SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 34.2
"WOHNGEBIET MÜHLENBLICK - ERWEITERUNG" ÖSTLICH DES ROSENWEGES

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1 WA3	WA2.1 WA2.2 WA5	WA4
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,35	0,35	0,35
Bauweise	o ED	o ED	o ED
maximale Traufhöhe	TH_{max} 4,00m	TH_{max} 4,00m	TH_{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 8,00m	FH_{max} 9,00m	FH_{max} 6,00m
maximale Gebäudehöhe	GH_{max} 4,50m	——	GH_{max} 4,50m
Dachform Dachneigung	SD / FD / WD DN ≤ 30°	SD DN 38° - 48°	FD / PD / WD DN ≤ 20°

FD-Flachdach, PD-Pultdach, WD-Walmdach, SD-Satteldach

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

LEGENDE
KFZ - Kraftfahrzeuge
Ra - Radfahrer
F - Fußgänger
B - Bankett

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 19 BauNVO
0,35	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,35	
TH_{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 8,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
GH_{max} 4,50m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	offenen Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Firstrichtung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich - öffentliche Mischverkehrsfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	
AP	Abwasserpumpwerk	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
SPIEL	Spielwiese	
GS	Gewässerrandstreifen	
	Schutzgrün - Wall	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
E	Anpflanzgebot für Bäume - Ersatzbäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
B	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
DHHN92	Höhenbezugspunkt - Höhenlage der Straßenachse in DHHN92	
40,30	Höhenbezugspunkt - grundstücksbezogen, z. B. 40,30m ü DHHN92	
VF4	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (VKA und VKB)	Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO, Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
430	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
15 / 16 / 35 / 40	vorhandener sonstiger Baum / Hecke
	vorhandener Zaun / Böschung
0+82,34	vorhandener Schacht
*35,22	Höhenangabe in Meter über DHHN92
	Bemaßung in Metern
WA5	Kennzeichnungen des WA-Gebietes nach lfd. Nr.
1	in Aussicht genommene Grundstücke nach lfd. Nr. (Nr. 1 bis 16)
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen
	zukünftiger Weg auf öffentlicher Grünfläche
M	Mülbehältersammelplatz
	Flächen mit gesonderten Anforderungen für Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
BD	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.
	Vermutlicher Verlauf der geplanten Regenwasserleitung, Gewässer II. Ordnung Nr. 7/11/B3
TWSZ IIIB	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB, gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 136 Abs. 1 LWaG M-V
GS	Gewässerrandstreifen, hier 5,00 m gemäß Par. 38 WHG
	Vermutliche Lage von Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen
	Hydrantenstandort geplant

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 38° - 48°	Dachneigung (DN) von 38° bis 46°
DN ≤ 20°	Dachneigung (DN) kleiner/gleich 20°
FD, PD, WD SD	FD-Flachdach, PD-Pultdach, WD-Walmdach, SD-Satteldach

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 34.2 „WOHNGEBIET MÜHLENBLICK – ERWEITERUNG“ ÖSTLICH DES ROSENWEGES DER STADT GREVESMÜHLEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 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- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 0,1 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

2.2.1 Der obere Bezugspunkt der 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 bei Hauptgebäuden.

2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.

2.2.3 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe Flachdach ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der Straßenachse (festgesetzte Höhenbezugspunkte) in der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Höhenlage der Straßenachse) zu ermitteln. Diese Festsetzung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA 1.

2.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt der in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzte Höhenbezugspunkt.

2.3.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

3. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude.

3.2 Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer Energienutzungen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades erforderlich ist.

4. **GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

4.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und der östlichen Gebäudefront für die Grundstücke 2 und 3 unzulässig.

4.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 zwischen östlicher (rückwärtiger Baugrenze) und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ nur ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 60 qm zulässig.

5. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

6. **FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude aller Art, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

7. **EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

8. **FÜHRUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind unterirdisch zu verlegen.

II. GRÜNFLÄCHEN; MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 Nr. 25 BauGB)

1. **GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ ist als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Wegen, das Aufstellen von Sitzelementen und das Anpflanzen von Gehölzen ist zulässig. Für die Anpflanzungen sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 3.2 zu verwenden. Die Wiesenfläche ist mit einem Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern) anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ ist unzulässig.

1.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dient dem Schutz des Gewässers II. Ordnung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen beidseits des verrohrten Gewässers II. Ordnung 7/11/B3 vorzuhalten. Das Anlegen eines unversiegelten Wanderweges innerhalb des Gewässerrandstreifens ist zulässig. Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 WHG.

1.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün – Wall“ ist auf der festgesetzten „Fläche für Aufschüttungen“ ein Wall mit einer Höhe bis zu maximal 44,00 m über DHHN 92 zu errichten. Die Böschungskanten sind beidseits mit einer Neigung von 1:2 herzustellen. Die Wallkuppe ist mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Am Wallfuß ist beidseitig eine Sickermulde auf einer Breite von 1,50 m herzustellen. Der Wall ist zu begrünen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Sträuchern und Bodendeckern ist zulässig. Für die Anpflanzungen sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 3.2 zu verwenden. Die Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün - Wall“, die nicht als „Fläche für Aufschüttungen“ festgesetzt sind, sind als Wiesenfläche herzustellen. Die Wiesenfläche ist mit einem Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern) anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün - Wall“ ist unzulässig.

2. **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Als Maßnahme zum Schutz von Grundwasser und Boden sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

3. **ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

3.1 Bäume im Straßenbereich (Planstraße A) sind in der Art Hängebirke (Betula pendula), Feld-Ahorn (Acer campestre) oder Hainbuche (Carpinus betulus) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

3.2 Für Anpflanzungen sind folgende einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm
oder	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.
Sträucher-	125/150 cm.
Bäume 1. Ordnung:	Stiel-Eiche (Quercus robur).
Bäume 2. Ordnung:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hängebirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus).
Sträucher:	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeines Pfaffenhütchen Euonymus europaeus), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

3.3 Für die zum Anpflanzen festgesetzten Ersatzbäume gemäß Fällgenehmigung vom 18.12.2019 sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm, 3xv, Kronenansatz in 2,00 m Höhe) zu verwenden. Die Baumart ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind für Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur Laubgehölze zulässig. Es sind folgende heimische Gehölze zu verwenden:

Sträucher:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare).

4. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte, gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. **ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

1.1 **Dächer**

1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 5 sind für die Hauptbaukörper symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach des Hauptgebäudes.

1.1.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Flachdach nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer sind auch mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen sowie im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 und 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

1.1.5 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 5 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen sowie im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 und 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

1.1.6 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 5 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Liegende Dachfenster sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform im jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Zur Herstellung der Wandflächen von Gauben ist die Verwendung von Schiefer und Schindeln als Material unzulässig. Zulässig sind u.a. Holz, verzinkte Materialien und geputzte Flächen.

1.1.7 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

1.1.8 Auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und/oder solarthermische Anlagen) bis maximal 20 % der jeweiligen Seite des Hauptdaches zulässig. Die Anlagen sind bei geneigten Dächern, in derselben Dachneigung wie die darunterliegende Dachfläche anzubringen.

1.2 **FASSADEN**

1.2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig.

1.2.2 Holz ist nur zur Akzentuierung der Fassaden in einem Anteil von 30% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fenster o.a.).

1.2.3 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur in hellem Putz oder rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Die Farbe der Außenwandflächen ist für Gebäude mit Sichtmauerwerk im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen zulässig. Geputzte Außenwandflächen sind in gedecktem Weiß in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 9001, 9002, 1013 oder Zwischentönen davon, in gedecktem Gelb in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 1002, 1012, 1013, 1014, 1015 oder Zwischentönen davon in gedecktem Rot in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 1033, 1034, 1037, 2000, 2001 oder Zwischentönen davon und hellem Grau in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7032, 7035, 7038, 7047 oder Zwischentönen davon zulässig

1.2.4 Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen Nr. 1.2.1 bis 1.2.3 zur Fassadengestaltung. Zusätzlich sind Nebengebäude und überdachte Stellplätze auch in Holz zulässig.

1.3 **WERBEANLAGEN**
Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

2. **GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

2.1 **ABFALLBEHÄLTER**
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnitthecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

2.2 **BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenvergusss zu gestalten.

2.3 **VORGÄRTEN**
Für Vorgärten, definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie, sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig.

2.4 **EINFRIEDUNGEN**

2.4.1 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit dahinterliegenden Drahtzäunen und Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) sind unzulässig. Dahinterliegende Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

2.4.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten.

3. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **BAU- UND KÜLTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**
Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. **LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.
Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22.09.2010 ist in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

3. **GEWÄSSER II. ORDNUNG**
Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung 7/11/B3. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhalt