

# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN über den Bebauungsplan Nr. 45 "Questiner Weg"

Teil A - Planzeichnung M 1:750



## Nutzungsschablonen

<b>WA 1</b>	II o
<b>WA 2</b>	FH max 9,50 m
GRZ 0,4	
SD KWD	
<b>WA 3</b>	III o
GRZ 0,4	FH max 12 m
SD KWD WD	
<b>WA 4</b>	III g
<b>WA 5</b>	III g
GRZ 0,4	FH max 12 m
SD KWD WD	

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Questiner Weg“, umfassend ehemalige Dauerkleingärten und extensive Grünflächen im Westen der Stadt Grevesmühlen, begrenzt im Norden durch Gehölzstrukturen und Dauerkleingärten, im Osten durch den Friedhof, im Süden durch den Verlauf der Straße Questiner Weg und im Westen durch Dauerkleingärten bzw. das Wohngebiet „West II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 6, 4 Abs. 2 und 3, 13a BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
  - Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 5, 18 Abs. 1, 19 Abs. 4 BauNVO)
  - Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens  
Für das erste Vollgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden des ersten Vollgeschosses und Oberkante Gelände.
  - Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten Geländes.
  - Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl  
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 ist die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Tiefgaragen zulässig.
  - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sind Garagenanlagen mit mehr als 4 aneinander gebauten Garagen für jeweils einen PKW unzulässig.
  - Die Errichtung von Kleinstwindkraftanlagen und Funkantennen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind aufgeständerte Anlagen für die Nutzung der Solarenergie auf den Gebäuden ausgeschlossen.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a u. b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)  
Im weiteren Planverfahren erfolgen auf Grundlage des noch zu erstellenden Umweltberichtes und des Eingriff-Gleichs-Gutachtens verschiedene Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
  - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAO M-V)
    - Selbsthöhen**  
Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 1,00 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Erdwälle höher als 1,00 m sind unzulässig.
    - Außenmaterialien**  
7.2.1 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind ebenfalls Glas- sowie beschichtete Metallfassaden. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig. Eine Verschönerung von Fassadenteilen ist unzulässig.  
7.2.2 Aneinander grenzende Doppelhaushälften sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten und mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.  
7.2.3 Die textlichen Festsetzungen 7.2.1 und 7.2.2 gelten nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.  
7.2.4 Die Verwendung von unbeschichteten Metallelementen aus Kupfer, Zink oder Blei ist generell unzulässig.  
7.2.5 Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 10° dürfen auch mit Bitumendachbahnen eingedeckt werden. Gründächer sind generell zulässig.  
7.2.6 Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
    - Sonnenenergie**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert und sachaufwendig sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
    - Nebenanlagen**  
7.4.1 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.  
7.4.2 Dauereinstellplätze für Müllbehälter sind in den festgesetzten Vorgartenbereichen unzulässig. Dauereinstellplätze für Müllbehältern sind mit einer blickdichten Einhausung, dauerhaften Bepflanzung oder Rankgittern zu versehen.
    - Werbeanlagen**  
7.5 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Beleuchtung, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
    - Beleuchtung**  
Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langweiligem Licht (LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur zu einem geringen Teil nach oben (oberer Halbraum) abstrahlen und sollen hauptsächlich nur nach unten (unterer Halbraum) strahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln zu gestalten. Abstrahlungswinkel > 70° sind unzulässig. Ausnahmen bedürfen besonderer sachlicher Gründe. Die Ausleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden.
    - Stüßungsmaßnahmen**  
7.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBAO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAO M-V. Verstöße können mit Bußgeld von bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

SD, WD, KWD Sattel-, Walim- und Krüppelwalmdach

#### Verkehrflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

öffentlicher Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Fernwärme, unterirdisch

#### Grünfläche

Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Plangrundlagen: Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Apolony, Rehna, Stand: Mai 2024; Digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024, eigene Erhebungen.

#### zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

#### Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (hier: zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstausrichtung der Hauptgebäude, zwingend

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

vorhandene Flurgrenzen

Flurnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN

Bemaßung in m

Baum, Bestand gemäß Vermessung (außerhalb des Geltungsbereichs)

Baum, künftig entfallend

Strauch, künftig fortfallend

Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)

#### 3. Nachrichtliche Übernahme

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Trinkwasserschutzone III b

## Empfohlener Straßenquerschnitt

Angaben in m

Planstraße A



Planstraße B



PKW= Personenkraftwagen  
LKW= Lastkraftwagen  
B= Barockett  
F= Fußgänger  
R= Radfahrer

## Hinweise ohne Normcharakter

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baum der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweis Nr. 1: Antenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung. Insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [899]) wird hingewiesen.

Hinweis Nr. 2: Baumschutz

Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Eine Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmegenehmigung der uNB. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Hinweis Nr. 3: Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Hinweis Nr. 4: Bodenschutz

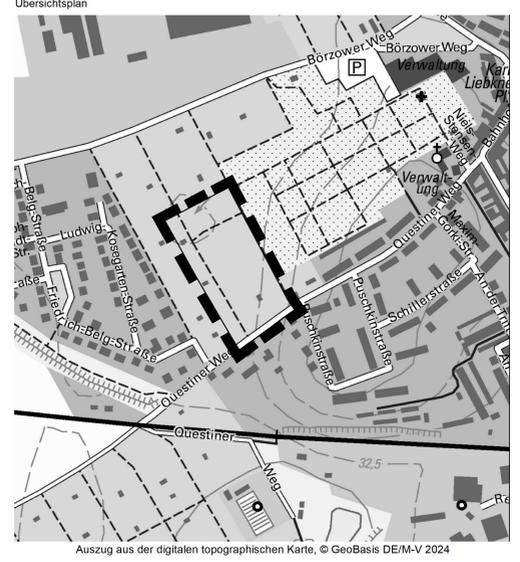
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Hinweis Nr. 5: Trassenunterbringung

Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11. Dezember 2023 sowie des Die erstübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 16.08.2024 bis zum 30.07.2024 während der Dienststunden im Baum der Stadtverwaltung Grevesmühlen durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.08.2024 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuweisen. 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 Ostseezeitung sowie im Internet unter [www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen](http://www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen) bekanntgemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte Nr. 1 ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) öffentlich bestellter Vermessender
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 wurde gebilligt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgefertigt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... in der Ostseezeitung sowie im Internet unter [www.bauportal-mv.de/bauportal/Pläne\\_und\\_Aufstellung](http://www.bauportal-mv.de/bauportal/Pläne_und_Aufstellung) und unter [www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen](http://www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen) veröffentlicht 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 ist am ..... in Kraft getreten.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



## STADT GREVESMÜHLEN Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Questiner Weg“

begrenzt im Norden durch Gehölzstrukturen und Dauerkleingärten, im Osten durch den Friedhof, im Süden durch den Verlauf der Straße Questiner Weg und im Westen durch Dauerkleingärten bzw. das Wohngebiet „West II“

**PLANUNGSBÜRO HUFMANN**  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
Dipl.-Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@gbh-wismar.de

VORENTWURF

14.08.2024