SATZUNG DER STADT GRABOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "AM HUFENMOOR"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,4	Par. 19 (1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 20 (1) BauNVO
TH_{max} 3,30m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 18 BauNVO
FH_{max} 10,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 18 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	nur Hausgruppen zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen; unterirdisch; vorhandener Hydrant der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	private Grünfläche	
	Parkanlage	
	Grabeland	
	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V	Par. 9 (6) BauNVO i.V.m. Par. 20 NatSchAG M-V
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, M = Müllsammelplatz	Par. 9 (1) 22 BauNVO
LEITUNG	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LPB = Lärmpegelbereich I, V, m. Tel B - Text	Par. 9 (1) 24 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (W-Waldabstand)	Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan "Am Hufenmoor" der Stadt Grabow	Par. 9 (7) BauGB

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 30°- 48°	Dachneigung (DN) von 30°- 48°	Par. 9 (4) BauGB, V.m. § 86 LBauO M-V
DN ≤ 25°	Dachneigung (DN) als Höchstmaß 25°	Par. 9 (4) BauGB, V.m. § 86 LBauO M-V

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun / Hecke / Baum / Zufahrt
- vorhandene Böschung
- 35,00DS — Höhenangaben in Metern ü NHN (DHHN 92)
- Bemaßung in Metern
- WA — Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr.
- In Aussicht genommene Grundstücksteilung
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
- künftig entfallende Darstellung, z.B. unterirdische Leitung
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
- Schnittdarstellung - Straßenquerschnitt
- KWD / SD / PD / WD / TG — KWD=Krüppelwalmdach / SD=Satteldach / PD=Pultdach / WD=Walmdach TG=Tiefgarage

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „AM HUFENMOOR" DER STADT GRABOW GEMÄß § 13a BAUGB ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-1a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) werden folgende oberen und unteren Bezugspunkte festgesetzt.

2.1.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm bei Hauptgebäuden.

2.1.2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet WA 3 Tiefgaragen nicht auf die Zahl zulässiger Vollgeschosse anrechenbar.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.
Innerhalb des Plangebietes sind in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Innerhalb des Plangebietes sind im Baugebiet WA 3 nur Hausgruppen zulässig.

4. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109 [1], Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8
Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä., erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

4.2 Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb der Gebäude im Plangebiet wird für die Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern der Lärmpegelbereich V der DIN 4109 mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB festgesetzt. Dies gilt für ganz oder teilweise der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten. Für vollständig von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten kann die Anforderung um eine Lärmpegelbereichsstufe bzw. 5 dB abgemindert werden.

4.3 Zum Schutz von tagsüber genutzten Räumen im Plangebiet wird für die Außenbauteile von Wohnräumen außer von Schlaf- und Kinderzimmern der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB festgesetzt.

4.4 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

4.5 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

4.6 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

4.7 Im Baugebiet WA 4 ist bei einer Zweigeschossigkeit der Ausbau des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen unzulässig.

4.8 Balkone sind im 1. Obergeschoss an den ganz oder teilweise der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

5. MASNAHMEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ , ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

5.1 Erhaltung von Einzelbäumen
Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Arten zu ersetzen.

5.2 Maßnahmen zum Artenschutz
V_{AR} **1:** Es ist eine Beschränkung der Fäll- und Abrissarbeiten zu realisieren, d.h. Fällungen der Gehölze sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen **(Fällarbeiten vom 01. Oktober bis 28. Februar)** und unmittelbar vor dem Gebäudeabriss ist eine Kontrolle auf brütende Vögel und mögliche Nistplätzen durchzuführen (siehe Maßnahmenblatt).
V_{AR} **2:** Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle auf Fledermäuse und mögliche Quartiere durchzuführen **(bei Abriss im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. November)** (siehe Maßnahmenblatt).
A_{CEF} **1:** Für den Verlust von Nistplätzen europäischer Brutvögel ist die Anbringung von Höhlenkästen im verbleibenden Baumbestand zu realisieren (A_{CEF} **1**) (siehe Maßnahmenblatt).

5.3 Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlange (Mulden, Mulden-Rigolen oder flachen Versickerungsbecken) auf den Grundstücken selbst zu versickern und dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

6. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

6.1 Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Fahrbahnoberkante der vorhandenen Anliegerstraße in Flucht zur straßenseitigen Gebäudefrontmitte festgesetzt.

6.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf für Neubauten maximal 0,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bestehet sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Für Neubauten sind eingeschossige Gebäude mit Satteldächern, Krüppelwalmdächem und Walmdächern mit einem symmetrischen Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 30° bis 48° zulässig.

1.2 Für Neubauten sind zweigeschossige Gebäude mit flachen Sattel- und Pultdächern mit einem Neigungswinkel bis 25° zulässig.

1.3 Photovoltaikanlagen, die über den Eigenbedarf der Energieerzeugung hinausgehen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von sonstigen Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sowie für Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und zu Dachformen nicht.

1.5 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind nur auf Dächern und an Fassaden von Gebäuden zulässig.

2. FASSADEN

Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen).

3. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über dem natürlichen Niveau des Geländes zulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt; ebenso keine Bodendenkmale.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. GESCHÜTZTE BIOTOPE NACH NATURSCHUTZRECHT M-V

Für das auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabeland" nachrichtlich übernommene Biotop Nr. LWL 13678 Sandmagerrasen mit naturnahen Feldgehölzen gilt § 20 NatSchAG M-V.

IV. HINWEISE

1. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenverdichtung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Unterauftragnehmer.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen. Eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsauskunft wird vor Baubeginn empfohlen.

4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Flächen, Mulden, Mulden-Rigolen oder flache Versickerungsbecken auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" in der jeweils aktuellen Fassung und unter Berücksichtigung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus dem Versickerungsgutachten auszuwählen, zu bemessen und herzustellen.
Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

Bei den geplanten Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass der Boden nicht verdichtet wird, da dies zu einer deutlichen Verminderung der Versickerungseigenschaften des teilweise sehr lehmkörnigen Bodens führen würde.

5. MASNAHMEN ZUM BIOTOPSCHUTZ

Die erforderlichen Holzungs- und Rodungsarbeiten zur Schaffung der Grünfläche (Grabeland) sind so durchzuführen, dass die jetzt dargestellten Biotopflächen durch den Technikeinsatz nicht zerstört, beeinträchtigt oder geschädigt werden.

Durch den Vorhabenträger ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten die genaue Technologie unter vollständiger Umsetzung der vorstehenden Aussagen schriftlich darzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Einsatz von Holzvollernten (Harvester) und Rücketechnik ist hierbei ausgeschlossen.

6. HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG

Gegen die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehenden Immisionen können keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz-oder Abwehrmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.

7. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

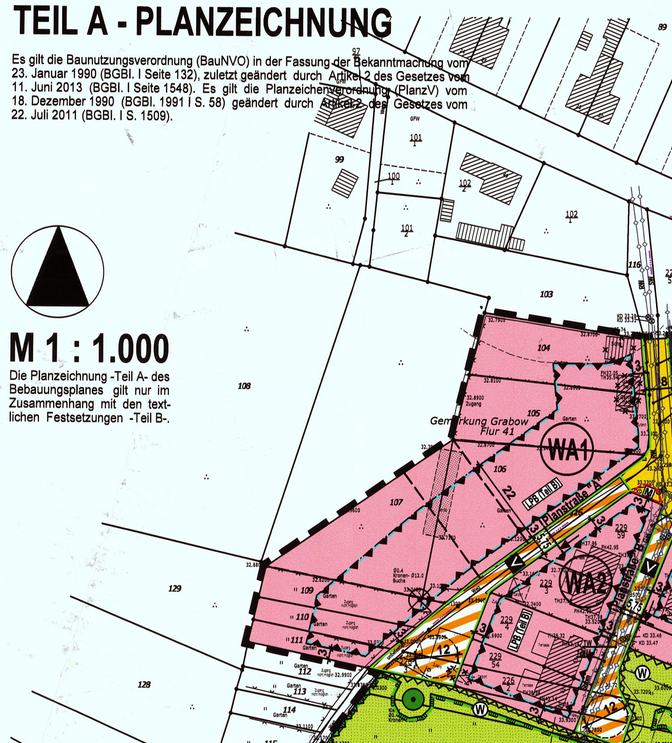
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

8. HINWEISE ZU HAUSANSCHLÜSSEN

Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Fahlenkamp" zu Hausanschlüssen ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

[1] Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem im Amt Grabow, 19300 Grabow , Bauamt, Berliner Str. 8a, eingesehen werden.

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFILE



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1	WA2	WA3	WA4	
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
Zahl der Vollgeschosse	I	I	TG + II	I	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4	0,4	
Bauweise	o ED	o ED	o ED	o ED	
maximale Traufhöhe	TH_{max} 3,30m	TH_{max} 4,70m	TH_{max} 7,50m	TH_{max} 5,60m	
maximale Firsthöhe	—	FH_{max} 10,00m	FH_{max} 12,60m	—	
Dachform	KWD / SD / WD	KWD / SD	SD	KWD / SD / WD	SD / PD
Dachneigung	DN 30°- 48°	DN 30°- 48°	—	DN 30°- 48°	DN ≤ 25°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 03.04.2015 erfolgt.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass mit der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt der Stadt Grabow während der Dienststunden und darüber hinaus Auch bestehen Gelegenheit zur Aussprache in der Zeit vom 15.04.2015 bis zum 15.05.2015 unterrichten kann.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 21.01.2015 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan „Am Hufenmoor" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan „Am Hufenmoor" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2015 bis zum 01.05.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grabow öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 03.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, dass nicht Innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sondern die Stadt Grabow jedoch nicht kann, (und hoch nicht können müssen) und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 17.04.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung zur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nichtsdestoweniger werden.
Neu Kolb, den 17.06.2015 (Stempel) Unterschrift

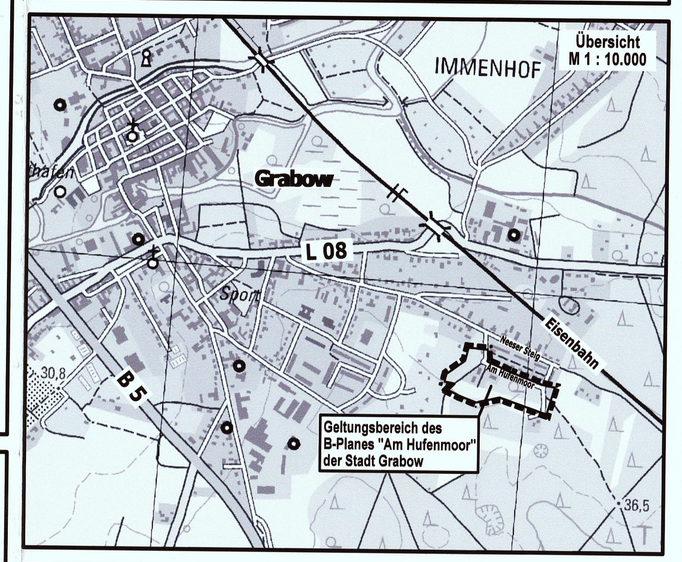
8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 21.01./03.06.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan "Am Hufenmoor", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen am 03.06.2015 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan "Am Hufenmoor" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.2015 gebilligt.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit am 03.06.2015 ausgefertigt.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan „Am Hufenmoor" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 03.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 03.07.2015 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.
Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG
DER STADT GRABOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "AM HUFENMOOR"



SATZUNG
DER STADT GRABOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "AM HUFENMOOR"
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011, (GVOBl. M-V S.323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grabow vom 03.06.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Am Hufenmoor", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Grabow, den 19.06.2015 (Siegel) Bürgermeister

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23966 Gravenwiesen
Tel. 03881/7705-0
Fax 03881/7705-50

Planungsstand: 07. Mai 2015

SATZUNG