



VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 50
 "ERSATZNEUBAU DER KREISSTRASSEN-
 MEISTEREI GREVESMÜHLEN"

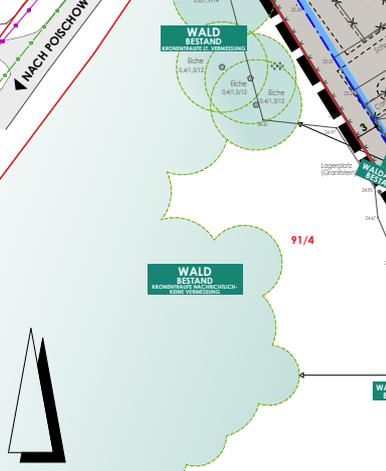
Planung:	 Mecklenburgstraße 13 19053 Schwerin	Telefon : 0385 / 7610665 Fax : 0385 / 7610735	
Auftraggeber:	STADT GREVESMÜHLEN		
Vorhaben:	SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "ERSATZNEUBAU DER KREISSTRASSENMEISTEREI GREVESMÜHLEN"		
Plan:	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN		
Planstand:	VORENTWURFSFASSUNG		
Bearbeiter:	Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter	Maßstab:	Plan-Nr.:
Zeichner:	Frau Rosenquist		
Blatt:	75 x 95	Datum: 19.10.2023	1

TEIL A - PLANZEICHNUNG

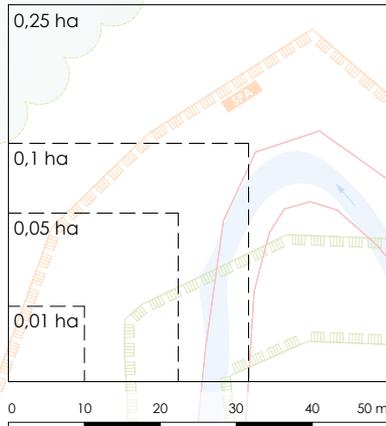
GEMARKUNG: GREVESMÜHLEN
 FLUR: 14
 FLURSTÜCK: 91/5 (ANTEILIG)

LEGENDE LAGE- U. HÖHENPLAN

- Gebäude, die vorherrschend Wohn- bzw. Aufenthaltszwecken oder der Erfüllung öffentl. Aufgaben dienen (Wohngeb. usw.)
- Sonstige Gebäude (Wirtschafts-/ Industriegebäude)
- Überdachung, offene Halle
- Zaun
- Mauer
- Böschung
- Grünland
- Laub- bzw. Nadelbaum mit Stammdurchmesser/Stammumfang/Kronendurchmesser
- Asphalt
- Beton
- Carpet
- Schachdeckel
- Dachüberstand
- Eingangshöhe
- Freifläche
- Granitpflaster
- Garage
- Lichtschacht
- Naturstein
- OK Estrich
- OK Fertigfußboden
- OK gepl. Gelände
- Rosenband
- Schuppen
- Terrasse
- Traufhöhe
- Verbandsplaster
- Wohnhaus
- Zufahrt
- Kuppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach
- Satteldach
- Walmdach



GRZ	0,8	GFZ	0,4
III	o		
SD	- 20-45°		
FD	- 0-5°		
FD	- 5-10°		
OK	40,00 m ü. NHN		



PLANGRUNDLAGE:
 Lage- und Höhenplan Stand: 21.01.2022
 Vermessungsbüro Apolony, Dipl.-Ing. Ulrike Schirm, ÖbVI
 Bülower Straße 24, 19217 Rehna, info@geo-land-mv.de
 Lagesystem: ETRS 89 (Zone 33) / Höhensystem: DHNN 2016 (NHN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG

RECHTSGRUNDLAGE

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB

 die für die Bebauung vorgesehene Fläche für die Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO

- GRZ ...** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16, 17, 19 BauNVO
- GFZ ...** Geschößflächenzahl als Höchstmaß § 16, 17, 20 BauNVO
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- OK ... m ü. NHN** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 18 BauNVO
 - Oberkante in m über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

- o** offene Bauweise § 22 BauNVO
-  Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

 Einfahrt- und Ausfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

§ 9 (1) 12 BauGB

 unterirdischer Löschwasserbehälter (Zusatzzeichen)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 (1) 13 BauGB

-  unterirdische Leitungen
-  oberirdische Leitungen

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 (1) 16 BauGB

-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Grevesmühlen-Wotenitz
- III A** III A = weitere Schutzzone A gem. WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz
- III B** III B = weitere Schutzzone B gem. WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz (außerhalb des Plangebietes)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 (1) 18 BauGB

 Flächen für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- L** - Leitungsrecht
- V+E** - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
 - 15 m-Abstand zum Gewässer II. Ordnung (Poischower Mühlenbach)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Baumasse
Dachform	Dachneigung
Gebäudehöhe & mehr als Höchstmaß	

DN Dachneigung der Hauptdachflächen (Zusatzzeichen)

SD, FD, PD Sattel-, Flach-, Pultdach (Zusatzzeichen)

91/5 Flurstücksbezeichnung

 Flurstücksgrenze

24,75 Höhenpunkt - Höhensystem DHNN 92

 vorhandene Gebäude

 geplanter Gebäuderückbau

 mögliche künftige Bebauung / Erschliessung

 Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) DE-2132-303 "Stepenitz, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" (außerhalb des Plangebietes)

 Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE-2233-401 "Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine" (außerhalb des Plangebietes)

 30 m-Waldabstand gem. § 20 LWaldG

-  vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)
-  vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)
-  vorhandene unterirdische Abwasserdruckleitung (nachrichtlich)
-  vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)
-  vorhandene unterirdische El.-Mittelspannungsleitung (nachrichtlich)
-  vorhandene unterirdische Telekommunikationsanlagen (nachrichtlich)
-  vorhandene oberirdische Telekommunikationsanlagen (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, § 9 (2) BauGB, § 12 (3a) BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist der **Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen** mit folgenden Hauptkomponenten zulässig:

- Groß-KFZ-Halle mit Werkstatt im Bestand;
- Neubau eines Verwaltungs- und Betriebsgebäudes;
- Neubau einer Lagerhalle;
- Neubau einer Streustofflagerhalle mit Soleanlage;
- Neubau einer Betriebstankstelle mit Tanktechnik und Lagerkapazität;
- Neubau von Garagen;
- Neubau von Müllboxen und Baustoffboxen;
- Errichtung von offenen Stellplätzen;
- Errichtung von Lagerflächen;
- Neu- und Umbau von Erschließungsanlagen;
- Neubau von Verkehrsflächen;
- Temporäre Errichtung von Büro-, Umkleide- und Sanitärcontainern bis zur Nutzungsaufnahme des Verwaltungs- und Betriebsgebäudes

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB; § 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)

Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in m ü. NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (sh. Nebenzeichnung).

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsaufsätze, Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise bis zu 2 m zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Im Plangebiet dürfen die Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach LBauO M-V durch vortretende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche

(§ 9 (1) 2a BauGB)

Im Plangebiet beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H, mindestens 3 m.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen stehen, wie Parkplätze etc., sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen werden für zulässig erklärt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) eingeräumt.

II. Umweltbezogene Festsetzungen

(§ 9 (1) 20 BauGB)

1. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz CEF1: Anbringung eines Spatzenkoloniehauses

Vor Abriss der Salzhalle ist auf dem Grundstück der Kreisstraßenmeisterei ein Spatzenkoloniehaus an einem nicht mehr durch Bauarbeiten betroffenen Gebäude anzubringen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

1.1 Fassadengestaltung

(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Wandmaterial der Außenfassaden sind Mauerwerk, Beton, Faserzementplatten, Holz, Putz, Metall und Glasbaustoffe zulässig. Andere Materialien für die Außenfassaden sind nur bis zu einem Fremdanteil von max. 20% zulässig. Die getroffenen Festsetzungen der Außenfassadengestaltung gelten nicht für Gebäudesockel und Nebenanlagen.

1.2 Dachgestaltung

(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Bedachungsmaterialien sind bituminöse oder Kunststoffdachbahnen, Metalldacheindeckungen, Dachbegrünungen oder Dachbekiesungen zu verwenden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Gestaltung der Parkplatzanlagen/Verkehrsflächen

(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Für die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird als Flächenbefestigung Asphalt, Beton, Betonsteinpflaster oder Rasengittersteine festgesetzt.

Stellflächen (Parkplatzanlagen) sind mittels Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit breiten Fugen wasserdurchlässig herzustellen.

IV. Hinweise

(§ 9 (6) BauGB)

1. Bodendenkmalschutz

(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde/Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund/die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind Sie als Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstückes sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin, Ansprechpartner: Herr Dr. Jantzen, Tel. 0385 - 588 79 643 / Fax: 0385 - 588 79 344.

2. Bodenschutz

- 2.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 (1) LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

2.2 Gemäß §§ 4 Abs. 1 & 7 BBodSchG i. V. m. § 1 LBodSchG M-V besteht für jeden, der in den Boden eingreift, eine gesetzliche Pflicht zur Vorsorge und Gefahrenabwehr gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen. Unnötige Beeinträchtigungen und Schädigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen stets zu vermeiden bzw. auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Dies gilt insbesondere in unversiegelten und bewachsenen Bodenbereichen. Hierzu gehören v. a. Bodenschadverdichtungen und die Zerstörung der Vegetationsdecke und des Oberbodens durch unsachgemäßes und unnötiges Befahren mit schweren Baufahrzeugen (v. a. bei nassen Witterungs- und Bodenverhältnissen) und erhebliche mechanische Belastungen (z. B. Lagerflächen), die Durchmischung der unterschiedlichen Bodenhorizonte bei Aushub, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Böden sowie Verunreinigungen durch Schadstoffe.

3. Leitungsrechte und Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

4. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone A (Zone IIIA) der Wassergewinnungsanlage Grevesmühlen-Wotenitz. Die schutzgutbezogenen Aussagen der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22.09.2010 sind zu berücksichtigen.

Die Planung und Bauausführung der Verkehrsanlagen hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu erfolgen.

5. Munitionsfunde

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

6. Bauökologie

Zur Ausleuchtung der Außenbereiche des Plangebietes und zur Beleuchtung der Werbeanlagen sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich Kaltlichtanlagen (umweltfreundliche Natriumhochdrucklampen) oder LED-Beleuchtungen mit verdeckter Lichtquelle zu verwenden.

7. Vermeidungsmaßnahmen

7.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten

Der Rückbau der Gebäude ist nur in der Zeit vom 1. November bis zum 28./29. Februar zulässig. Vor dem Abriss sind die Gebäude auf mögliche Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Sollten diese festgestellt werden, sind pro festgestellter Brutstätte zwei entsprechende Nisthilfen (Halb- oder Ganzhöhle für Vögel, Fledermauskasten für Fledermäuse) auf dem Gelände anzubringen.

Alternativ ist vor dem Rückbau der Gebäude (außerhalb des genannten Zeitraums) durch eine artenschutzrechtliche Begutachtung die Nichtbesiedlung mit Brutvögeln und Fledermäusen nachzuweisen.

7.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Tageszeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen

Baumaßnahmen sind nur am Tage, nicht in der Dämmerungs- und Nachtzeit, durchzuführen.

7.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Zeitliche Beschränkung der Fäll- und Rodungsarbeiten

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

8. Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V

Der Begriff der Geländeoberfläche wird wie folgt definiert:

Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.

9. Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,00 € geahndet werden.

Die im Planverfahren genannten Gutachten, Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

NEBENZEICHNUNG

