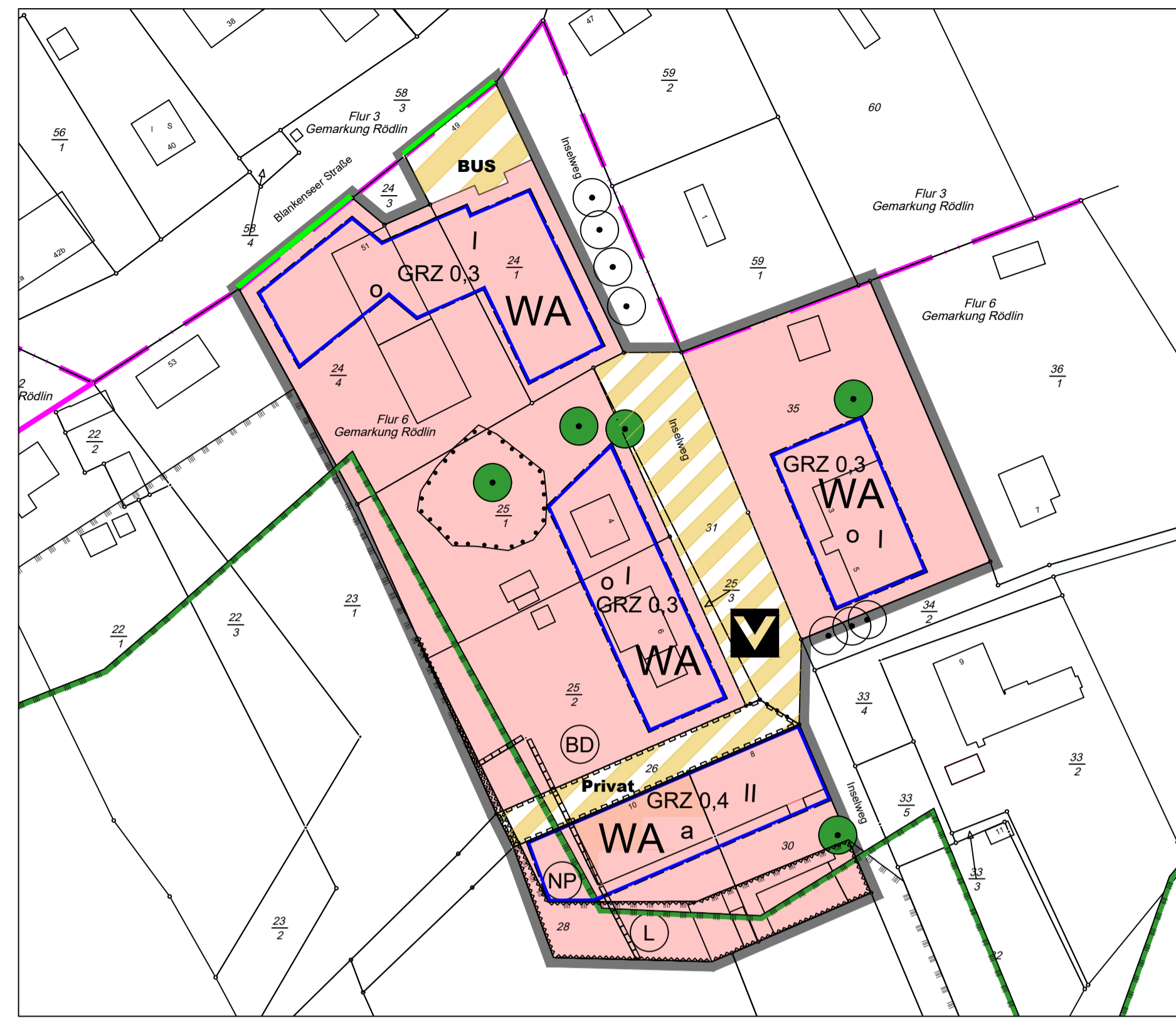


SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENSEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "Rödlin - Blankenseer Straße - Inselweg"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

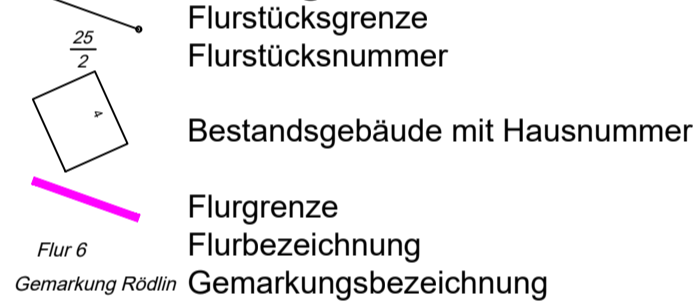


Kartengrundlage: digitale Alkis-Daten Stand: 29.08.2025 Maßstab 1:1.000

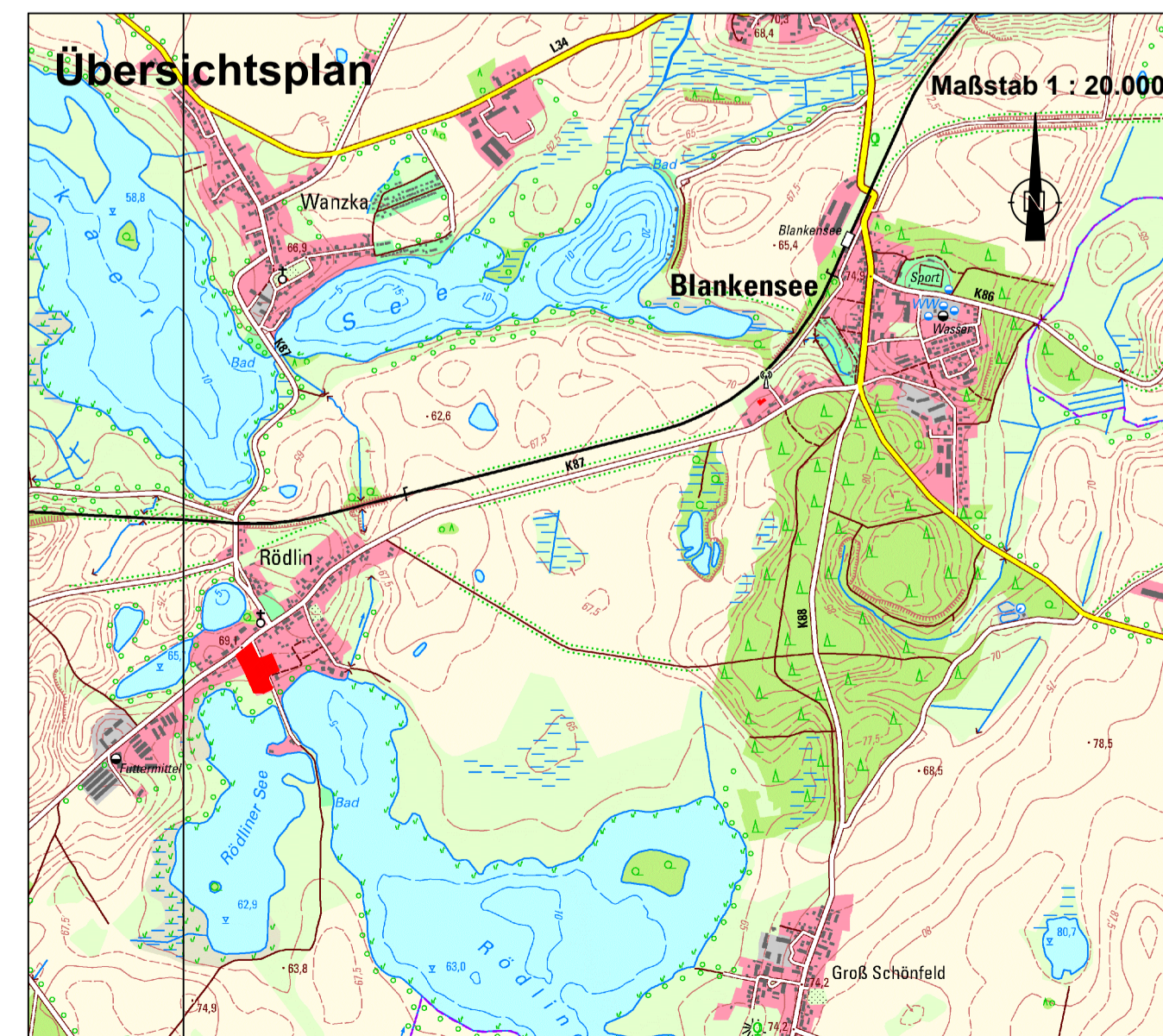
Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
z.B. 0,3 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a abweichende Bauweise i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Privat Private Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
BUS öffentliche Verkehrsfläche, hier Buswendeschleife mit Bushaltestelle	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
● Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
○ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
5. Sonstige Planzeichen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB	
L Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier Landschaftsschutzgebiet	
NP Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier Naturpark	
• zu erhaltende Bäume außerhalb des Plangeltungsbereichs	
BD Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	

III. Darstellung ohne Normcharakter



- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,



TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Ferienwohnungen sind nur zulässig, wenn sie der auf dem Grundstück vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Zulässig sind Gebäudelängen bis 60 m. Das Doppelhaus wird ohne seitlichen Grenzabstand zwischen den Flurstücken 28 und 30 der Flur 6, Gemarkung Rödlin errichtet.

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 3.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports sowie Zufahrten und Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung, insbesondere zur Gartenbewässerung, zu sammeln und ortsnah zu verwenden.
 3.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Solardachpflicht
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
 Solarmindestfläche
 Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.
 Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert werden, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Dachbegrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 In dem Baugebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sowie Dachflächen von Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen intensiv oder extensiv zu begrünen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Die gekennzeichnete Verkehrsfläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen, sowie Geh- und Fahrrecht für die Bewohner der dahinterliegenden Wohnbebauung zu belasten.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale
 Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
 Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
 Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Satzung der Gemeinde Blankensee über den Bebauungsplan „Rödlin – Blankenseer Straße - Inselweg“ im Ortsteil Rödlin (Gemarkung Rödlin Flur 6 Flurstücke 24/1, 24/4, 25/1, 25/2, 25/3, 26 (teilweise), 28 (teilweise), 30 und 31 (teilweise))

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung des Bebauungsplans „Rödlin – Blankenseer Straße - Inselweg“ im Ortsteil Rödlin erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankensee hat in ihrer Sitzung am 30.04.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rödlin- Blankenseer Straße - Inselweg“ nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Strelitzer Echo Nr. am sowie im Internet vom 19.08.2024 bis auf der Seite der Gemeinde Blankensee und über das Bau- und Planungsportal M-V erfolgt.
- Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpomern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom vor.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom bis zum über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankensee hat in ihrer Sitzung am 27.01.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes „Rödlin- Blankenseer Straße - Inselweg“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der vergrößerte Geltungsbereich wurde bewilligt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rödlin- Blankenseer Straße - Inselweg“ und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom bis zum im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am Im Strelitzer Echo Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde Blankensee eingestellt. Die Bekanntmachung war vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankensee hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung des Bebauungsplanes „Rödlin- Blankenseer Straße - Inselweg“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankensee beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Blankensee, den

Siegel Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

10. Der Bebauungsplan „Rödlin- Blankenseer Straße - Inselweg“ wird hiermit ausgefertigt.
 Blankensee, den

Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung zum Bebauungsplan „Rödlin- Blankenseer Straße - Inselweg“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Strelitzer Echo Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Blankensee, den

Siegel Bürgermeister

Bebauungsplan "Rödlin - Blankenseer Straße - Inselweg" der Gemeinde Blankensee
 Stand: Entwurf Januar 2026

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann