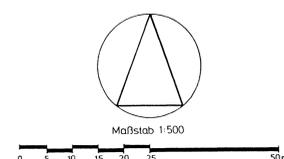
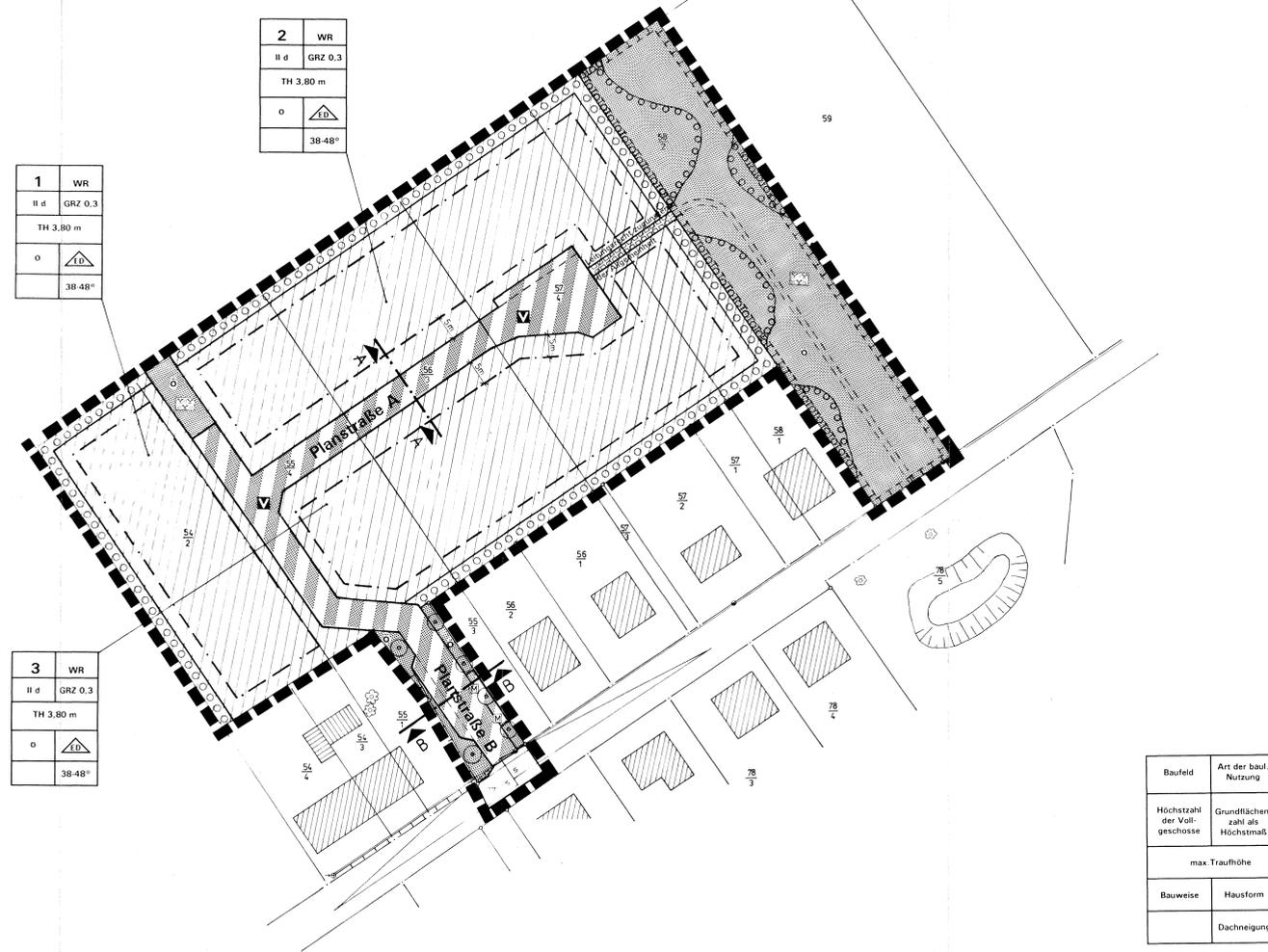


SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

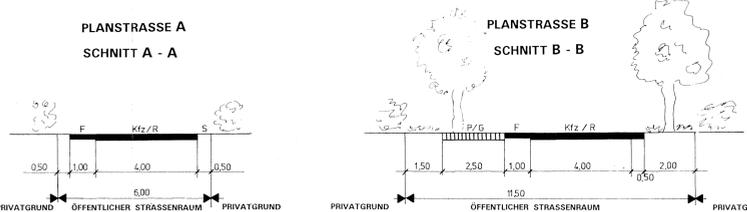
- WOHNGEBIET „WULFHÄGER STRASSE - NORD“ - nördlich der Wulfhäger Straße im Anschluß an das Gebiet des VEP Nr.1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GBl. Nr. 21/93 S. 5/18) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevorstellung Blankenhagen vom 02.06.1996... mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Döberitz folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet „Wulfhäger Straße - Nord“ nördlich der Wulfhäger Straße im Anschluß an das Gebiet des VEP Nr. 1 in Blankenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE



F = Fußgänger
G = Grünstreifen
R = Radfahrer
P = Parkstreifen
G/P = Grün und Parken im Wechsel
KFZ = Kraftfahrzeuge

VERMESSUNGSBÜRO HANSECH & BERNAU		Falther Straße 18107 Rostock Tel: 37 69 10 Fax: 37 67 119
Objekt	Wohngebiet Blankenhagen	
Maßstab	1:500	Blatt
Auftragsnummer	137/96	
Aktualität	Januar 1996	
Lage	LT	
Bezugssysteme	Freigabe	
Höhe	42/83	Rostock, den 08.01.1996
Lage	Rostock, den 08.01.1996	
Urheberrechtlich geschützt	Vervielfältigung verboten	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung 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 Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plansatzes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- | | | |
|--|--|--|
| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-) | | |
| | Reine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| II d | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß;
II. Geschöß nur im Dachgeschöß zulässig | |
| TH | Traufhöhe als Höchstmaß | |
| BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| | Offene Bauweise | |
| | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| | Baugrenze | |
| VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: | | |
| | verkehrsruhiger Bereich | |
| | Müllbereitstellungsplatz | |
| GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Grünflächen | |
| | öffentliche Grünflächen | |
| Zweckbestimmung: | | |
| | extensives Grünland | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) |
| | bei schmalen Flächen | |
| | Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB) |
| | Anpflanzen von Bäumen | |
| SONSTIGE FESTSETZUNGEN | | |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | | |
| | vorhandene Flurstücksgrenze | |
| | Flurstücksbezeichnung | |
| | vorhandene hochbauliche Anlage | |
| | offener Grabenlauf | |
| | Bemalung in Metern | |
| | Sichtdreieck | |

BEMERKUNG:
Der Abstand aller nicht eingemauerten Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) und zu Pflanzgebieten beträgt 3 Meter.

Bauleitplanung:
Architekt- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
APM
Rosa-Luxemburg-Str. 18 18055 Rostock Tel. 0381 45 59 69 Fax. 0381 4934727

TEIL B: TEXT

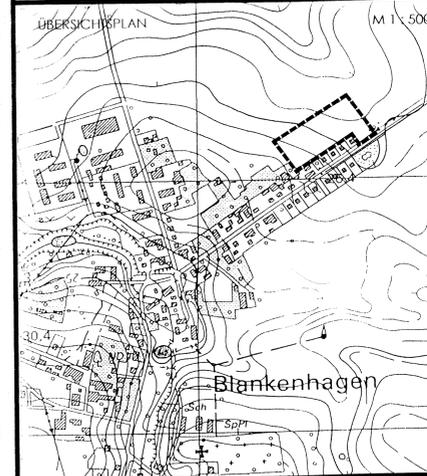
In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 - 15 BauNVO)
1. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)
2. Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens am Anschluß des Grundstücks (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
3. Entang der Planstraße B sind notwendige öffentliche Stellplätze einzuordnen.
4. Weitere notwendige öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Wendeanlagen einzuordnen.
5. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen mindestens 5,0 m; vor überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 21 BauGB u. §§ 14, 22, 23 BauNVO)
6. Das festgesetzte Leitungsrecht erfolgt zugunsten einer Regenwassersammelleitung aus dem öffentlichen Raum.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind nur: Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen.
- SICHTDREIECKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
8. Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m.
- GRÜNDESTALTUNG** (§ 9 Abs. 20 und 24 BauGB)
9. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" auf den Bauflächen gilt folgendes Pflanzgebot:
a) Es ist eine 3 m breite Heckengruppe aus struchtartigem Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schilke, Hartweige, Hasel, Pfaffenhütchen zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stk. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche je Grundstück sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
b) Die Gehölze sind zu unterhalten und ggf. durch neue zu ersetzen.
10. Für die im öffentlichen Raum der Planstraße B festgesetzten Bäume sind heimische und standortgerechte Laubbäume (z. B. Linde, Birke, Ahorn) min. 3x verpflanzt mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden.
11. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen (z. B. Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
12. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -graben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern.
13. Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rostocker Heide und Wallbach" liegende Ausgleichsfläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und extensiv zu pflegen (siehe Begründung). Auf den mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind lockere Feldgehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten (Feldahorn, Hainbuche, Hartweige, Hasel, Eberesche, Vogelkirsche) zu pflanzen.
14. In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Graben zu führen, der das unverschmutzte Regenwasser aus den öffentlichen und das überschüssige Regenwasser von den privaten Grundstücken aufnehmen soll und zum bestehenden Regenrückhaltekanal Feuerlöschlich führt. Der offene Graben ist mit 2 Absatzstufen anzulegen. Das Böschungsverhältnis darf max. 1: 1,5 betragen. Die Grünfläche ist in den ersten 5 Jahren mind. 2x jährlich zu mähen und das Mahlgut ist abzutransportieren.
15. Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und darüber hinausgehend je 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO)
16. Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken bis zu 1,50 m Höhe, Holzjalousie oder Ziegelmauern auszuführen. Drahtzäune auf der Gartenseite von Hecken sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Zur Straßenseite darf die Höhe 0,80 cm bezogen auf die Höhe der Straße nicht überschreiten, wenn der Abstand zur Straße weniger als 3 m beträgt.
17. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38 Grad bis 48 Grad festgesetzt.
18. Außenwände der Wohnhäuser sind in Verblendmauerwerk oder geputzt auszuführen. Nicht erlaubt sind Holz- und Kunststoffverkleidungen.

HINWEIS:
1. Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DStGH M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erstellt:
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalchutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 und 3).
Gemäß § 6 Abs. 5 DStGH M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.01.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bekanntmachung mit dem Datum vom 20.02.1996 bis zum 16.02.1996 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB betriebl. 3. Grubert Bürgermeisterin
- Den Bürgern wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 07.03.1996... gem. § 2 Abs. 2 BauGB - MaßnahmenG Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Hierauf wurde in der Bekanntmachung vom 16.02.1996... § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.
- Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 16.02.1996... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.01.1996 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und 3. Grubert Bürgermeisterin
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.1996 bis zum 22.02.1996 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem Bürger in jedem schriftlich oder mündlich an der Zeit vom 31.01.1996 bis zum 08.03.1996 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht werden.
- Der katastermäßige Bestand am 07.08.96 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt da die rechtsverbindliche Flurkarte im Jahre 1900... vorliegt. Regenbeansprüche können nicht angeleitet werden. Hansch ÜBVI
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der öffentlichen Belange am 03.06.1996 geprüft. Das Ergebnis ist angeleitet worden. 3. Grubert Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom... bis zum... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich an der Zeit vom... bis zum... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht werden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.06.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.06.1996 gebilligt. 3. Grubert Bürgermeisterin
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 03.06.1996 gebilligt. 3. Grubert Bürgermeisterin
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbildenden Beschluß der Gemeindevertretung vom... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde zur Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom... Az. ... gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. 3. Grubert Bürgermeisterin
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans 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... bis zum... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen und Formvorschriften § 54, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am... in Kraft getreten. 3. Grubert Bürgermeisterin



GEMEINDE BLANKENHAGEN
Kreis Bad Döberitz
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

für das Wohngebiet „Wulfhäger Straße - Nord“ nördlich der Wulfhäger Straße im Anschluß an das Gebiet des VEP Nr. 1

Blankenhagen, 03.06.1996

3. Grubert
Grubert
Bürgermeisterin