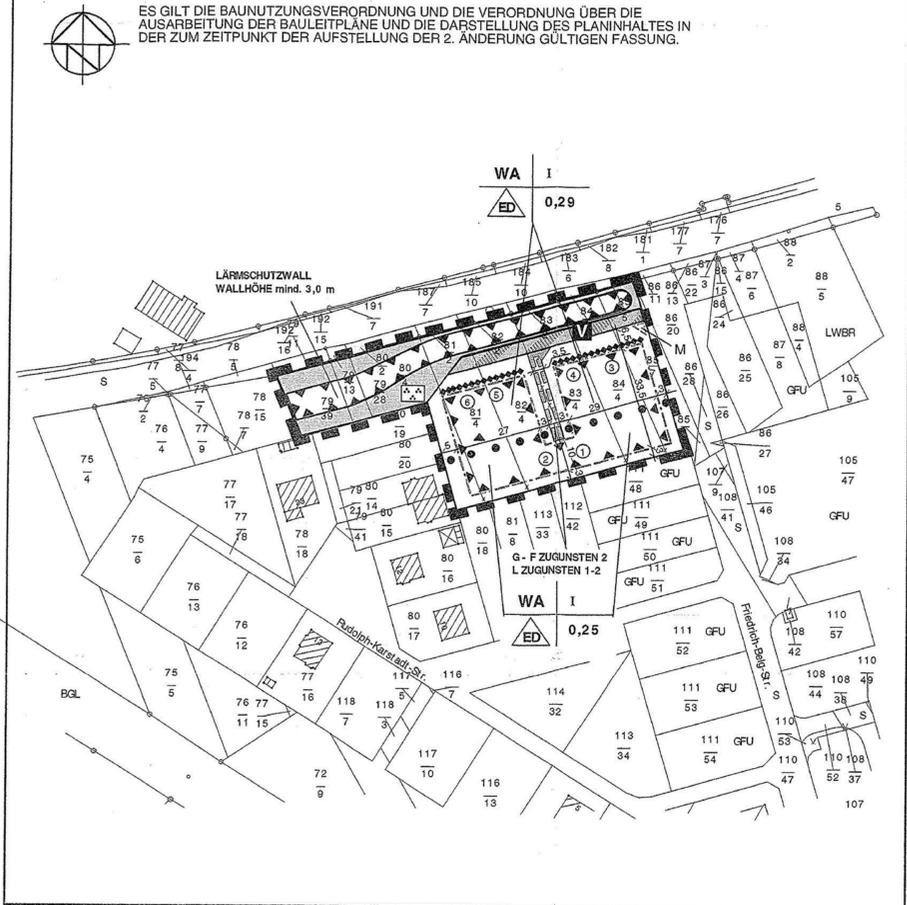


SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II" DER STADT GREVESMÜHLEN

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG GÜLTIGEN FASSUNG.



TEXT (TEIL B)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden für Einzel- und Doppelhäuser 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
- 3.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nach § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt:
Es sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
a) Nebengebäude mit Nebenräumen und Räume für die Kleintierhaltung
b) Wintergärten i.S. einer Nebenanlage
c) Kleingewächshäuser
d) Spieleinrichtungen für Kinder und Freizeiteinrichtungen
e) Einrichtungen für Abfallbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
f) Einrichtungen zum Wäschetrocknen
g) Terrassen
h) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände
i) Fahrradstellplätze
- 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Bei Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
Das von Dächern und privaten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**
6.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie der Lärmschutzwall sind mit Landschaftsgrasen zu bepflanzen.
6.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Lärmschutzwall ist im Böschungsbereich mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Es sind folgende Gehölzarten zulässig:
Gehölze
2 x verpflanzt, 60-80 cm hoch, in 10-14 Gehölzgruppen (hier: Wall entlang der Bahnlinie) und in 3-4 Gehölzgruppen (hier: Wall am Börzower Weg) gepflanzt, 0,5-0,75 Pflanzen / qm
Weißdorn, Crataegus monogyna
Schlehe, Prunus spinosa
Eberesche, Sorbus aucuparia
Pflaumenhütchen, Eucornymus europaeus
Hulden, Sambucus nigra
Hasel, Corylus avellana
Flieder, Syringa vulgaris
- Rosen**
2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch. Pro Gehölzpflanzung mindestens eine Rose aus jeder Rosengruppe.
Hundsrosen: Rosa canina, Rosa corymbifera
Filzrosen: Rosa tomentosa
- 6.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (lokale Sorte) zu pflanzen.
6.4 In Anfahrtsfeldern von Straßeneinmündungen dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
6.5 Für eingegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 7.0 Flächen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**
hier: Schallschutz
7.1 Für den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten passiven Schallschutz i.V.m. Lärmpegelbereich III gilt das folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R'w, res) der Außenbauteile:
- | Lärmpegelbereich | Raumarten | |
|------------------|--------------------------------------|---|
| | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Behälter- und Unterrichts- u. a. u. a. |
| III | 61 bis 65 | 35 |
| | | erf. R'w, res des Außenbauteils in dB |
| | | Büro- u. a. u. a. |
| | | 3 |
| | | 0 |
- 7.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer im dargestellten Lärmpegelbereich III sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

- 8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
8.1 Außenfassaden sind mit rotem, unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nichtglänzende Putzfassade mit einem Anstrich in weißen Farbtonen oder in Pastellfarbtönen oder in Holz mit einem Anstrich in weißen, grauen, dunkelroten, naturfarbenbelassenen Farbtonen oder in Pastellfarbtönen zu gestalten. Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudefassaden ist eine Verglasung zulässig.
8.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als gleichgeneigtes, symmetrisches Sattel- oder Krüppelwalmdach zu gestalten. Die Dachneigung darf 35° bis 48° betragen. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Sattel- oder Pultdach zu gestalten. Die Dachneigung darf höchstens 35° betragen. Für Dächer von überdachten Stellplätzen können auch Flachdächer zugelassen werden. Bei vorgesehenem Anbau dieser Dächer an das Hauptgebäude darf die Schnittstelle des Daches mit dem Hauptgebäude die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
8.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten Dachsteinen mit gewellter Oberfläche zu gestalten. Solarmodule sind zulässig. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der gleichen Dachdeckung des Hauptgebäudes oder als begrüntes Dach oder mit Teppach oder mit Grobkies zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.
8.4 Drempele sind bis höchstens 0,80 m Höhe zulässig.
8.5 Die Oberkante des Erdgeschoßbodens darf 0,50 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden oder nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
8.6 Doppelhäuser sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der First- und Traufhöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dachdeckung) zu gestalten.
8.7 Die Gesamtsumme der Dachgaubenbreite und der Breite von fassadenbündigen Dachaufbauten darf je Dachseite 1/2 der Gebäudedachlänge, waagrecht gemessen, nicht überschreiten.
8.8 Dachaufbauten sind so zu gestalten, daß der First des Dachaufbaus oder der Beginn der Abschleppung mindestens 0,75 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegt.
8.9 Loggien und Balkone sind bei Gebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise nicht zulässig.
8.10 Nebenanlagen (hier: Nebengebäude) und Garagen sind in ihrer Außenfassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen oder mit naturfarbenbelassenem Holz zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.
Überdachte Stellplätze, Sicht- und Windschutzwände sowie Pergolen sind mit naturfarbenbelassenem oder weiß gestricheltem Holz zu gestalten. Sicht- und Windschutzwände sind mit einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Länge von höchstens 5,00 m zu gestalten.
8.11 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten ist mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Rasengittersteinen oder mit großflügig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguß zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.
8.12 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind als Hecken aus Laubgehölzen zu gestalten. Nadelholzhecken sind mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Zulässig sind auch Maschendrahtzäune, wenn sie, gesehen von den angrenzenden öffentlichen Flächen, hinter der Hecke aufgestellt werden und diese nicht überragen.
8.13 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtsrwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweis:

1a. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in der „OZ“ und „L.N.“ am 24.04.2004 erfolgt.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.08.2004 durchgeführt worden. Entfallend nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)
5. Die Stadtvertretung hat am 19.04.2004 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)
6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.04 bis zum 11.06.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der „OZ“ und „L.N.“ am 24.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)
7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.04 bis zum 11.06.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der „OZ“ und „L.N.“ am 24.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 02.08.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, den 26.10.2004.
(im Auftrag, Unterschrift)

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)

10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.09.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.09.2004 gebilligt.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

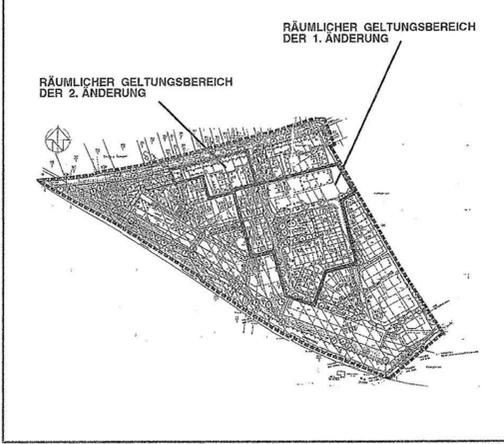
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
z.B. 0,25 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Parkanlage**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
M Müll
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
G Gehrecht zugunsten der Anlieger
F Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Noldienste
L Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und mit Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB**
(hier: Schallschutz)
passiver Schallschutz i.V.m. Lärmpegelbereich III
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung**
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
künftig vorgesehene Flurstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
z.B. 81/4
Bezifferung von Baugrundstücken
z.B. 2

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Grevesmühlen, den 20.10.2004.
(Bürgermeister)
12. Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Initial Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.10.2004 in der „OZ“ und „L.N.“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 26.10.2004 in Kraft getreten.
Grevesmühlen, den 27.10.2004.
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Die am 07.12.1998 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Entwicklungsbereich Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen wurde erneut geändert. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie dem § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 488), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 23.02.2004 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Entwicklungsbereich Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen für den Änderungsbereich: im Teilgebiet 1, südlich des Börzower Weges und westlich der Hauptzufahrtsstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II" DER STADT GREVESMÜHLEN

FÜR DAS GEBIET:
IM TEILGEBIET 1, SÜDLICH DES BÖRZOWER WEGES UND WESTLICH DER HAUPTZUFAHRTSSTRASSE