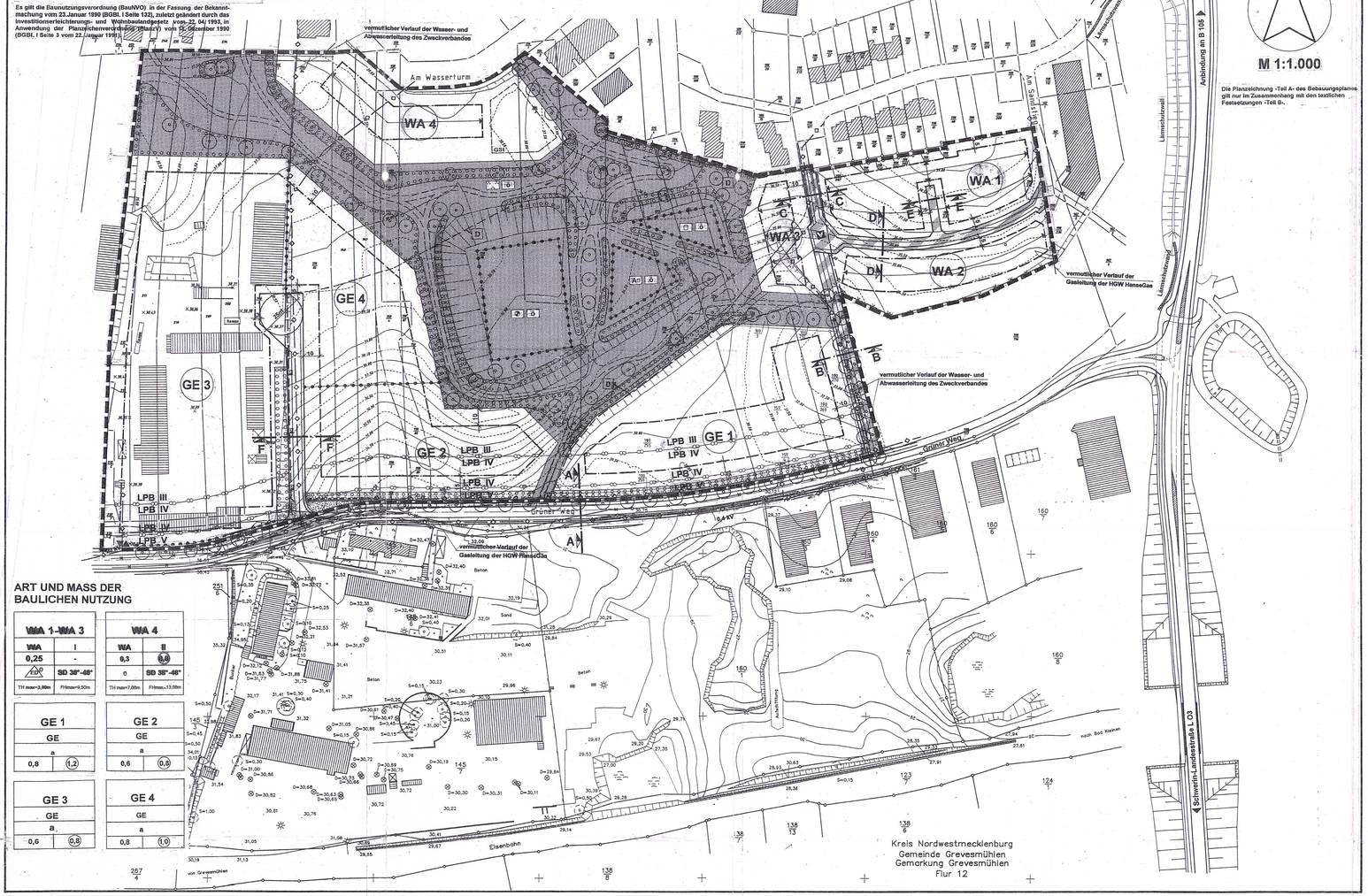
# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.21
# „SÜDLICHER KAPELLENBERG“

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04/ 1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22.Januar 1991).




M 1:1.000

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

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| WA 1 - WA 3 | WA 4 |
|---|---|
| WA | I |
| 0,25 | - |
| 0,4 | 0,6 |
| ED | SD 38°-48° |
| TH max=3,00m | FH max=9,50m |

| WA | II |
|---|---|
| 0,3 | 0,6 |
| o | SD 38°-48° |
| TH max=7,00m | FH max=13,00m |

| GE 1 | GE 2 |
|---|---|
| GE | GE |
| a | a |
| 0,8 / 1,2 | 0,6 / 0,8 |

| GE 3 | GE 4 |
|---|---|
| GE | GE |
| a | a |
| 0,6 / 0,8 | 0,8 / 1,0 |

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen — Erläuterungen — Rechtsgrundlagen

### I. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAUNUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
   - GE — Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
   - z.B. (1,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
   - z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
   - z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
   - TH=≤3,80m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
   - FH=≤9,50m — Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
3. BAUWEISE — § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
   - o — Offene Bauweise
   - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - a — Abweichende Bauweise
   - Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB, § 9 (6) BauGB
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzung
   - Straßenbegrenzungslinien
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - öffentliche Parkfläche
   - G+R — Geh- und Radweg
   - Ein- und Ausfahrt
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN — § 9 (1) 13 BauGB, § 9 (6) BauGB
   - unterirdisch
6. GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB, § 9 (6) BauGB
   - öffentliche Grünflächen
   - Parkanlage
   - Spielplatz
   - Abenteuerspielplatz
   - Bolzplatz
7. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) 20 BauGB, § 9 (6) BauGB
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB, § 9 (6) BauGB
   - Anpflanzgebot für Einzelbäume
8. REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ — § 9 (6) BauGB, § 172 (1) BauGB
   - D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen – Bodendenkmal — § 9 (6) BauGB
9. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 4, 22 BauGB
   - GSA — Gemeinschaftsstellplätze

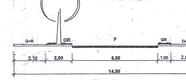
### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- 160 — Höhenlinie
- Böschung
- Bemaßung in Metern
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
- Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
- Sichtdreieck
- WA — Kennzeichnung der WA-Gebiete, lfd. Nr.
- GE — Kennzeichnung der GE-Gebiete, lfd. Nr.
- Wand

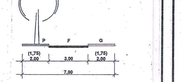
### EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFILE

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Änderung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — z.B.§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche — § 9 (1) 24 BauGB
- LPB III — Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Lärmpegelbereiche (z.B. III) - in Verbindung mit Text - Teil B — § 9 (1) 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen — § 9 (7) BauGB
- Hauptfirstrichtung — § 9 (1) 2 BauGB
- (32) 38°-48° — Steildach - Dachneigung von 38° bis 48° — § 9 (4) BauGB

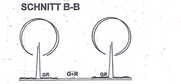
SCHNITT A-A - GRÜNER WEG / AUSERHALB DES PLANGEBIETES



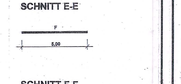

SCHNITT D-D



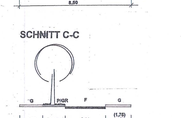

SCHNITT B-B



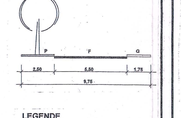

SCHNITT E-E




SCHNITT C-C




SCHNITT F-F




LEGENDE
- F - Fahrbahn
- G - Gehweg
- P - Parken
- GR - Grünstreifen
- G+R - Geh- und Radweg

## TEIL B - TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 DER STADT GREVESMÜHLEN „SÜDLICHER KAPELLENBERG“ (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (gem. § 4 BauNVO)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird jeweils für Einzelhäuser, einzelne Reihenhausschreiben und für Doppelhaushälften der Doppelhäuser je Einheit mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

1.3 GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen und dürfen nicht über die straßenseitige Gebäudefront hervortreten.

1.4 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Nebenanlagen dürfen nur in baulicher Verbindung mit Garagen bzw. überdachten Stellplätzen errichtet. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen zur Einhausung von Müllbehältern.

1.5 HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA1- bis WA3-Gebieten eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf für die WA1- bis WA3-Gebiete jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Für die nördlich der Planstraße „D“ gelegenen und unmittelbar von dieser erschlossenen Grundstücke darf die konstruktive Sockelhöhe 0,80 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. In dem WA4-Gebiet darf die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über dem Bezugspunkt eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten; die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens darf jedoch die Höhenlage des Bezugspunktes auch nicht unterschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) gilt die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche in Höhe der beabsichtigten Gebäudemitte. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

2. GEWERBEGEBIETE (gem. § 8 BauNVO)

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

Für alle Gewerbegebiete des Bebauungsplangebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im einzelnzulassenden Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Servicelestungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).

Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig sind.

2.2 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände der offenen zuzüglich einzuhalten. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

2.3 BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind bis zu 1,0 m zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

2.4 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird für die Gebiete GE 1 und GE 2 bei Höhenangaben die Höhe der Oberfläche des Grünen Weges in der Mitte der straßenseitigen Gebäudemitte der betreffenden baulichen Anlage zugrundegelegt. Für das Gebiet GE 1 darf der Erdgeschoßfußboden den Bezugspunkt nur maximal 0,50 m überschreiten; und für das Gebiet GE 2 nur um 1,00 m.
Die dem Grünen Weg zugewandte Traufhöhe darf eine Höhe von 6,50 m und die Firsthöhe darf eine Höhe von 12,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Für die Gebiete GE 3 und GE 4 gilt als Bezugspunkt die Höhenlage über HN. Für die Gebiete GE 3 und GE 4 darf die Oberkante von Gebäuden eine Höhe von 46,00 m über HN (mittlere natürliche Geländehöhe im GE 3-Gebiet 37,50 m über HN; mittlere Geländehöhe im GE 4-Gebiet 38,00 m über HN) nicht überschreiten. Ausnahmen von maximal 2,00 m von dieser Regelung sind zulässig, sofern eingeschossige Gebäude mit einem Steildach errichtet werden.
Ausgenommen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind darüberhinaus Teile baulicher Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Lüftungsanlage, Schornsteine usw.) notwendig sind.

2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen nur für die Errichtung des Hauptgebäudes und südlich davon gelegener Stellplätzen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) erfolgen; diese Veränderungen dürfen nur auf 50 % des jeweiligen Grundstücks erfolgen.

3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen Sichtfläche (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtflächen dürfen Anpflanzungen sowie Einfriedungen ohne Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Einzelbäume, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden. Bei den kleinen Flächen entfällt die Raster.

### II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (gem. § 4 BauNVO)

1.1 DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter oder anthrazitfarbener Hartdachdeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachfläche zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hauptseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau muß mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 30 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

1.2 AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände ist ziegelsichtiges Mauerwerk zulässig. Geschlämmte Kalksandsteinverblendung sowie glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller Farbgebung, z.B. in den Farben weiß, beige, hellgrau oder creme, zulässig.
Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % der gesamten Außenwandflächen in Anspruch nehmen.
Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnlich glänzende)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Aufdeckarangen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

1.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind nur in Form von Laubholzhecken oder Zäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche zulässig.

1.4 ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

1.5 GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Geh- und Radwege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

1.6 BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien: undicht Rasengittersteinen und/oder grofugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenvergußl zu gestalten. Ein wassendurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

1.7 WERBEANLAGEN

Im Bereich der WA-Gebiete sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. GEWERBEGEBIETE (gem. § 8 BauNVO)

2.1 EINFRIEDUNGEN

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m über Fahrbahnhöhe nicht überschreiten. Innerhalb von Baugrenzen gelegene Sichtfeldzäune dürfen eine Höhe von maximal 2,50 m nicht überschreiten.

2.2 EINFAHRTEN

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze = P) dürfen nur für Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken unterbrochen werden.

2.3 VORGÄRTEN

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten.

Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.

Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

2.4 LAGERPLÄTZE

Lagerplätze sind innerhalb der Gewerbegebiete mit einer mindestens 2,00 m und max. 4,00 m hohen Einfriedung einzufrieden, so daß die gelagerten Gegenstände von außen nicht einsehbar sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Lagerplätze zur Lagerung von unbenutzten Baustoffen und Baumaterialien.

Die Höhe von gelagerten Gegenständen darf die Höhe der Einfriedung des jeweiligen Lagerplatzes nicht überschreiten.

Einfriedungen von Lagerplätzen sind zu begrünen.

2.5 WERBEANLAGEN

In den Gewerbegebieten sind Anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig. Ausgenommen davon ist 1 Werbeträger, der im Bereich von bis zu 20 m von der Einmündung vom Grünen Weg in die Planstraße zur besseren Orientierung im Gebiet aufgestellt wird.

### III. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

1. PARKANLAGE

1.1 EINZELBÄUME

Innerhalb der Parkanlage sind 59 Einzelbäume als Hochstamm, Heister, oder Solitärbaum zu pflanzen. Es sind die im Grünordnungsplan festgesetzten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Pflanzstandorte sind ebenfalls dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.2 Flächige Gehölzanpflanzungen und Hecken

Es sind ca. 10.000 Sträucher und Kleingehölze gemäß den Festsetzungen im Grünordnungsplan zu pflanzen. Es sind 2x verpflanzte Gehölze mit 3 Trieben zu verwenden. Der Anteil der heimischen Sträucher soll mindestens 70 % betragen. Der Standort der einzelnen Arten ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Bei Verlust sind die Gehölze artengleich zu ersetzen.

1.3 WILDBLUMEN UND RASENANSAAT

Auf einer Fläche von 2.300m² ist Wildrasen anzusäen. Der Anteil der Gräser soll maximal 80% betragen. Der Anteil von Wiesenpiqres (Leilium spec.) soll unter 5% liegen. Folgende Gräser sind in höheren Mengenanteilen zu verwenden: Rot-Schwingel (Festuca rubra), Schaf-Schwingel (Festuca ovina), Rot-Straußgras (Agrostis capillaris), Kammgras (Cynosurus cristatus). Die Fläche ist jährlich ein bis zweimal zu mähen.

1.4 SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN

Auf den innerhalb der Parkanlage festgesetzten Grünflächen ist Rasen anzusäen. Die Saatgutmischung soll aus verschiedenen Grasarten bestehen und einen kleinen Anteil an mehrjährigen Kräutern aufweisen. Die Grünflächen sind durch mehrfache Mahd im Jahr zu pflegen.

2. SONSTIGE ANPFLANZGEBOTE

2.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Planstraße zu den westlichen Gewerbeflächen und nördlich des „Grünen Weges“ sind als 7 bzw. 5m breite Hecke auszubilden. Die Planzeichnung sind mit 1:200/1:200 m zu ihemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten mit einer Höhe von 70-80cm zu verwenden: Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia).

2.2 Anpflanzung von Bäumen

Der „Grüne Weg“ ist nordseitig mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Dafür sind 3x verpflanzte Winter-Linden (Tilia cordata) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Es sind Pflanzabstände von 20m zu wählen.

An der als Fußgängerbereich ausgewiesenen Verkehrsfläche ist eine Alle auszubilden. Dafür sind 3x verpflanzte Roßkastanien (Aesculus hippocastanum) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Pflanzabstände sind mit 15m zu bemessen.

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Oberflächenwasserbeseitigung auf Gewerbegebieten

Anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser, ist vorzugsweise auf den Grundstücken der Gewerbegebiete zu versickern. Auf den Grundstücken der Gewerbegebiete sind dafür grundstücksnaxgene Versickerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Anschlüsse an das Netz zur Oberflächenwasserableitung sind möglichst zu vermeiden. Nur wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück eine unzumutbare Härte darstellt, ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausnahmsweise über Entwässerungsleitungen in ein Regenwasserrückhaltebecken zulässig.

3.2 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Realisierung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gebietsbezogen eine Festsetzung als Sammelzuordnung getroffen. Die auf den Flurstücken innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umzulegen, auf denen die Eingriffe erfolgen. Der Zuordnungsschlüssel wird gebietsbezogen als prozentualer Anteil an den Gesamtherstellungskosten festgelegt.
Es gilt für

| | |
|---|---|
| WA 1 – Gebiet | 3,47 % |
| WA 2 – Gebiet | 6,85 % |
| WA 3 – Gebiet | 5,76 % |
| WA 4 – Gebiet | 10,28 % |
| GE 1 – Gebiet | 32,28 % |
| GE 2 – Gebiet | 17,30 % |
| GE 4 – Gebiet | 23,99 % |

der Gesamtherstellungskosten.
Die Zuordnung ist jeweils im Bildbestäuchen. Vertrag oder Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren.

### IV. SCHALLSCHUTZ

In den Gewerbegebieten sind für die dem ständigen Aufenthalt dienende Räume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die Dimensionierung ist in Gewerbegebieten maßgebend Lärmpegelbereich III, maßgebend ist Nachweis sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen (BauGB, § 9, (1), 24).

In Wohn- und Gewerbegebieten sind im Abstand von weniger als 80 m nördlich vom Grünen Weg Fenster von Schlafräumen nach Norden zu orientieren. Ersatzweise sind schallgedämpfte Lüftungen erforderlich (BauGB, § 9, (1), 24).

Es sind nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle genannten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in der Nachtzeit (22:00 -06:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 (4) BauNVO).

| Teilfläche gem. | $L_{wa}$" nachts | $L_{wa}$" tags |
|---|---|---|
| GE 1 | 35 dB (A) m² | 60 dB (A) m² |
| GE 2 | 45 dB (A) m² | 60 dB (A) m² |
| GE 3 | 45 dB (A) m² | 60 dB (A) m² |
| GE 4 | 40 dB (A) m² | 60 dB (A) m² |

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist der Nachweis wie folgt zu führen:

Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose gemäß VDI-Richtlinie 2058/1 mit dem Ziel, am maßgebenden Immissionsort im Wohngebiet Kapellenberg entweder die Immissionsrichtwert von 55 bzw. 40 dB (A) tags bzw. nachts um mindestens 15dB(A) zu unterschreiten
oder den aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen (Betriebsgrundstück) A-Schallleistungspegel mittels einer Ausbreitungsrechnung nach der VDI-Richtlinie 2714 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen (Emissionshöhe 1,00 m) abgeleiteten maximal zulässigen Beurteilungspegel zu unterschreiten.

### V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.1998 die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktag nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI MUNITIONSFUNDEN

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

4. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN BODENVERFÄRBUNGEN

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baustoffe nach § 27 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 5 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz M-V.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.01.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 26.04.1996 bis 03.06.1996, erfolgte und Veröffentlichung im „OA“ am 02.05.1996 und „LN“ am 18.04.1996 erfolgt.

   Grevesmühlen, den 15.02.2000 (Siegel) B. Ulrich Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.05.1996 durchgeführt worden.

   Grevesmühlen, den 15.02.2000 (Siegel) B. Ulrich Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

   Grevesmühlen, den 15.02.2000 (Siegel) B. Ulrich Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Grevesmühlen, den 15.02.2000 (Siegel) B. Ulrich Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 05.05.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.21 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Grevesmühlen, den 15.02.2000 (Siegel) B. Ulrich Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.06.1997 bis zum 11.07.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 23.05.1997 bis zum 06.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. „OA“ am 24.05.1997 und „LN“ am 21.05.1997

   Grevesmühlen, den 15.02.2000 (Siegel) B. Ulrich Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 03.05.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die nichtbestandliche Parkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nichtabgeleitet werden.

   Wismar, den 19.01.00 (Siegel) im Auftrag, Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.1997 und 28.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Grevesmühlen, den 15.02.2000 (Siegel) B. Ulrich Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 13.12.1999 gebilligt.

   Grevesmühlen, den 15.02.2000 (Siegel) B. Ulrich Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.01.2000 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Es entspricht auch der Anregung/Bitte

    Grevesmühlen, den 15.02.2000 (Siegel) B. Ulrich Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den, am ..... anstehenden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt. Az.: .....

    Grevesmühlen,