



**Abbrundungssatzung Blindow**

Maßstab: 1 : 3500  
 Oktober 1997

Amt Prenzlau-Land, Bauamt  
 Stettiner Straße 31, 17291 Prenzlau  
 Telefon: 03984-856017 Fax: 03984-856030

Bearbeiter: Dr. Andreas Heinrich

- Legende:**
- Wohngebäude
  - Nebengebäude
  - sonstige Gebäude (Schulen, Kirchen etc.)
  - Innerörtliche Verdichtungsflächen
  - Abbrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG
  - Erhaltenswerte Grünbereiche

**Klarstellungs- und Abbrundungssatzung**

der Gemeinde Blindow zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Blindow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG

§ 1

Die Grundstücke und Flächen, die sich in der beiliegenden Planzeichnung innerhalb der Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Blindow. Die Planzeichnung, die Begründung zur Satzung sowie der Plan der Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2

Die mit dem Merkmal gekennzeichneten Abbrundungsgrundstücke wurden unter Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in die Abbrundung einbezogen.

§ 3

Die mit dem Merkmal gekennzeichneten Abbrundungsflächen wurden unter Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG in die Abbrundung einbezogen. Für diese Abbrundungsflächen wird ausschließlich Wohnbebauung festgesetzt. In Übereinstimmung mit den Vorschriften des § 8a BNatSchG hat die Durchführung der Wohnbaumaßnahmen unter möglichst geringem Eingriff in die Natur und Landschaft zu erfolgen. Es sind Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. (siehe hierzu Punkt 4 der Begründung zur Satzung).

§ 4

Soweit für ein Gebiet innerhalb des festgelegten Innenbereiches nach § 1 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen entsprechend den Regelungen der Hauptsatzung der Gemeinde Blindow in Kraft.

Blindow, den 10. NOV. 1997

Näck  
 Bürgermeister

**Klarstellungs- und Abbrundungssatzung der Gemeinde Blindow**

Festsetzungen für die Flächen gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG

1. **Erschließungsmaßnahmen:**

Die Flächen, die zur Ortsabrundung ausgewiesen wurden, sind durch ortsüblich befestigte Wege erschlossen. Die Erschließung mit Elektroenergie (EMO), Telekommunikation (Telekom AG) und Wasser (NUWA/Stadtwerke) ist vorhanden. Eventuell erforderliche Rohmeterweiterungen sind durch städtebauliche Verträge mit den Bauwilligen abzuschließen.

In allen Straßen sind bei künftigen Straßenbaumaßnahmen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen.

2. **Bauordnungsrechtliche Maßnahmen**

1. **Bauweise:**

Um eine lockere, dem ländlichen Raum angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten, wird eine offene eingeschossige Bebauung mit der Möglichkeit des Dachgeschloßausbaus vorgegeben. Die Dachneigung von 30 bis 50 Grad für Sattel- oder Walmdach ermöglichen ausreichende Bauvarianten. Vorhandene Baufluchten sind einzuhalten.

2. **Gestaltung:**

Die Außenwand der Gebäude soll sich farblich in die Landschaft einfügen. Dachdeckung: anthrazit, rot, braun

Flächdecker sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig (Garagen, Erker, Stallungen)

Die Höhenlage der Gebäude soll sich den vorhandenen Gebäuden anpassen.

3. **Denkmalschutz:**

Der historische Ortskern ist ein Bodendenkmal i.S. § 2 V DschG BB und ist als solcher gem. § 8 DschG BB geschützt.

4. **Trinkwasserschutz:**

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich zum Teil in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Blindow. Innerhalb dieser Fläche sind Nutzungseinschränkungen bzw. Verbote der §§ 15 Abs. 1 und 2, 16 Abs. 5 BbgWG in Verbindung mit der 3. Durchführungsverordnung zum WG einzuhalten.

5. **Immissionsschutz:**

Aus Sicht des Immissionsschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- die Flurstücke 152-154 sowie 159 und 160 der Flur 3 Gemarkung Blindow werden als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. m. 18 Abs. 2 BbgBauO und § 5 Abs. 4 Bau-Vorlagen-VO“ festgesetzt
- Die Nebengebäude auf dem Flurstück 159 sind als Riegelbauten zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohnhaus auf dem Flurstück 159 anzuordnen.
- Der Eigentümer des Flurstückes 159 hat entlang seiner Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet hin eine Lärmschutzpflanzung anzulegen.
- Für die o.g. Parzellen, speziell die Parzellen 159 und 160, sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Gebäude vorzusehen:
  - \* Für den nach Bauvorlagen-VO im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren erforderlichen bautechnischen Schallschutznachweis ist zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile der vorhandene Außenlärmpegel von 60 dB(A) zugrunde zu legen. Die zum Aufenthalt bestimmten Freiflächen wie Terrassen sind auf der von der Bundesstraße und dem Gewerbegebiet abgewandten Hausseite anzuordnen.
  - \* Für die ausreichende Belüftung der Schlaf-/Kinderzimmer ist bei Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile eine Luftwechselrate von 20 m³/h und Person zu gewährleisten.

3. **Ausgleichsmaßnahmen:**

Auf der Basis der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für die Abbrundungssatzung Blindow werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB:**

1. Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder einzusetzen.
2. Erforderliche Böschungen sind landschaftsgerecht mit Neigungen höchstens 1 : 2 zu modellieren.
3. Am Westrand der Teilfläche 1, am Ostrand der Teilflächen 3 und 4 ist eine 3 m-breite Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Außerdem ist am Südrand der Teilfläche 4 (Grenze zum Gewerbegebiet) eine Lärmschutzpflanzung anzulegen.
4. Je Grundstück (außer Teilfläche 2) sind 3 hochstämmige Obstgehölze (Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche) zu pflanzen.
5. Als natürliche Begrenzung der Teilfläche 2 sind 10 Kopfeiden als Stecklinge zu setzen und dauerhaft zu pflegen.
6. 18 Straßenbäume (Tilia cordata - Winterlinde) sind an der Straße der Teilflächen 3 und 4 zu pflanzen und mit Dreilock zu sichern.
7. Die im Plan der Ausgleichsmaßnahmen als „Bestand“ gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten.

**Pflanzlisten**

Liste der zu verwendenden Laubbäume:

Straßenbaumpflanzung: Tilia cordata - Winterlinde, 3 x v., m.B. 16-18 STU  
 Obstgehölze: Malus domestica - Kulturapfelsorten  
 Prunus spec. - Pflaumen, Kirschen,  
 Pyrus communis - Birne  
 als Hochstämme

Strauchpflanzungen im Garten (Empfehlung)

Spirea in Arten und Sorten  
 Syringa vulgaris - Gem. Flieder  
 Salix in Arten und Sorten  
 Wildrosen in Arten und Sorten  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Deutzia in Arten und Sorten  
 Philadelphus in Arten und Sorten  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

26.11.1997

- Verfahrensvermerke**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.02.1996 erfolgt.
  - Blindow, 10. NOV. 1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  2. Die Gemeindevertretung hat am 21.08.1996 den Entwurf der Klarstellungs- und Abbrundungssatzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Blindow, 10. NOV. 1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Abbrundungssatzung hat in der Zeit vom 27.09.1996 bis zum 30.10.1996 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Blindow, 10. NOV. 1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Blindow, 10. NOV. 1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  5. Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger am 27.03.1997 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Blindow, 10. NOV. 1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  6. Die Gemeindevertretung Blindow hat in ihrer Sitzung am 27.03.1997 den Satzungsbeschluss zur Klarstellungs-/Abbrundungssatzung gefasst.
  - Blindow, 10. NOV. 1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  7. Die Gemeindevertretung Blindow beschloß am 16.09.1997 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.1997. Sie beschloß eine Änderung der Satzung und bestimmte, daß der geänderte Satzungsentwurf im Zeitraum vom 24.9.97 bis 1.10.97 im Bauamt des Amtes Prenzlau-Land ausgelegt wird. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 17.09.1997.
  - Blindow, 10. NOV. 1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  8. Am 20.10.1997 fand ein Erörterungstermin mit den berührten Grundstücksnachbarn und -eigentümern statt. Ziel des Erörterungstermins war die Abstimmung über die geplante Satzungsänderungen.
  - Blindow, 10. NOV. 1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  9. Die Gemeindevertretung Blindow faßte in ihrer Beratung am 30.10.1997 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Klarstellungs-/Abbrundungssatzung.
  - Blindow, 10. NOV. 1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  10. Die Genehmigung der Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.11.1997, Az.: 484/97 erteilt.
  - Blindow, 27.11.1997  
 Näck  
 Bürgermeister
  11. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
  - Blindow, 27.11.1997  
 Näck  
 Bürgermeister