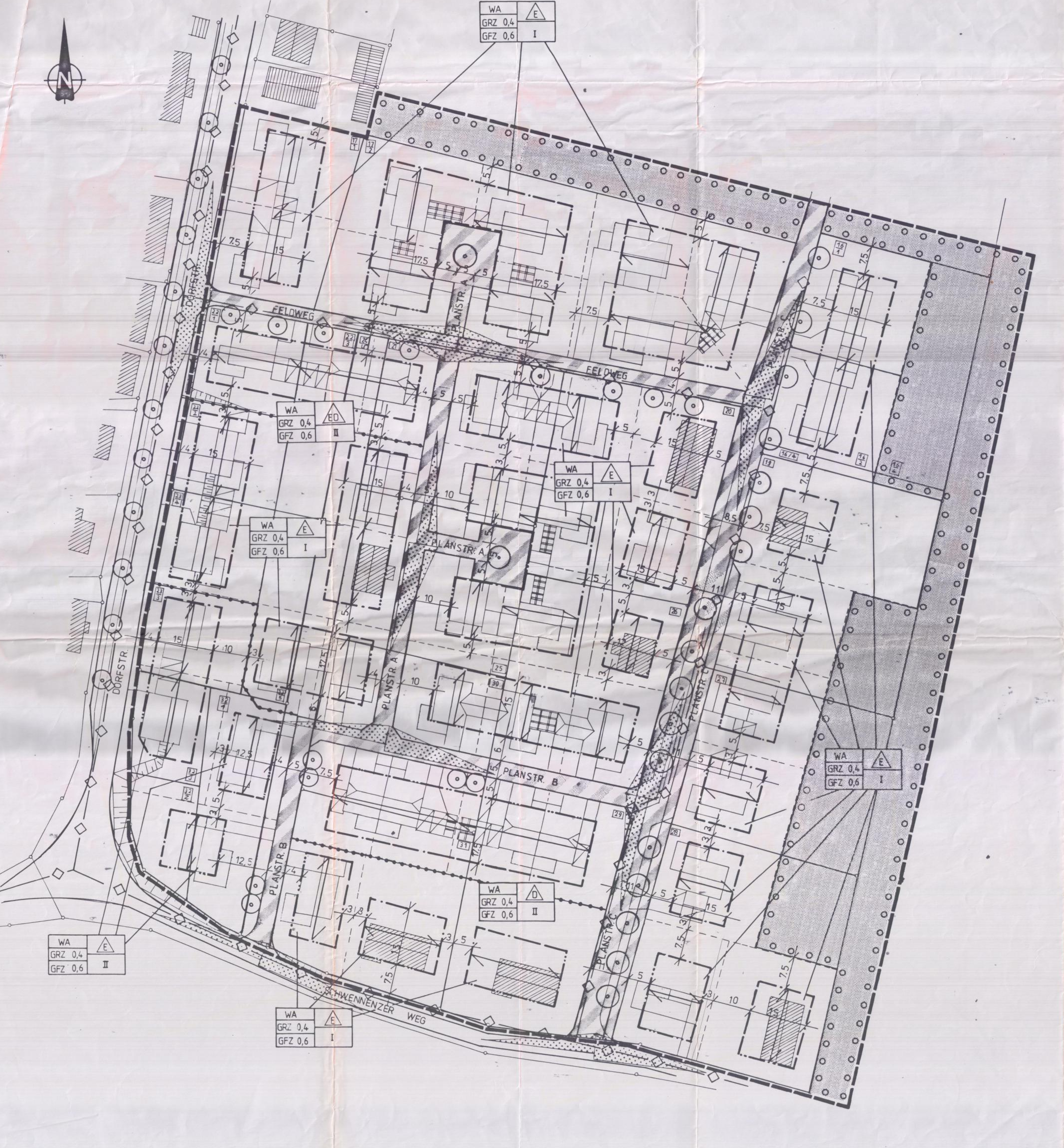
SATZUNG DER GEMEINDE GRAMBOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "WOHNSIEDLUNG AM MÜHLENBERG"

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 Investitionserleichterungs- 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 vom 25.1.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde 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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (&) BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Tempo-30-Zone"

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

unterirdisch

13. 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)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grenzen neuer Teilgrundstücke

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung (Bebauungsvorschlag) mit Nebenanlagen (wie z.B. Wintergärten, Garports, Garagen, Pergolen)

vorhandene Flurstücksgrenzen

Sichtdreiecke

Firstrichtung des Daches auf dem jeweiligen Grundstück

26 — Flurstücksnr.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANTEIL B):

Festsetzungen nach § 9 BauGB:

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB:

§ 01 Alle Baugebiete 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 zulässigen Nutzungen widersprechen dem angestrebten Charakter der ländlichen Wohnsiedlung und sind unzulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für Verwaltungen,
Tankstellen.

§ 02 Für alle Baugebiete werden als zulässige Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt:
eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und
eine Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6.

Diese gelten, soweit sich nicht aus den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen und deren Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringes Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB:

§ 03 Für alle Baugebiete 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 Kleintierhaltung, 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 Wohneinheit 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 gestalterisch zu integrieren.

§ 09 weggefallen (siehe § 28)

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB:

§ 10 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch im Gehwegbereich 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. des Grundwassers führen können, zu unterlassen - das gilt auch für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

§ 12 Sämtliche Grundstücke sind an die öffentlichen Abwassernetze anzuschließen. Lediglich die Regenwässer, 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 einzuordnen.

Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Einzelne Feldgehölzgruppen sind in diese Flächen zu integrieren. Die Baum- und Strauchpflanzung soll folgenden Anforderungen gerecht werden:
Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Pfahl, Stammumfang 12 - 14 cm,
Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 200 - 250 cm,
Zusammenfassen mehrerer Exemplare einer Art zu einer Gruppe bei Mischpflanzungen,
Pflanzdichte bei Großsträuchern 1 pro 3 m² und bei Normalsträuchern 1 pro 1 m²,
grundsätzlich sind nur einheimische und standorttypische Gehölze zu verwenden.

§ 14 Das straßenbegleitende Großgrün im Straßenland bzw. in den Vorgärten der Planstraße C sowie des Feldweges sollte vorwiegend aus heimischen, ortstypischen Baumarten bestehen. Die Baumpflanzung soll folgenden Anforderungen gerecht werden:
Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Dreibock,
Stammumfang 16 - 18 cm
Baumschutzelementen entsprechend der Art der Baumstandorte (z.B. Baumschutzbügel, Hochborde), mindestens 5 m² große Baumscheiben

§ 15 Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger 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 gestalterisch hinsichtlich Haustiefe, Firsthöhe, Dachneigung, Fassadengestaltung und Dacheindeckung aufeinander abzustimmen und an die vorhandene Dorfbebauung anzugleichen.
Garagen und sonstige eingeschossige Zwischenbauten sind den Hauptbaukörpern in der Materialwahl anzupassen.

§ 17 Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung zwischen 30-45 betragen muß. Im Dachgeschoß sind Dachgauben, Mansarden, Drempel, Balkone bzw. Austritte zulässig.

§ 18 Zulässige Materialien für die Dacheindeckung sind Dachziegel und Betondachsteine in Anlehnung an ortstypische Deckungsarten.
Als Material für die im Bebauungsplan zu errichtenden Gebäude ist zugelassen:
geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk,
verputzter Beton,
gestrichenes oder naturlasiertes Holzwerk,
Klinkermauerwerk

Eine Ausbildung von Riemchen und Klinkern in plasteartigem Material ist unzulässig. Fenster und Terrassentüren sind durch Sprossen zu unterteilen.
Generell sind Garagen und sonstige Nebengebäude den Hauptgebäuden in Materialwahl, Dachneigung und -deckung anzugleichen.

§ 19 Geländebewegungen (Böschungen) sind ggf. durch Geschoßsprünge bzw. Versatzgeschosse innerhalb der Wohneinheiten zu überbrücken.

Gestaltung von Abfallbehältern, nicht überbauter 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 begehbar sein.
Die Aufstellung kommunaler Recycling-Sammelbehälter ist im öffentlichen Straßenland zulässig.

§ 21 Nicht überbaute Grundstücksbereiche inklusive Vorgärten sind generell landschafts- bzw. nutzgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Nutzgärten sind im rückwärtigen Grundstücksbereich anzulegen, während straßenseitig eine Begrünung im Sinne eines Anpflanzgebotes 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 Pflanzgerüsten und Pergolen zu umfassen.

§ 24 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m als Holzzäune oder Hekken zulässig.
Zwischen den Wohngrundstücken sind Grundstücksabgrenzungen 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:

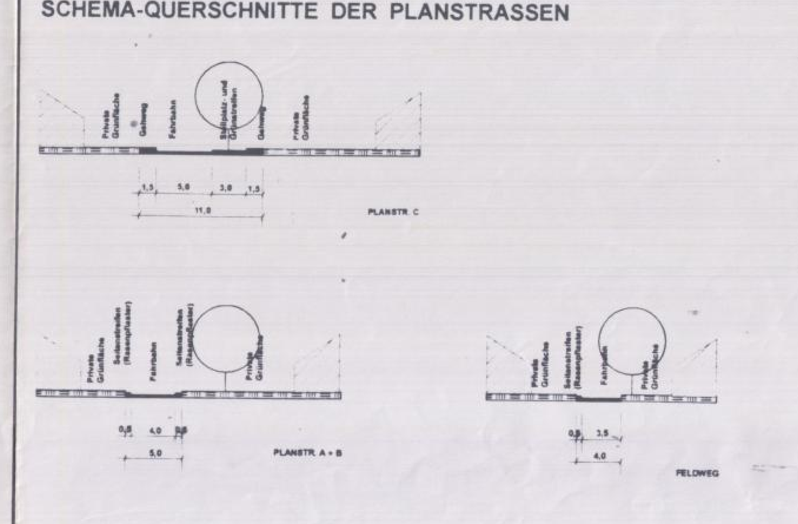
§ 28 Die Verbindungs- und Anliegerstraßen (Planstraßen A, B und Feldweg) sind als Mischverkehrsflächen ohne separate Fußwege im Sinne verkehrsberuhigter Wohnstraßen anzulegen.

Straßen einschließlich der Grundstückszufahrten sind aus kleinteiligen Elementen (Pflaster) herzustellen.

Funktionstrennungen/ -wechsel (z.B. Parkflächen für ruhenden Verkehr, Grundstückszufahrten) sind durch Material- bzw. Farbwechsel in den Pflasterungen sichtbar zu machen.

Wasserundurchlässige Befestigungen von Verkehrswegen auf Grundstücken sind untersagt.

SCHEMA-QUERSCHNITTE DER PLANSTRASSEN



VERFAHRENSVERMERKE :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.10.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 30.10.1991 bis zum 29.11.1991 erfolgt.

Grambow, den 22.10.91 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 28.09.1992 beteiligt worden.

Grambow, den 28.09.92 (Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.1992 durchgeführt worden.

Grambow, den 12.06.92 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.1992 und 24.08.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grambow, den 13.8.92 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 26.05.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Grambow, den 26.5.92 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.06.1992 bis zum 15.07.1992 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen :

- Montags bis Freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und
- Dienstags außerdem von 13.00 bis 18.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 05.06.1992 bis zum 15.07.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Grambow, den 05.6.92 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 16.6.97 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pasewalk, den 16.6.97 (Siegel) i.V. Katasteramt

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.01.1993 und am 28.09.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grambow, den 16.5.94 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.1994 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grambow, den 13.7.94 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 6.3.95 ...... bis zum 7.4.95 unter Berücksichtigung von § 2 BauGB-Maßnahmegesetz während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen :

- montags bis freitags von 9-12 bis 13-15 Uhr und + donnerstags
- außerdem dienstags von 9-12 bis 13-18 Uhr. mittwochs + freitags 9-12 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 17.2.95 bis zum 7.4.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.2.95 unter Berücksichtigung von § 2 BauGB-Maßnahmegesetz informiert worden.

Grambow, den 17.2.95 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.1.93 28.9.93 und am 25.1.96 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

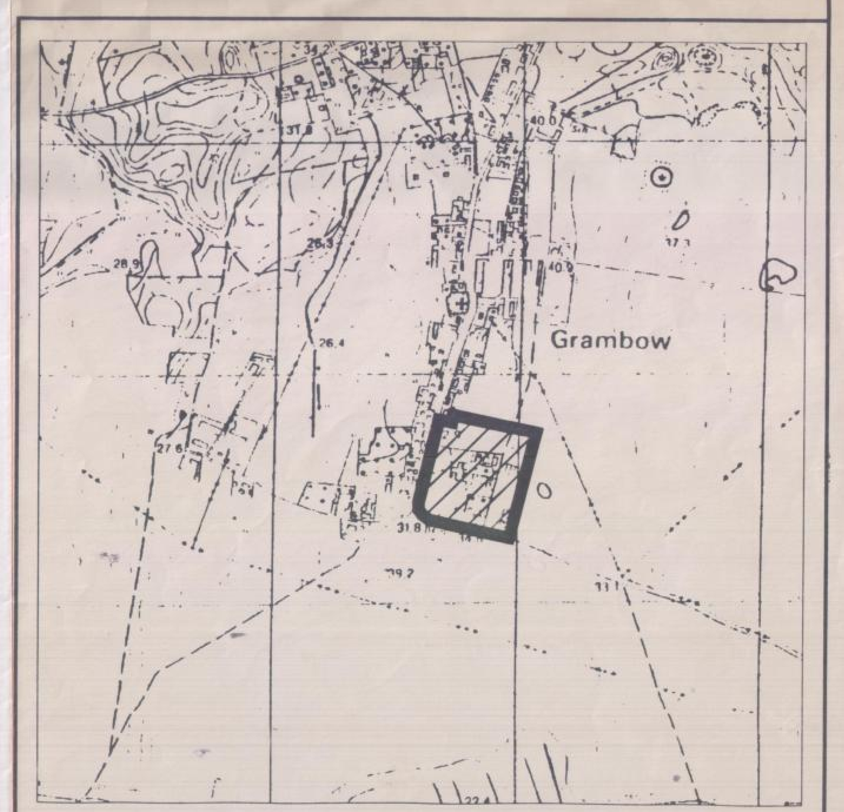
Grambow, den 25.1.96 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.1.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.1.96 gebilligt.

Grambow, den 25.1.96 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.5.96, Az. : VIII 231b-512.113-62.018 (1) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Grambow, den 23.5.96 (Siegel) Der Bürgermeister



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

Auftraggeber :

Amt Löcknitz
Chausseestr. 30
17321 Löcknitz

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

Auftragnehmer :

CBF Berlin Bauconsulting
Carl Bro/ Fichtner GmbH u. Co. KG Berlin
Rollbergstraße 70
D-12053 Berlin
Tel. 030-627 98-0
Fax. 030-627 98-111

In Zusammenarbeit mit :

Dipl.-Ing. Grit Link
freischaffende Stadtplanerin
Kaiserin-Augusta-Allee 7
10553 Berlin
Tel.-Fax. 030-345 61 09

Stand : 31.01.1997