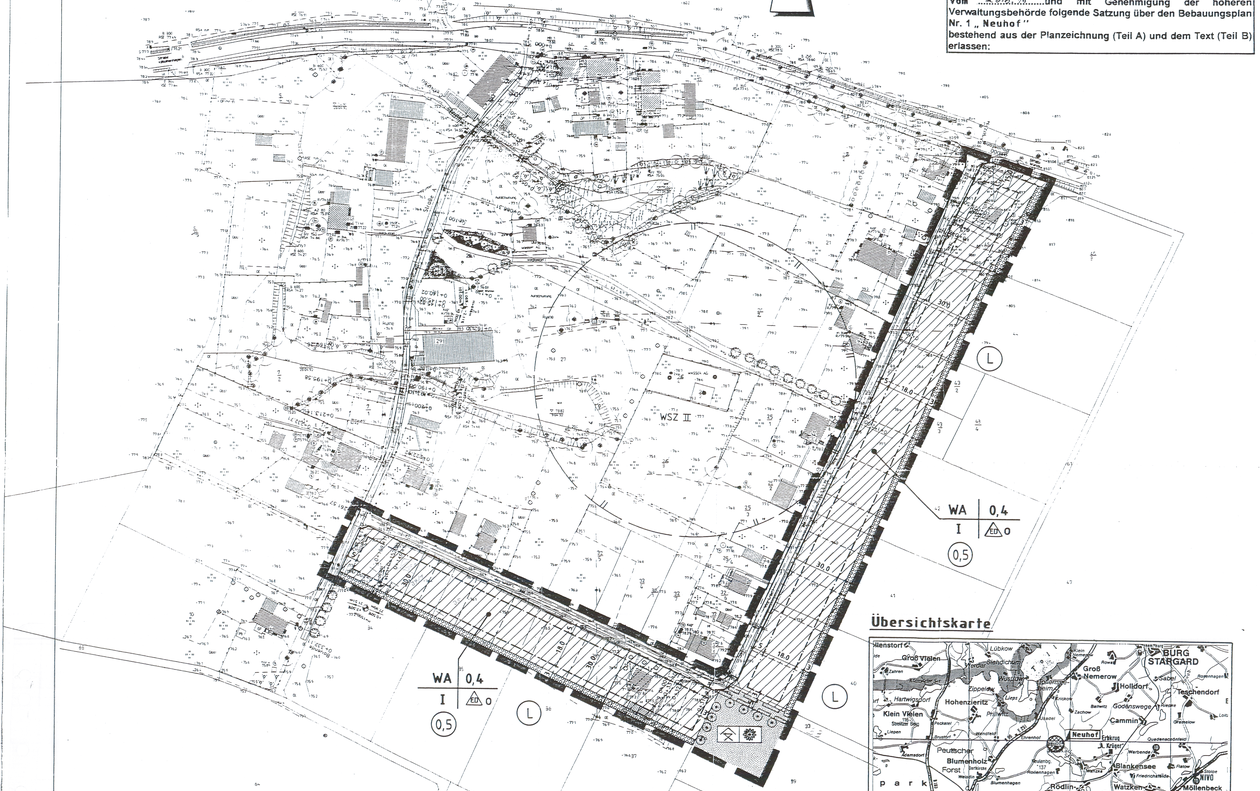
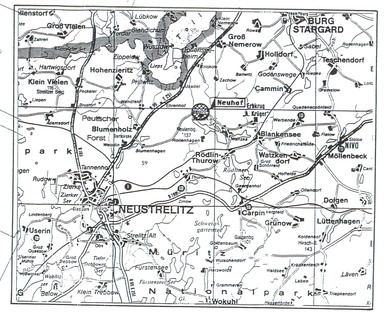
SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENSEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - NEUHOF „SEEBLICK“

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL I S. 466) sowie nach § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Blankensee vom 26.6.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Neuhof“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

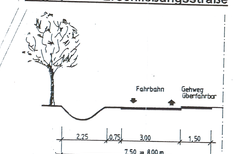
Planzeichnung Teil A



Übersichtskarte



Regelprofil - Erschließungsstraße



Nachrichtliche Übernahme

Ur- oder frühgeschichtliche Funde bei Bau- und Erdarbeiten sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gem. § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 - Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23(5) BauNVO Nebenanlagen i.S. § 14 (1) - soweit es sich um Gebäude handelt - nur bis zu einer Größe von 50 qm zulässig.

2. Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Gebäude beträgt 2 je Hauseinheit oder Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zulässig sind Nutzungen als Hausgarten, Obstgarten, Gemüsegarten oder als extensives Dauergrünland.

4. Pflanzbindungen/Ausgleich und Ersatz (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB / § 8a BNatSchG)

4.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste siehe Begründung)

4.2 Eine Präzisierung des Feinstandortes der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Straßenbäume ist in Abhängigkeit von Leitungstrassen und Zufahrten möglich.

4.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen am südlichen und östlichen Bebauungsrand (Windschutzpflanzung bzw. Gehölzpflanzung) werden den privaten Grundstücken zugeordnet und sind durch den Grundstückseigentümer dauernd zu erhalten und zu pflegen (private Grünflächen).

4.4 Für die geplanten Schutzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.
Die Schutzpflanzungen sind auf der Grundlage von Pflanzschemata zu realisieren.

4.5 In den Straßenräumen wird das pflanzen weiterer kleinkroniger Bäume festgesetzt. Die Bepflanzung ist einseitig im Straßenraum vorzunehmen und pro Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Vorzugsstandorte sind die verlängerten Grundstücksgrenzen.

4.6 Für Baumpflanzungen in den Straßenräumen ist Ballenware zu verwenden.
Die Bäume erhalten je einen Holzpfahl mit einfacher Bindung.
Die Artenangaben sind der Begründung zur Satzung zu entnehmen.

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

5.1 Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minimieren durch:
- Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß
- Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformatige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigen Unterboden sowie wassergebundene Decken

5.2 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.

B. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

1. **Fassadengestaltung**
Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschalung, rot/rotbraunes bzw. rotgelbes Mauerwerk, Verblendmauerwerk

2. **Dach**
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung > 33° bis 50° als Sattel- oder Krüppelwalmdach. Die Dacheindeckung ist nur in Hartteindeckung zulässig in den Farben rot/rotbraun bis braun und anthrazit. Zulässig sind nur unglasierte Dachsteine.
Dachaufbauten sind als Gauben in einer maximalen Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Als Ausnahme sind reetgedeckte Dächer zulässig.

3. **Gebäudehöhen**
Zulässig ist maximal eine OK Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,5 m über Niveau Straßenachse vor Mitte Haus bzw. über Terrain vor Mitte Haus (Straßenseite).

4. **Nebenanlagen**
Garagen dürfen erst ab einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Gas- oder Ölbehälter sind so anzuordnen, daß sie nicht im Straßenraum sichtbar werden.

5. **Unbebaute Grundstücksflächen**
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. **Vorgärten**
Stellplätze sind hier zulässig.

7. **Grundstückszufahrten**
Zufahrtsflächen zu Garagen oder Stellplätzen sind nur minimal zu befestigen (Rasenlochsteine- oder Pflasterfahrstreifen in einer Rasenfläche).

8. **Einfriedungen**
Einfriedungen an öffentlichen Wegen und Straßen sind nur bis maximal in einer Höhe von 1,20 m aus Holz, Maschendraht in Verbindung mit Hecken oder standortgerechten lebenden Hecken zulässig. Bei Einsatz freiwachsender Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum darf die natürliche Höhe 1 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe geschnittener Hecken als Abgrenzung der Vorgärten beträgt 1,20 m Strauchpflanzungen höher als 1,20 m sind zulässig unter Beachtung notwendiger Abstände zur Grundstücksgrenze.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Darstellung ● verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete ●
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9) von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Grün-, Park- und Leitungsrecht zugunsten Flurstücke 39, 40, 47
- bei schmalen Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- (0,5) Geschoßflächenzahl
- Geschoßfläche
- Baumassenzahl
- Baumasse
- 0,4 Grundflächenzahl
- Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstgrenze
- (III-V) als Mindest- und Höchstgrenze
- (L) zwingend
- Höhe baulicher Anlagen
- ü ..... m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze

ü.B.
- TH 12,4 m über Gehweg Traufhöhe
- FH 53,5 m über NN Firsthöhe
- OK 124,0 m über NN Oberkante
- UK 118,0 m ü NN Unterkante
- OK mind 118,0 m über NN als Mindestgrenze
- OK 118,0 m bis 124,5 m über NN als Mindest- und Höchstgrenze
- (OK) 124,5 m über NN zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerke
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Straßenverkehr
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P Ruhender Verkehr
- Bahnverkehrsanlagen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr Zweckbestimmung
- Flughafen
- Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß unbarer Flächen an die Verkehrsflächen

- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtsbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen.
Im Bebauungsplan kann die Flächenangabe auch als Randsignatur verwendet werden.

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingärten
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Zweckbestimmung z.B.
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung z.B.
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung z.B.
- Schutzanlage für Grund- und Oberwassergewinnung
- Schutzanlage für Oberflächenwasser

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Zweckbestimmung z.B.
- E Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist Bereich mit Pflanzbindung

Anpflanzen z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NLP Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs für die zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
  - F mind. Mindestgröße
  - b mind. Mindestbreite
  - t mind. Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- Stützgruppe überdeckt
- Ausschlußpunkt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... und durch Abdruck im Amtsblatt ..... am ..... erfolgt.

Blankensee 26.07.98 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG und § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. dem Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06.05.1996 beteiligt worden.

Blankensee 26.07.98 Bürgermeister

3. Nach § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG wurde den Bürgern im Rahmen des Anhörungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Blankensee 26.07.98 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.07.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Blankensee 26.07.98 Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 7.8.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Blankensee 26.07.98 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.8.98 bis zum 30.09.98 während folgender Zeiten:

Montag	9.00 Uhr - 12.00 Uhr	
Dienstag	9.00 Uhr - 12.00 Uhr	13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr - 12.00 Uhr	13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr - 12.00 Uhr	

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.07.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am ..... ist die Bekanntmachung im Amtsblatt .....

Blankensee 26.07.98 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.12.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 bzw. 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 07.12.1998 Landkreis Mecklenburg-Strelitz
Leiter Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.07.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blankensee 26.07.98 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.07.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.07.98 gebilligt.

Blankensee 26.07.98 Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung Blankensee hat am 08.01.1999 den Antrag auf Genehmigung zurückgezogen.

Blankensee, den 11.1.2001 Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.2000 erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.06.00 gebilligt.

Blankensee, den 11.1.2001 Bürgermeister

12. Die Genehmigung der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.2.01 erteilt.

Blankensee, den 14.06.01 Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... bestätigt.

Blankensee, den Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Blankensee, den 14.06.01 Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden zu erhalten ist, sind am 20.06.01 im Strelitzer Echo bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44,246a,Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.06.01 Kraft getreten.

Blankensee, den 14.06.01 Bürgermeister

Id-Nr. 30

Gemeinde Blankensee
Bebauungsplan Nr.1 -Neuhof-
"Seeblick" M. 1:1000

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT
INGENIEUR GESELLSCHAFT
NEUBRANDENBURG
MEDC STRELITZ-STARGARD
REGIONALBÜRO NEUSTRELITZ
NEUBRANDENBURG