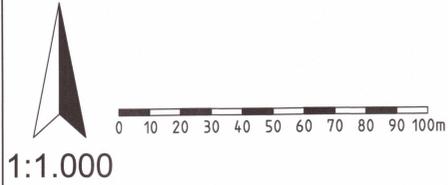


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Greven "Wohngebiet nördlich der B 195, östlich der Lindenstraße im Ortsteil Greven"

PLANZEICHNUNG -Teil A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)



Flur: 3
Flurstücke: 297 (tlw), 296/5 (tlw), 298/1 (tlw)
Gemarkung: Greven

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

III. Darstellung ohne Normcharakter

6,00 Bemaßung

296/5 Flurstücksbezeichnung

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze

BZH 31,00 Bezugshöhe, z.B. Geländehöhe, Flurstück 299/4

Legende

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Dezimalzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH maximale Gebäudehöhe 8,50m über Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

△ nur Einzelhäuser zulässig

○ Offene Bauweise

4. Grünflächen

§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünfläche, öffentlich

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20, 25a und Abs.6 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3

II. Nachrichtliche Darstellung

§9 Abs.6 BauGB

gesetzlich geschütztes Biotop §20 NatSchAG-M-V (natürliches Feld Gehölz)

TEXT - TEIL B

VERFAHRENSVERMERKE

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

- In dem nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- In dem nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebiet (WA) sind die nach § 13 (a) BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zugelassen.
- In dem nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebiet (WA) wird eine Mindestgrundstücksgröße FMin von 700 qm festgesetzt.
- Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus und Wohninheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

2. Grünordnerische Festsetzungen

- Für die privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass pro Privatgrundstück mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Mindestpflanzqualität für Laubbäume: Hochstamm, 3xverpflanzt, m.B. STU 12/14 cm. Mindestpflanzqualität für Obstbäume: Hochstamm, 3xverpflanzt, m.B. STU 10/12 cm.
- Die gemäß § 9(1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen: Heister, 2xverpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm, der Artenzusammensetzung: Feldahorn, Stieleiche und Salweide.
- Für die gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen sind Obstbäume der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xverpflanzt, m.B. STU 10/12 cm, der Artenauswahl regionaler Apfel oder regionale Birne zu verwenden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

3. Höhenentwicklung der Hauptgebäude

- Als Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhen (GH) auf maximal 8,50 m im allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt der auf den nordwestlichen Eckpunkten der Baugrenze festgesetzte Höhenpunkt (BZH). Die Höhenangaben der Bezugspunkte beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz DHHN 2016.

4. Gestaltung der Dächer

- Für das Baugebiet WA wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Full- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zugelassen sind. An Materialien zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit zugelassen. Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangüberdachungen und Loggien sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

- Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze sowie Garagen sind die Außenwandgestaltungen wie bei den Hauptgebäuden auf dem gleichen Grundstück auszuführen oder in Holz oder Glas. Flachdächer sind zugelassen.

5. Stellplatzgestaltung

- Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind offenporig (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Drainpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenem Belag) auszubilden. Die Befestigung des Untergrundes ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

6. Ordnungswidrigkeiten

- Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschrift des Teils II der Textlichen Festsetzungen zuwider handelt.
- Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu 250.000,00 (zweihundertfünftausend) (EURO) geahndet werden.

III. Hinweise ohne Normcharakter

- Baumschutz**
Bäume dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier: Landkreis Ludwigslust-Parchim).
- Schutz der Brutvögel**
Zum Schutz der Brutvögel wird auf die Bestimmungen des NatSchAG MV (Naturschutzausführungsgesetz) und BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) hingewiesen, dass Fall- und Rodungsarbeiten während der Nist- und Brutzeit vom 01. März bis 30. September jeden Jahres verboten sind.
- Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die 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 sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG MV).

Aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Greven vom 07.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der B195, östlich der Lindenstraße im Ortsteil Greven" der Gemeinde Greven, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentlichen Aushang vom 02.03.2020 bis 18.03.2020.
- Auf der Grundlage des § 13b Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Mit Schreiben vom 15.04.2021 wurde eine eingeschränkte Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden nach § 4(1) BauGB i.V. mit § 13 b BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung Greven hat am 24.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der B195, östlich der Lindenstraße im Ortsteil Greven" und Begründung zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der B195, östlich der Lindenstraße im Ortsteil Greven" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2021 bis 31.08.2021 während der Dienststunden nach § 3(2) i.V. mit § 13 b BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich durch öffentlichen Aushang vom 13.07.2021 bis 07.09.2021 bekannt gemacht und unter der Adresse www.ambtoenburglund.de/Amt&Gemeinden/Greven/Bauleitplanung/ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) i.V. mit § 13b BauGB am 26.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 08.01.2022 sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den 08.01.2022

(Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin)

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 07.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der B195, östlich der Lindenstraße im Ortsteil Greven" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der B195, östlich der Lindenstraße im Ortsteil Greven", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Greven, den 11.01.2022

Der Bürgermeister
- Harald Eigel-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde www.ambtoenburglund.de/Amt&Gemeinden/Greven/Bauleitplanung/ und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf die Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist ortsüblich durch öffentlichen Aushang am 17.01.2022 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB), sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 KV (Kommunalverfassung MV) wurde ebenfalls hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der B195, östlich der Lindenstraße im Ortsteil Greven", ist am 10.02.2022 in Kraft getreten.

Greven, den 10.02.2022

Der Bürgermeister
- Harald Eigel-

- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 ist am 13.06.2022 nach § 5 KV (Kommunalverfassung MV) angezeigt worden.



Planaufsteller:	Gemeinde Greven	3. Ausfertigung (3 von 5)
Planverfasser:	BCS GmbH Paradeplatz 3 24768 Rendsburg	
Bauvorhaben:	Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Greven	
Planbeschreibung:	SATZUNG - AUSFERTIGUNG	

gezeichnet	Name	Datum	Maßstab	Auftr.Nr.	6920-19
geprüft	Schulz	16.12.2021	1:1.000		
gesehen			1:	Plan.Nr.	BPL.01