

Gemeinde Grambow

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlenberg“

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Grambow
Der Bürgermeister
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948

E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	4
3.	Ausgangssituation.....	5
3.1	Städtebauliche Einbindung	5
3.2	Bebauung und Nutzung	5
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.	Planungsbindungen	6
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern-Greifswald.....	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.	Planungskonzept	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	Planinhalt	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	8
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.1.3	Stellplätze und Garagen	9
6.2	Verkehrsflächen.....	9
6.3	Grünflächen	9
6.4	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	9
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6.6	Örtliche Bauvorschriften.....	10

Anlage 1	Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlenberg“
----------	--

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlenberg“ befindet sich am Südrand von Grambow. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlenberg“ umfasst den gesamten wirksamen Bebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlenberg“ umfasst in der Gemarkung Grambow Flur 2 Flurstück 279/1 (teilweise) sowie Flur 5 Flurstücke 3, 14/2 (teilweise), 15 (teilweise), 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 17/3, 17/4, 17/6, 17/7, 17/8, 18, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/2, 21/3, 21/4, 21/5, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 22/8, 23/3, 23/4, 23/7, 24/1, 24/3, 25/1, 25/3, 25/4, 25/6, 25/7, 26/1, 26/2, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2, 30/3, 31, 32/1, 32/2 und 32/3. Er umfasst insgesamt 4,6 ha.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlenberg“ ist am 24.07.1997 wirksam geworden.

Um weitere Bauflächen zu schaffen, sollen die geplanten Wendeanlagen in Wohnbauflächen geändert werden. Die vorhandenen Baufelder sind anzupassen. Weiterhin sind die textlichen Festsetzungen zu überprüfen, um künftig die Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen zu reduzieren.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlenberg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden 34.625 m² Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 13.850 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene GGB-Gebiet (DE 2652-302 Hohenholzer Forst und Kleingewässerlandschaft bei Kyritz) ist vom Standort ca. 1.600 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2651-471 Randowtal) beträgt ca. 4,2 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlberg“ nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 10/2022 bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes sowie im Bau- und Planungsportal des Landes M-V.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlberg“ wurde am 23.04.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow als Grundlage für die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlberg“ befindet sich im Süden von Grambow und wird von der Dorfstraße im Westen und von der Straße Am Mühlberg im Süden begrenzt.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich der 1. Änderung ist im Wesentlichen bebaut. Eine weitere Bebauung kann in zwei Teilbereichen durch geplante Verkehrsflächen nicht realisiert werden. Die Bebauung wird von Eigenheimen mit einem Vollgeschoss geprägt.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch die Dorfstraße und im Süden durch die Straße Am Mühlenberg äußerlich erschlossen. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Straße Am Mühlenberg technisch und verkehrlich. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Feuerlöschteich.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden.

Es gibt keine offenen Gewässer im Plangeltungsbereich. Der Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

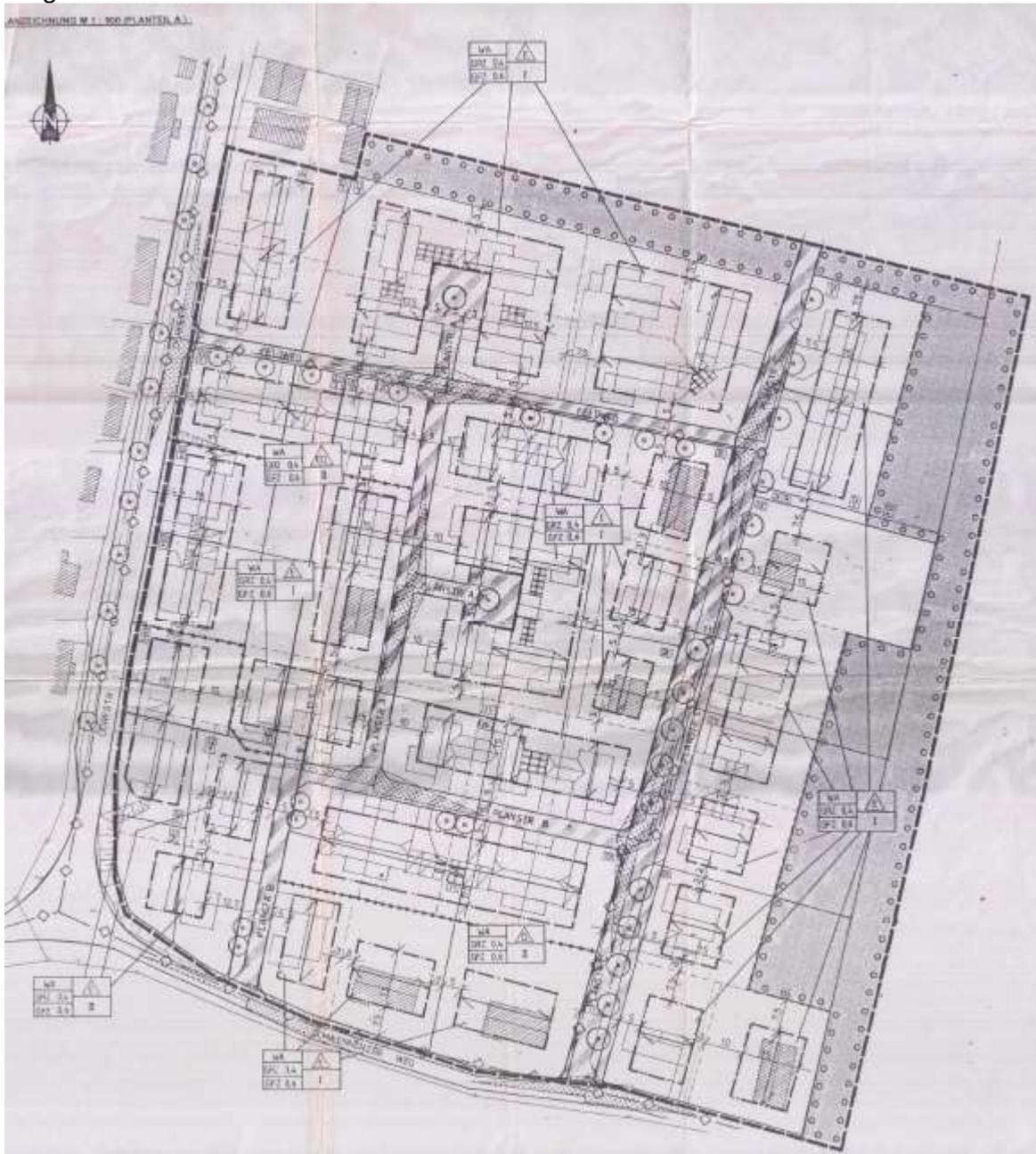
Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlenberg“. Er ist als allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen und private Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung im Bereich einiger Verkehrsflächen (Wendeanlagen) ist nicht möglich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet am Mühlenberg“



4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Grambow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Grambow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde wird durch das großräumige Eisenbahnnetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern-Greifswald

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm wurde der Gemeinde Grambow keine zentral-örtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiete Kompensation und Erschließung. Die Gemeinde ist über das überregionale Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz und das großräumige Schienennetz erschlossen. Es gibt Grenzübergänge nach Polen. Durch das Gemeindegebiet verläuft eine geplante Ferngasleitung.

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Grambow hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt Teile der Verkehrsflächen nachzuverdichten und so die Wohnbaufläche zu erweitern.

Mit dem Änderungsbebauungsplan entspricht die Gemeinde der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 4 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan. Es lässt sich absehen, dass das nachverdichtete Wohngebiet in ein künftiges Grundkonzept der Gemeinde (Flächennutzungsplan) passen wird. Die Planung dient der Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die textliche Festsetzung § 01 bleibt unverändert.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hier wurden die Maße aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen.

In diesem war zusätzlich die Grundflächenzahl (für alle Baufelder 0,6). Dies stellt insbesondere für die Mehrzahl der Baufelder mit einem Vollgeschoss bei einer GRZ von 0,4 einen

Widerspruch in sich dar. Um künftig Irritationen und Ausnahmeanträgen aus dem Weg zu gehen, wird mit der 1. Änderung auf die Festsetzung der GFZ verzichtet.
Die textliche Festsetzung §0 2 entfällt, da das Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung festgesetzt ist.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die textliche Festsetzung zur Bauweise § 03 bleibt unverändert erhalten.
Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die im wirksamen Bebauungsplan teilweise festgesetzten Doppelhäuser entfallen.
Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann.
Auf die Festsetzung von Baulinien, wie teilweise im wirksamen Bebauungsplan vorgesehen, wird verzichtet.
Die textlichen Festsetzungen § 04 und § 05 werden geändert, da es in der 1. Änderung keine Baulinien gibt.

6.1.3 Stellplätze und Garagen

Die textliche Festsetzung § 06 bleibt unverändert erhalten.

6.2 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes im Südwesten wurde bisher nicht realisiert. Die beiden ursprünglich geplanten Wendeflächen wurden in der 1. Änderung als Bauflächen überplant. Die Straßenraumbreite der inneren Erschließung im Norden wurde entsprechend der Bestandssituation verbreitert.
Die textliche Festsetzung § 08 wurde gestrichen.

6.3 Grünflächen

Die privaten Grünflächen wurden unverändert aus der wirksamen Satzung übernommen. Sie sind mit Anpflanzfestsetzungen überlagert.

6.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die textliche Festsetzung § 10 bleibt unverändert erhalten.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die textliche Festsetzung § 11 zur Trinkwasserschutzzone bleibt unverändert erhalten.
Die textliche Festsetzung § 12 wird bezüglich des Regenwassers abgeändert.
Die textliche Festsetzung zur Ortsrandeingrünung § 13 bleibt unverändert erhalten. Sie wurde bisher nur im Nordosten umgesetzt.
Die Festsetzungen §14 und § 15 werden gestrichen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift § 16 und § 24 wurden verändert. Alle übrigen örtlichen Bauvorschriften wurden gestrichen.

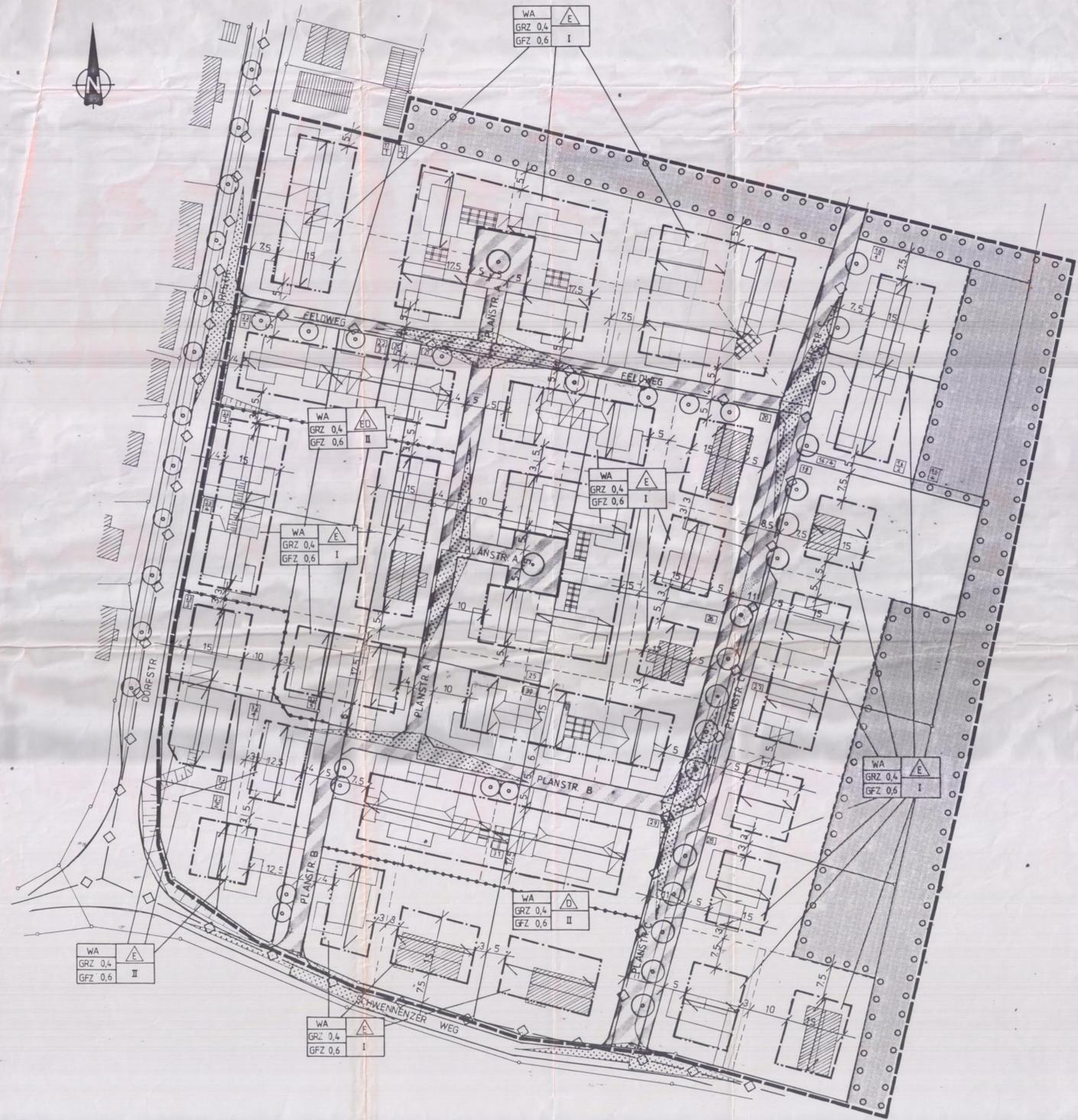
Grambow,

Der Bürgermeister

Siegel

SATZUNG DER GEMEINDE GRAMBOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "WOHNSIEDLUNG AM MÜHLENBERG"

PLANZEICHNUNG M 1 : 500 (PLANTEIL A) :



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 Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Am Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

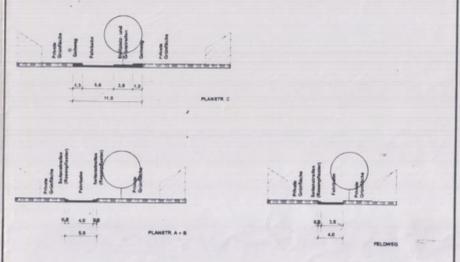
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GFZ 0,6 Geschosflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)**
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - D nur Doppelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Tempo-30-Zone"
 - Strassenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**
 - unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
 - Umgrenzung von Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)
 - Bäume anpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Planarstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - Grenzen neuer Teilgrundstücke
 - vorhandene Bebauung
 - geplante Bebauung (Bebauungsvorschlag) mit Nebenanlagen (wie z.B. Wintergärten, Carports, Garagen, Pergolen)
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Sichtdreiecke
 - Firstichtung des Daches auf dem jeweiligen Grundstück
 - Flurstücksnr.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANTEIL B):

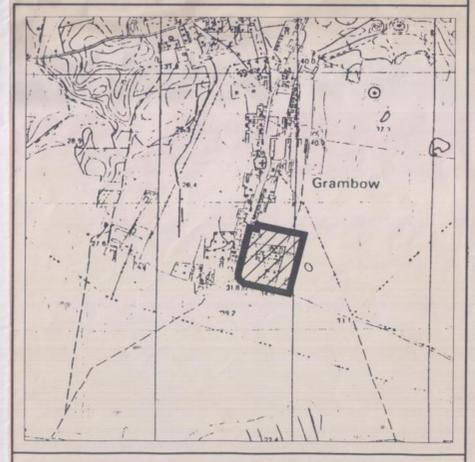
- Festsetzungen nach § 9 BauGB:**
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB:**
- § 01 Alle Baugruben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) eingestuft. Folgende Gebäude und Einrichtungen sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Folgende gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen widersprechen dem angestrebten Charakter der ländlichen Wohnsiedlung und sind unzulässig: Betriebe des Bauergewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen.
- § 02 Für alle Baugruben werden als zulässige Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und eine Geschosflächenzahl GFZ = 0,6. Diese gelten, soweit sich nicht aus dem Plan festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen und den Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB:**
- § 03 Für alle Baugruben wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es können Gebäude einschließlich ihrer Nebenanlagen bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m errichtet werden.
- § 04 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Wintergärten und Carports ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden.
- § 05 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere solche für Klientenhaltung, sind auch außerhalb der Baulinien und -grenzen, jedoch nur im rückwärtigen Raum der Grundstücke zulässig.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB:**
- § 06 Stellplätze bzw. Garagen oder Carports sind auf dem jeweiligen Grundstück und in ausreichender Zahl entsprechend dem geschaffenen Wohnraum anzuordnen. Pro Wohninheit werden mindestens 1,5 Stellplätze gefordert.
- Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB:**
- § 07 weggefallen
- § 08 Öffentliche Stellplätze sind in erforderlicher Zahl im Straßenraum der Planstraße C anzuordnen und gestaucht zu integrieren.
- § 09 weggefallen (siehe § 28)
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB:**
- § 10 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch im Geländebereich bzw. im Seitenstreifenbereich der Verkehrsflächen zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB:**
- § 11 Wegen der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III sind jegliche Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Gewässer bzw. Grundwassers führen können, zu vermeiden. Dies gilt auch für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- § 12 Sämtliche Grundstücke sind an die öffentlichen Abwasserleitungen anzuschließen. Lediglich die Regenwasser, die auf den Dachflächen anfallen, dürfen dezentral versickert werden.
- Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:**
- § 13 Zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung und zur Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft ist eine 5 bis 7reihige Gehölzpflanzung in gestaffelter Breite vorzunehmen. Das Verhältnis von Baum zu Strauch soll dabei 30 % zu 70 % betragen. Die Bäume sind in Baumgruppen von 2-3 oder 5-7 Stück abwechselnd in die Strauchpflanzung einzubinden. Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen. Einzelne Feldgehölzgruppen sind in diese Flächen zu integrieren. Die Baum- und Strauchpflanzung soll folgenden Anforderungen gerecht werden: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Pflanzhöhe 12-14 cm; Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 200-250 cm; Zusammenfassend mehrere Exemplare einer Art zu einer Gruppe bei Mischpflanzungen; Pflanzhöhe bei Großstämmen 1 pro 3 m² und bei Normalstämmen 1 pro 1 m²; grundsätzlich sind nur heimische und standorttypische Gehölze zu verwenden.
- § 14 Das straßenbegrenzende Grüngrün im Straßenrand bzw. in den Vorgärten der Planstraße C sowie des Feldwegs sollte vorwiegend aus heimischen, ortstypischen Baumarten bestehen. Die Pflanzung soll folgenden Anforderungen gerecht werden: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Dreieck, Stammumfang 12-14 cm; Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 200-250 cm; Stammumfang 15-18 cm; Schutzmaßnahmen entsprechend der Art der Baumstände (z.B. Baumstuhlschutz, Hochborde), mindestens 5 m² große Baumstuhlschatten.
- § 15 Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein großkröniger Baum entsprechend den Anforderungen des § 14 zu pflanzen.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBau M-V:**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V:**
- § 16 Alle Gebäude einer Zeile bzw. zusammenhängende Gruppen sind gestaffelt hinsichtlich Hausätze, Firsthöhe, Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen und an die vorhandene Dorfbauweise anzuschließen. Garagen und sonstige eingeschossige Zwischenbauten sind den Hauptbaukörpern in der Materialwahl anzuschließen.
- § 17 Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdecken, deren Dachneigung zwischen 30-45 betragen muß. Im Dachschloß sind Dachgauben, Mänseln, Drempel, Balkone bzw. Austritte zulässig.
- § 18 Zulässige Materialien für die Dachdeckung sind Dachziegel und Beton- oder Tonsteine in Anlehnung an ortstypische Dachformen. Als Material für die im Bebauungsplan zu errichtenden Gebäude ist zugelassen: geputztes oder geschichtetes Mauerwerk, verputzter Beton, gestrichenes oder naturlasertes Holzwerk, Klinker- oder Ziegelmauerwerk.
- Eine Ausbildung von Riemchen und Klinkern in plasteertem Material ist unzulässig. Fenster und Terrassen sind durch Stossen zu unterteilen. Generell sind Garagen und sonstige Nebengebäude in Materialwahl, Dachneigung und -deckung anzuschließen.
- § 19 Geländebewegungen (Böschungen) sind ggf. durch Geschotterpflanzung bzw. Versatzgeschosse innerhalb der Wohnstreifen zu überbrücken.
- Gestaltung von Abfallbehältern, nicht überbaute Flächen, Einfriedungen, Vorgärten gemäß § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V:**
- § 20 Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter sind auf den Grundstücken straßenseitig vorzusehen und müssen von der Straße aus auf befestigten Flächen begrenzbar sein. Die Ausführung kommunaler Recycling-Sammelbehälter ist im öffentlichen Straßenland zulässig.
- § 21 Nicht überbaute Grundstücksbereiche inklusive Vorgärten sind generell landschafts- bzw. nutzungsorientiert zu gestalten und zu unterhalten. Nutzflächen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich anzulegen, während straßenseitig eine Begrünung im Sinne eines Anpflanzgebietes in Form von privaten Vorgärten vorzunehmen ist.
- § 22 Massive Einfriedungen (Mauerwerk, Beton) sind unzulässig.
- § 23 Für die Befestigung von Pkw-Stellflächen sind Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. zu verwenden. Die privaten Stellplätze sind dabei mit Pflanzgeräten und Pergolen zu umfassen.
- § 24 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m als Holzlüne oder Hecken zulässig. Zwischen den Wohngrundstücken sind Grundstücksgrenzen durch Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig.
- § 25 weggefallen
- Begrünung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 6 LBauO M-V:**
- § 26 weggefallen
- § 27 Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
- Gestaltung von Straßen, Wegen, Zufahrten, Stellplätzen gemäß § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V:**
- § 28 Die Verbindungs- und Anliegerstraßen (Planstraßen A, B und Feldweg) sind als Mischverkehrsflächen ohne separate Fußwege im Sinne verkehrsberuhigter Wohnstraßen anzulegen. Straßen einschließlich der Grundstückszufahrten sind aus kleinteiligen Elementen (Pflaster) herzustellen. Funktionstrennungen/-wechsel (z.B. Parkflächen für ruhenden Verkehr, Grundstückszufahrten) sind durch Material- bzw. Farbwahl in den Pflasterungen sichtbar zu machen. Wasserundurchlässige Befestigungen von Verkehrswegen auf Grundstücken sind untersagt.

SCHEMA-QUERSCHNITTE DER PLANSTRASSEN



VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22. 10. 1991. Die verbindliche Bekanntmachung ist durch Auslegung vom 26. 10. 1991 bis zum 29. 10. 1991 erfolgt.
- Grambow, den 27. 10. 91 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Die Nr. Raumordnung und Landesplanung (Ländliche Räume) gemäß § 34a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB LV/La § 4 Abs. 2 BauNVO mit Schreiben vom 28. 06. 1992 bestätigt.
- Grambow, den 21. 09. 92 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12. 06. 1992 durchgeführt worden.
- Grambow, den 24. 09. 92 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12. 06. 1992 und 24. 06. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.
- Grambow, den 24. 09. 92 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 28. 06. 1992 den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Grambow, den 24. 09. 92 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Die Einträge des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16. 06. 1992 bis zum 18. 07. 1992 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:
- Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und
Dienstag außerdem von 13.00 bis 18.00 Uhr.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anzeigen während der Auslegungsfreiheit von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 06. 06. 1992 bis zum 18. 07. 1992 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.
- Grambow, den 25. 09. 92 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Der amtsrechtliche Bestand am 25. 09. 1992 ist durch den amtsrechtlichen Festlegungen der neuen Städte- und Gemeindeverordnungen am 25. 09. 1992 bestätigt.
- Preußisch, den 16. 09. 92 *[Signature]*
Kasseler
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Besondere und Anordnungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28. 01. 1993 und am 28. 01. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Grambow, den 28. 01. 93 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12. 07. 1994 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.
- Grambow, den 28. 07. 94 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist durch die öffentliche Auslegung gebildet worden. Dabei haben die Einträge des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 16. 06. 1992 bis zum 18. 07. 1992 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz öffentlich ausliegen:
- Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und
Dienstag außerdem von 13.00 bis 18.00 Uhr.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anzeigen während der Auslegungsfreiheit von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 06. 06. 1992 bis zum 18. 07. 1992 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. 07. 94 zur Berücksichtigung von § 2 BauGB-Maßnahmengesetz informiert worden.
- Grambow, den 27. 07. 94 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Besondere und Anordnungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28. 01. 1993 und am 28. 01. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Grambow, den 28. 01. 93 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28. 01. 1993 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Grambow, den 28. 01. 93 *[Signature]*
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Meiner Verwaltungsbehörde vom 28. 01. 1993, Az.: 12 019/93, mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
- Grambow, den 28. 01. 93 *[Signature]*
Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE GRAMBOW ÜBER DER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 WOHNIEDLUNG "AM MÜHLENBERG"

Auftraggeber : Amt Löcknitz
Chausseestr. 30
17321 Löcknitz

Auftragnehmer : CBF Berlin
Neuchâteler
Dipl.-Ing. Grit Link
In Zusammenarbeit mit:
Dipl.-Ing. Grit Link
Käsern-Augusta-Allee 7
10553 Berlin

Tel.: 039754-50100
039754-50122
Fax: 039754-50200

In Zusammenarbeit mit:
Dipl.-Ing. Grit Link
Käsern-Augusta-Allee 7
10553 Berlin
Tel.-Fax: 030-345 61 09

Stand: 31. 01. 1997