgermeister

Gemeinde Blowatz  
Landkreis Nordwestmecklenburg

## Satzung über die 3. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 4 „Wohngebiet Blowatz Ost“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB