

Planzeichnung (Teil A)

1 : 500



Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3. Verkehrsflächen

- 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Nachrichtlich: Abzubrechendes Gebäude
Nachrichtlich: Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen "Gewässerentwicklungskorridor Blankenhäger Wallbach"

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Bestandsgebäude
Bestehende Geländeoberfläche über NHN (DHN 2016)
Bemaßung
Mauer
Böschung
Zaun
Elektroleitung
Straßen-Querschnitt
Unterführung (Gebäudedurchfahrt)

Satzung der Gemeinde Blankenhagen
Landkreis Rostock



über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 \*Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk\*

westlich der Dorfstraße und südlich des Bäks

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 \*Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk\*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: Es gilt die BauNVO 2017.

Text (Teil B)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO

- SO1: Gebäude für Fremdenbeherbergung, inkl. ergänzenden Angeboten (Spielplatz, SPA)
SO2: Gebäude zum Dauernwohnen
SO3: Gebäude zum Dauernwohnen
SO4: Gebäude für Fremdenbeherbergung, inkl. ergänzenden Angeboten
SO5: Anlagen für den ruhenden Verkehr

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Oberkante der Gebäude gemessen über dem Gelände NHN (DHN 2016) nicht überschreiten.
2.2 Die max. zulässige Oberkante der Gebäude darf um technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden.
2.3 Die lichte Höhe der Durchfahrt U des Gebäudes in SO2 beträgt mind. 3 m gemessen über dem Gelände NHN (DHN 2016).

3. Überbaubare Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 + § 23 BauNVO

- 3.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.
3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist eine Privatstraße, deren Nutzung nur den Anwohnern, Gästen und sonstigen Anliegern obliegt.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Dem Versorgungsträger wird das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern sowie das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren.

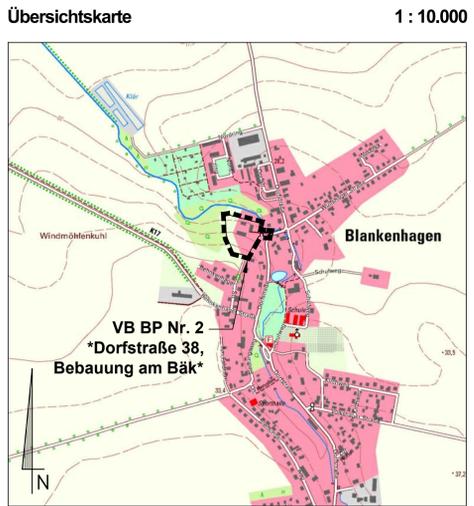
Hinweise

- 1. Für die Erschließungsmaßnahmen und alle Baumaßnahmen > 3.000 m² ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen sowie eine Bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.
2. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufzufundene Leitungssysteme sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
3. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.
4. Zuegenungen und Parkflächen sind soweit technisch möglich mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Koppflaster oder Schotterrasen) herzustellen.
5. Artenschutzrechtliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
5.1 Bei Umnutzung bzw. Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall zu prüfen.
5.2 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stehle Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
6. Ausgleich durch Ökokoonto
Der entstandene Kompensationsbedarf wird durch ein Ökokoonto ausgeglichen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Blankenhagen vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit von ... bis zum ... durch öffentlichen Aushang und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de unter der Rubrik In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen erfolgt. Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 \*Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk\*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... im Amt Rostocker Heide während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorentwurf unberücksichtigt bleiben können in der Zeit von ... bis zum ... durch öffentlichen Aushang und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de unter der Rubrik In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden. Die von der Planung beruhten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung Blankenhagen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Blankenhagen, den ... Kröger, Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 10.000



Blankenhagen, den ... Kröger, Bürgermeister
Entwurf
ign
Satzung der Gemeinde Blankenhagen
Landkreis Rostock
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 \*Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk\*

Entwurf
ign
Ign Metzger Vollgärtner Winter Lütlich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
+49 3991 64090
info@ign-waren.de

Satzung der Gemeinde Blankenhagen
Landkreis Rostock
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 \*Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk\*