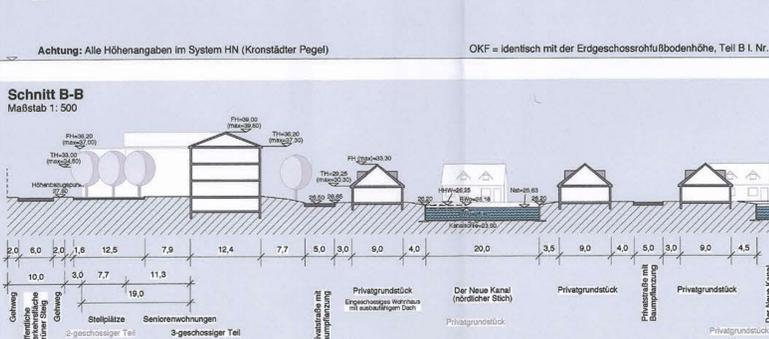
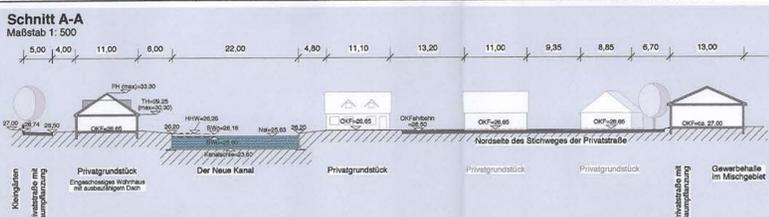
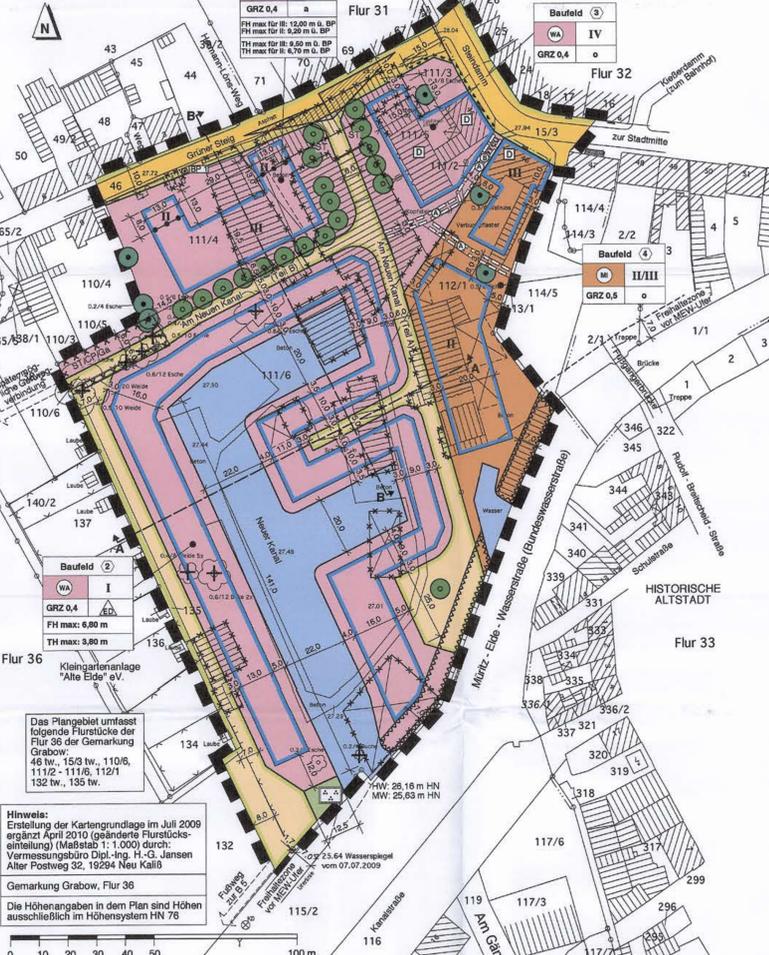


Satzung der Stadt Grabow über den Bebauungsplan Nr. 9 "Westliche Altstadt" Stand April 2010 - Fassung gemäß Satzungsbeschluss

Teil A Planzeichnung Maßstab: 1 : 1.000



Zeichenerklärung zu Teil A I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - M Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,5 Grundflächenzahl (Höhe) (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16/ § 19 BauNVO) hier: 0,5
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 20 BauNVO) Hinweis: Für die Definition der Vollgeschosse ist der § 87 Abs. 2 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 anzuwenden.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - P private Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Grünflächen**
 - G private Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Nutzungszwecke, Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4, 22 BauGB)
 - SP Zweckbestimmung: Stellplätze
 - CP Zweckbestimmung: Carports
 - GA Zweckbestimmung: Garagen
 - Mil Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10, (6) BauGB)
 - Höhenbezugspunkt, hier Bezugspunkt 1 zur Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen. Der Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Geweges an dieser Stelle, bzw. ein maximaler Höhenwert von 27,80 m HN 76
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3, (6) BauGB) hier: Altlastenverdachtsfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
 - W Wasserflächen (Eigenständiges Plangenehmigungsverfahren)
 - E Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Zukünftig entfallende Gebäude
- Zukünftig entfallende Bäume
- Von Einbauten freizuhaltendes Sichtfeld am Knotenpunkt Grüner Steig/ Privatstraße "Am Neuen Kanal"
- MW: 25,63 m HN MW: mittlerer Betriebswasserstand (in der Regel überwiegend vorh. Wasserstand), hier bei 25,63 m HN 76
- HW: 26,16 m HN HW: oberer Betriebswasserstand, hier bei 26,16 m HN 76

Teil B Textliche Festsetzungen I. Städtebauliche Festsetzungen

- 1. Nutzungseinschränkungen in den WA-Gebieten**
Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen für die öffentlichen Verkehrsflächen als Ausnahme nicht zulässig sind.
Für die WA-Gebiete in den Baulfeldern Nr. 1 und 2 wird gemäß § 13 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass dort die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden (Einzelhandelsbetriebe) zur Versorgung des Gebietes, Scharik- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.
Als Ausnahme werden in den Baulfeldern Nr. 1 und 2 Läden (Einzelhandelsbetriebe) zugelassen, wenn dort keine zentralrelevanten Sortimente angeboten werden und wenn dieses kein Laden (Einzelhandelsbetrieb) für Lebensmittel, Genussmittel, Tabak und Getränke ist und wenn die Verkaufsfäche des jeweiligen Ladens (Einzelhandelsbetriebs) 65 qm nicht überschreitet.
- 2. Nutzungseinschränkungen in dem MI-Gebiet**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsanlagen nicht zulässig sind. Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) auch als Ausnahme nicht zulässig sind.
- 3. Trauf- und Firsthöhen im WA-Gebiet im Baulfeld Nr. 1**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO werden für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet des Baulfeldes Nr. 1 für die Höhe der dort errichteten baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die maximale First- oder Gebäudehöhe darf in dem Bereich der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen das Maß von 12,00 m über der Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes 1 nicht überschreiten. Im Bereich der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen darf für die maximale First- oder Gebäudehöhe das Maß von 9,20 m über der Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes nicht überschritten werden. Für die jeweilige Traufhöhe wird festgesetzt, dass die Traufhöhe in dem dreigeschossigen Teil, das Maß von 9,50 m, in dem zweigeschossigen Teil das Maß von 6,70 m über der Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes nicht überschreiten darf.
Der Höhenbezugspunkt liegt an der Grenze des allgemeinen Wohngebietes zur Verkehrsfläche des Grünen Steiges, südlich gegenüber dem Haus Grüner Steig Nr. 3, auf der Höhe der dortigen Gehwegfläche. (Im Jahre 2008 war dort eine Höhe von 27,80 m HN 76 vorhanden.)
- 3.1 Ausschluss von Staffel- und Dachgeschossen im Baulfeld Nr. 1**
Für das allgemeine Wohngebiet im Baulfeld Nr. 1 am Grünen Steig wird festgesetzt, dass in den Bereichen oberhalb der maximal zulässigen Vollgeschosse (d. h. teilweise über dem I. und teilweise über dem III. Vollgeschoss) der Ausbau der Dachräume für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig ist. Der Bau von Staffelgeschossen oder ausgebauten Dachgeschossen über der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist nicht zulässig.
- 4. Trauf- und Firsthöhen im WA-Gebiet des Baulfeldes Nr. 2**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO werden für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet des Baulfeldes Nr. 2 für die Höhe der dort errichteten baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die maximale First- oder Gebäudehöhe darf das Maß von 6,80 m über der Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Für die Höhe der jeweiligen Traufe wird festgesetzt, dass die Traufhöhe das Maß von 3,80 m über der Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten darf.
- 5. Höhenfestsetzung der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahn) der privaten Verkehrsfläche angrenzend an das WA-Gebiet im Baulfeld Nr. 2**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO wird für die Verkehrsfläche (Fahrbahnfläche) der privaten Verkehrsfläche angrenzend an das WA-Gebiet im Baulfeld Nr. 2 festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche eine Höhe von mindestens 26,50 m HN 76 betragen muss.
- 6. Mindesterdgeschossrohfußbodenhöhe im WA-Gebiet des Baulfeldes Nr. 2**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO werden für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet des Baulfeldes Nr. 2 für die dort zu errichtende Gebäude folgende Festsetzungen getroffen: Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens muss mindestens 0,15 m über der Mindesthöhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen und der Mindesthöhenwert für den Erdgeschossrohfußboden muss mindestens die Höhe von 26,65 m HN 76 betragen.
- 7. Höhenfestsetzung zur Ufermauer im Neuen Kanal**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die Höhe der am Rande des Neuen Kanals zum allgemeinen Wohngebiet des Baulfeldes Nr. 2 zu errichtenden Spundwand als neue Uferbegrenzung festgesetzt, dass die obere Höhe der Spundwand oder eines Aufbaus auf der Spundwand bei einer Höhe von 26,20 m HN 76 liegen muss.
- 8. Verbot von Steganlagen im Neuen Kanal**
Innerhalb der privaten Verkehrsfläche des Neuen Kanals, der umfassend durch das allgemeine Wohngebiet im Baulfeld Nr. 2 umgeben wird, ist es nicht zulässig, Steganlagen für das Anlegen von Booten zu bauen. Dieses gilt sowohl für feste wie schwimmende Steganlagen. Befestigungsrichtungen für Wasserfahrzeuge dürfen nur an oder auf der Spundwandanlage angebracht werden, so dass Wasserfahrzeuge nur längs und direkt an der Uferwand des Neuen Kanals anlegen und befestigt werden dürfen.
- 9. Abweichende Bauweise im Baulfeld Nr. 1**
Für Gebäude im allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, dass die Länge der Gebäude inklusive der Dachüberstände parallel zum Grünen Steig maximal 55,0 m betragen darf.
- 10. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden**
Für die Gebäude und Gebäudeteile im allgemeinen Wohngebiet des Baulfeldes Nr. 3, die sich in einem Abstand von bis 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie des Steindammes befinden, wird der Lärmpegelbereich V festgesetzt und für die Gebäude, die sich in einem Abstand von bis zu 20,0 m von der Straßenbegrenzungslinie des Steindammes befinden, wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die Außenwände der Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, müssen auf der Nord-, Ost- und Südseite ein Schalldämm-Maß im Lärmpegelbereich V ein Schalldämm-Maß von R_{w, res} = 45 dB und im Lärmpegelbereich IV ein Schalldämm-Maß von R_{w, res} = von 40 dB erreichen. Bei Schallwänden ist ein Schalldämmmaß mit einem entsprechenden Schalldämm-Maß einzubauen.
Für vollständig von der Straße Steindamm abgewandte Gebäudeteile kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} um 5 dB verringert werden.
Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachtragwerk. Grundlage ist die Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 mit Beiblatt 1.
Die zu dem Schallschutz geforderten sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an vollständig von der Straße Steindamm abgewandten Gebäudeteilen zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen an zur Straße Steindamm abgewandten Gebäudeteilen anzubringen oder durch bauliche Vorkehrungen zu schützen.
- 11. Niederschlagswasserentsorgung in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass dort auf Dächern und befestigten Wegflächen - mit Ausnahme der von Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen - anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser durch separate Regenwasserleitungen in die Wasserfläche des Neuen Kanals einzuleiten ist. Ergänzend wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet das dort auf Dächern und befestigten Wegflächen - mit Ausnahme von mit Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen - anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser durch separate Regenwasserleitungen in die Wasserfläche des von dem MEW abzweigenden kleinen Stichkanals einzuleiten ist.
- 12. Niederschlagswasserentsorgung in den privaten Verkehrsflächen und von den mit Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen in den WA-Gebieten (Stellplätze) und dem Mischgebiet**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO wird festgesetzt, dass das auf den privaten Verkehrsflächen und auf den von Kraftfahrzeugen befahrenen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser entweder über die Regenwasserkanalisation zu entsorgen ist oder alternativ nach einer vorhergehenden Klärung über unterirdische Sammelanlagen in den WA-Gebieten in die Wasserfläche des Neuen Kanals und von dem Mischgebiet in dem von der MEW abzweigenden kleinen Stichkanal einzuleiten ist.
- 13. Bau einer Grundstücksmauer an der Ecke Grüner Steig/Steindamm**
Für das allgemeine Wohngebiet im Baulfeld Nr. 3 wird für den Eckbereich der Verkehrsflächen Grüner Steig/Steindamm festgesetzt, dass dort direkt angrenzend an die Straßenbegrenzungslinie eine Mauer aus Ziegelmauerwerk errichtet werden muss. Die Höhe der zu errichtenden Mauer wird auf mindestens 1,80 m, höchstens 1,90 m über der Höhe des angrenzenden Gehweges festgesetzt. Die Mauer beginnt im Grünen Steig am dem Punkt, wo auf die Festsetzung zum Ein- und Ausfahrt beginnt. Dort beginnt muss die Mauer eine Länge von mindestens 20,0 m, in den Steindamm hineinragend, haben.
- 14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im WA-Gebiet des Baulfeldes Nr. 3 und im MI-Gebiet des Baulfeldes Nr. 4 ein mit 'A' gekennzeichnetes Gehrecht, auf einer maximal 3,0 m breiten Wegfläche, zugunsten der Allgemeinheit zugunsten des Flankens des Neuen Kanals und des Steindammes festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird hierzu ergänzend im WA-Gebiet des Baulfeldes Nr. 3 ein mit 'B' gekennzeichnetes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, auf einer maximal 4,0 m breiten Wegfläche, zugunsten des Grundeigentümers und der Nutzer des Grundstückes 112/1 (das Mischgebiet).

- I. Städtebauliche Festsetzungen**
 - 1. Baumpflanzungen in Baugrundstücken**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen, Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm gemessen in 1,0 m Höhe“ zu pflanzen sind. Es sind Laubbäume aus der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Standortssicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Dreieckchen (3 Pflanze, 3,0 m lang, Durchmesser 8,0 cm) zu gewährleisten. Die Baumreihe ist zu mulchen. Für die Neuanpflanzung ist eine dreijährige Pflege zu gewährleisten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu gestalten. Bei Pflanzverlust ist entsprechender Ersatz zu leisten.
 - 2. Baumpflanzungen in privaten Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in dem im Plangebiet festgesetzten privaten Verkehrsflächen mindestens 10 Einzelbäume, Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm gemessen in 1,0 m Höhe“ zu pflanzen sind. Bei der Pflanzung von Pflanzen sind für die seitliche private Verkehrsfläche mit mindestens 9 m Größe anzulegen. Für die nach Süden führende private Verkehrsfläche direkt an der westlichen Plangrenze wird festgesetzt, dass dort im Abstand von jeweils höchstens 40 m die Straßenbäume zu pflanzen sind. Für die seitliche private Verkehrsfläche wird für den Teilbereich, der direkt an das Mischgebiet angrenzt festgesetzt, dass dort ebenfalls im Abstand von jeweils höchstens 40 m die Straßenbäume zu pflanzen sind. Es sind Laubbäume aus der Artenliste 1 zu pflanzen.
 - Artenliste 1**
Laubbäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Frusus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus omorica (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
- II. Grünordnerische Festsetzungen**
 - 1. Baumpflanzungen in Baugrundstücken**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen, Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm gemessen in 1,0 m Höhe“ zu pflanzen sind. Es sind Laubbäume aus der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Standortssicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Dreieckchen (3 Pflanze, 3,0 m lang, Durchmesser 8,0 cm) zu gewährleisten. Die Baumreihe ist zu mulchen. Für die Neuanpflanzung ist eine dreijährige Pflege zu gewährleisten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu gestalten. Bei Pflanzverlust ist entsprechender Ersatz zu leisten.
 - 2. Baumpflanzungen in privaten Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in dem im Plangebiet festgesetzten privaten Verkehrsflächen mindestens 10 Einzelbäume, Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm gemessen in 1,0 m Höhe“ zu pflanzen sind. Bei der Pflanzung von Pflanzen sind für die seitliche private Verkehrsfläche mit mindestens 9 m Größe anzulegen. Für die nach Süden führende private Verkehrsfläche direkt an der westlichen Plangrenze wird festgesetzt, dass dort im Abstand von jeweils höchstens 40 m die Straßenbäume zu pflanzen sind. Für die seitliche private Verkehrsfläche wird für den Teilbereich, der direkt an das Mischgebiet angrenzt festgesetzt, dass dort ebenfalls im Abstand von jeweils höchstens 40 m die Straßenbäume zu pflanzen sind. Es sind Laubbäume aus der Artenliste 1 zu pflanzen.

- 15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den privaten Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzten privaten Verkehrsflächen festgesetzt, dass für diese Flächen in gesamter Breite ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gilt. Ergänzend wird festgesetzt, dass auf der gesamten privaten Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die öffentlichen und im öffentlichen Interesse handelnden Leitungsträger gilt.
- 16. Von Bebauung freizuhaltende Fläche parallel zur Münzt-Ecke-Wasserstraße**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird in der Planzeichnung ein 7,0 m breiter Streifen parallel des Ufers der Münzt-Ecke-Wasserstraße als ein von Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt. Mit Ausnahme von Einfriedungen, Absperranlagen gegenüber dem Kanal, für die Schifffahrt erforderliche Anlagen oder von Wege- oder Terrassenbefestigungen ist dort die Anlage von baulichen Nebenanlagen nicht zulässig.
- 17. Abschluss von Nebenanlagen zwischen Neuem Kanal und Baugrenzen**
Für die Fläche zwischen der Uferkante des Neuen Kanals und der nächstgelegenen Baugrenze in dem allgemeinen Wohngebiet im Baulfeld Nr. 2 wird der Bau von Nebenanlagen ausgeschlossen mit Ausnahme von Terrassen, befestigten Wegen, Einfriedungen oder Absperranlagen gegenüber der Wasserfläche.

- II. Grünordnerische Festsetzungen**
 - 1. Baumpflanzungen in Baugrundstücken**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen, Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm gemessen in 1,0 m Höhe“ zu pflanzen sind. Es sind Laubbäume aus der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Standortssicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Dreieckchen (3 Pflanze, 3,0 m lang, Durchmesser 8,0 cm) zu gewährleisten. Die Baumreihe ist zu mulchen. Für die Neuanpflanzung ist eine dreijährige Pflege zu gewährleisten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu gestalten. Bei Pflanzverlust ist entsprechender Ersatz zu leisten.
 - 2. Baumpflanzungen in privaten Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in dem im Plangebiet festgesetzten privaten Verkehrsflächen mindestens 10 Einzelbäume, Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm gemessen in 1,0 m Höhe“ zu pflanzen sind. Bei der Pflanzung von Pflanzen sind für die seitliche private Verkehrsfläche mit mindestens 9 m Größe anzulegen. Für die nach Süden führende private Verkehrsfläche direkt an der westlichen Plangrenze wird festgesetzt, dass dort im Abstand von jeweils höchstens 40 m die Straßenbäume zu pflanzen sind. Für die seitliche private Verkehrsfläche wird für den Teilbereich, der direkt an das Mischgebiet angrenzt festgesetzt, dass dort ebenfalls im Abstand von jeweils höchstens 40 m die Straßenbäume zu pflanzen sind. Es sind Laubbäume aus der Artenliste 1 zu pflanzen.
- Artenliste 1**
Laubbäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Frusus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus omorica (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

- Am 04.04.2008 erfolgte im Grabower Amtsanzeiger die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung. Diese öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.04.2008 bis zum 16.05.2008 in den Räumen des Amtes Grabow, Berliner Straße 8 a, Grabow. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich Stellungnahmen abgegeben, bzw. zur Niederschrift vorgebracht werden können. Des Weiteren wurde in der Bekanntmachung auf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 10.04.2008.
- Am 17.12.2008 hat die Stadtvertretung die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und den dort vorgelegten Entwurf (Stand Oktober 2008) beschlossen sowie den Entwurf der Begründung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, hiermit die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und den Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats durchzuführen. Gleichzeitig erfolgte eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis der Abwägung aus der Sitzung der Stadtvertretung am 17.12.2008 wurde mit Schreiben vom 05.01.2009 mitgeteilt.
- Am 02.01.2009 erfolgte im Grabower Amtsanzeiger die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des am 17.12.2008 beschlossenen Planentwurfes. Diese öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.01.2009 bis zum 13.02.2009 in den Räumen des Amtes Grabow, Berliner Straße 8a, Grabow. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass während der öffentlichen Auslegungszeit von jedermann schriftlich Stellungnahmen abgegeben bzw. zur Niederschrift vorgebracht werden können. Des Weiteren wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 06.01.2009 die erneute Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.
- Am 04.11.2009 erfolgte die Beratung sowie die anschließende Beschlussfassung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtvertretung. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 03.12.2009 mitgeteilt. Aufgrund einiger vorgemerkter Änderungen wurde der Entwurf geändert (Stand Oktober 2009). Die Stadtvertretung hat dann am 04.11.2009 den geänderten Entwurf (Stand Oktober 2009) beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, den geänderten Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Die Stadtvertretung hat gleichzeitig beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung auf die Dauer von 2 Wochen zu verkürzen und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange hierüber informiert.
- In der Zeit vom 14.12.2009 bis zum 29.12.2009 hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 (Stand Oktober 2009) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung während der allgemeinen Dienstzeiten in den Räumen des Amtes Grabow öffentlich ausgelegt.
- In der Bekanntmachung im Grabower Amtsanzeiger vom 04.12.2009 wurde darauf hingewiesen, dass während der öffentlichen Auslegungszeit von jedermann schriftlich Stellungnahmen abgegeben bzw. zur Niederschrift vorgebracht werden können. Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 03.12.2009 die erneute Beteiligung der von dieser Änderung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- Am 04.12.2009 ist die erneute öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Grabower Amtsanzeiger bekannt gemacht worden.
- wird bestätigt -
Grabow, den 18.05.2010

Am 18.05.2010 wurde der katastermäßige Bestand als richtig dargestellt bescheinigt.

Neu Kalß, den 07.07.10

Das Baulfeld Nr. 4 mit dem dort festgesetzten Mischgebiet befindet sich im Geltungsbereich der seit dem 08.07.2007 rechtskräftigen Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern Grabow.

Für die in den Baulfeldern Nr. 1 und 2 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren eine eigenständige Gestaltungssatzung aufgestellt.

Für das in dem Baulfeld Nr. 3 festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aufgrund des dort geltenden Denkmalschutzes für den dort vorhandenen Gebäudekomplex der ehemaligen „Goldleien GmbH“ keine Gestaltungssatzung aufgestellt.

Weitere Hinweise:
Das Mischgebiet im Baulfeld Nr. 4 befindet sich im festgesetzten Sanierungsgebiet Stadtkern Grabow.
Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Erhaltungssatzung der Stadt Grabow.

Am 28.04.2010 erfolgte in der Stadtvertretung die Beratung und Beschlussfassung der erneut eingegangenen Stellungnahmen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 28.04.2010 mitgeteilt worden.

Am 28.04.2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 9 "Westliche Altstadt", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), von der Stadtvertretung Grabow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.04.2010 gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Am 07.06.2010 wird der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Grabower Amtsanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vernetzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entwidmungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 3 der KV M-V (Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.12.2007 (GVBl. S.408 (413)) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist nach Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mit Schreiben vom 07.06.2010 wurde dem Landkreis Ludwigslust als Rechtsaufsichtsbehörde der Bebauungsplan nach Erlangen der Rechtskraft angezeigt.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Planliniens (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (GVBl. 1991 I S. 58)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102)
Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. M-V S. 687/716)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542 (Inkrafttreten am 01. März 2010)
Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NaturschutzAusführungsgesetz - NatSchG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 56)

Am 28.04.2010 erfolgte in der Stadtvertretung die Beratung und Beschlussfassung der erneut eingegangenen Stellungnahmen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 28.04.2010 mitgeteilt worden.

Am 28.04.2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 9 "Westliche Altstadt", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), von der Stadtvertretung Grabow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.04.2010 gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Am 07.06.2010 wird der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Grabower Amtsanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vernetzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entwidmungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 3 der KV M-V (Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.12.2007 (GVBl. S.408 (413)) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist nach Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mit Schreiben vom 07.06.2010 wurde dem Landkreis Ludwigslust als Rechtsaufsichtsbehörde der Bebauungsplan nach Erlangen der Rechtskraft angezeigt.

Stadt Grabow, Landkreis Ludwigslust
Bebauungsplan
Fassung gemäß Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vom 28.04.2010

Projekt Nr.: G 436
Maßstab: 1 : 1.000
Stand: April 2010
Beart.: Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Stadt Grabow · Am Markt 1 · 19300 Grabow

Beerbeitet durch:
Ankantor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH
Am Born 6 · 22765 Hamburg · Telefon: 040/391769 · Telefax: 040/391770
Präsidentenstraße 21 · 16816 Neurrupin · Tel.: 03391/458180 · Fax: 03391/458188