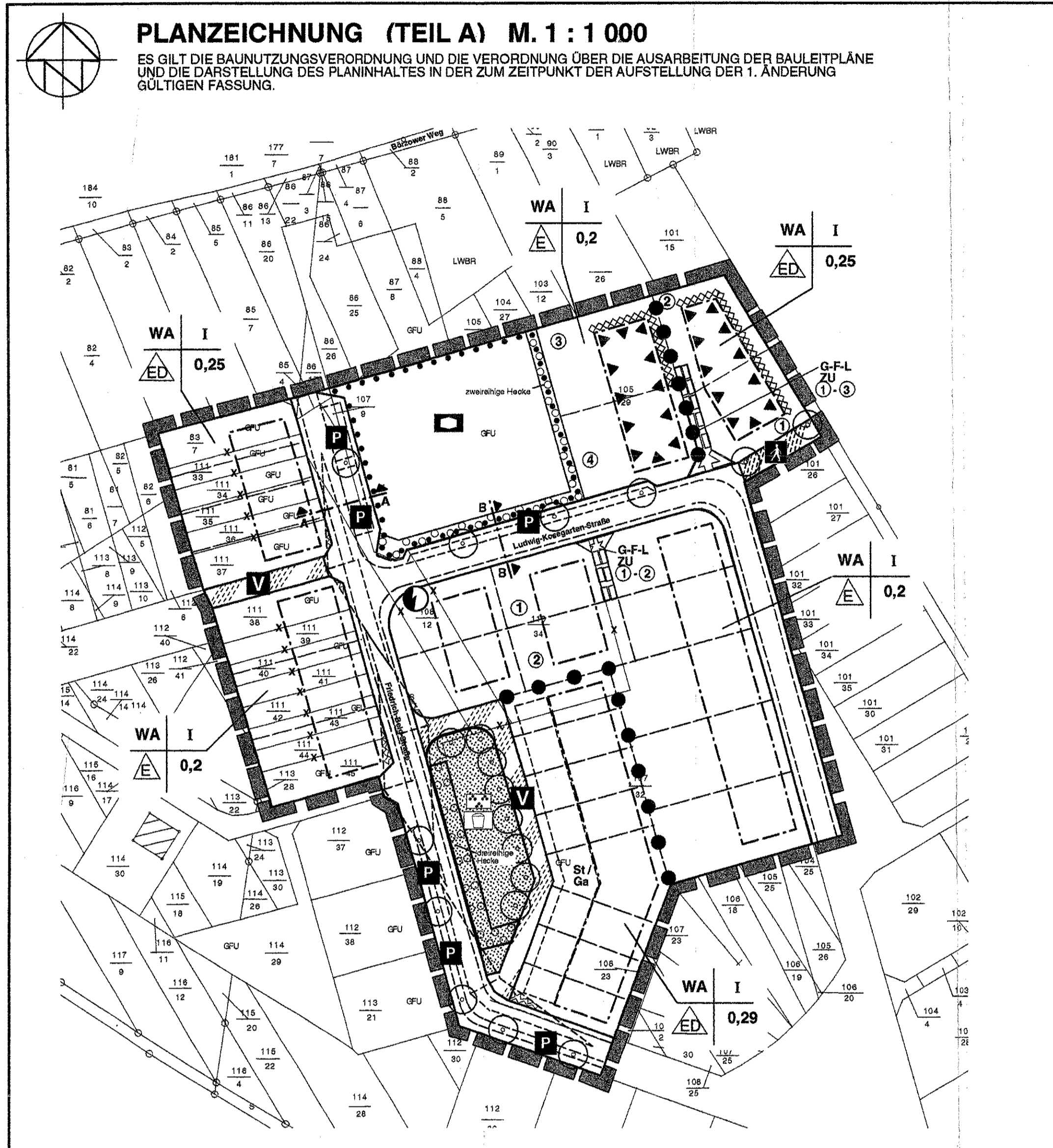


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 " ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II " DER STADT GREVESMÜHLEN



TEXT (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 6 BauGB).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden für Einzel- und Doppelhäuser 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB) und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 (1) 4 und § 9 (1) 22 BauGB festgesetzten Flächen und in den Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden (hier: Hauptgebäude) zulässig.
3.2 In Anfahrtsfeldern von Straßeneinmündungen ist der Raum zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von baulichen Anlagen freizuhalten.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nach § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt. Es sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- a) Nebengebäude mit Nebenräumen und Räume für die Kleintierhaltung
- b) Wintergärten i.S. einer Nebenanlage
- c) Kleingewächshäuser
- d) Spieleinrichtungen für Kinder und Freizeiteinrichtungen
- e) Einrichtungen für Abfallbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
- f) Einrichtungen zum Wäschetrocknen
- g) Terrassen
- h) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände
- i) Fahrradstellplätze

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Bei Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das von Dächern und privaten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

7.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind folgende Baumarten zulässig:

- Sommerlinde, Tilia platyphyllos, Stammumfang 14-16 cm
- Blutbuche, Fagus sylvatica "Atropunicea", Stammumfang 12-14 cm
- Kastanie, Castanea sativa, Stammumfang 14-16 cm
- Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus, Stammumfang 14-16 cm
- Esche, Trauerform, Fraxinus excelsior "Pendula", Stammumfang 14-16 cm
- Esche, Fraxinus excelsior, Stammumfang 14-16 cm
- Winter-Linde, Tilia cordata, Stammumfang 14-16 cm
- Feld-Ahorn, Acer campestris, Stammumfang 14-16 cm
- Spitz-Ahorn, Acer platanoides, Stammumfang 14-16 cm
- Rotdorn, Crataegus laevigata, Stammumfang 12-14 cm
- Lorbeer-Weide, Salix pentandra, Stammumfang 14-16 cm
- Eberesche, Sorbus aucuparia, Stammumfang 14-16 cm
- Stiel-Eiche, Quercus robur, Stammumfang 14-16 cm
- Rotbuche, Fagus sylvatica, Stammumfang 14-16 cm
- Süßkirsche, Cerasus avium, Stammumfang 14-16 cm
- Mirabelle, Prunus cerasifera, Stammumfang 14-16 cm

Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu verwenden.

In dem Grünordnungsplan angegebenen Standorte der einzelnen Baumarten sind bindend.

7.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Hecken ist folgende Gehölzart zulässig:

- Hainbuche, Carpinus betulus
- 2 x verpflanzt, mit Ballen, 125 cm Höhe

7.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen zu bepflanzen.

7.4 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (lokale Sorte) zu pflanzen.

7.5 In Anfahrtsfeldern von Straßeneinmündungen dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

7.6 Für eingegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

8.0 Flächen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

hier: Schallschutz

8.1 Für den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten passiven Schallschutz i.V.m. Lärmpegelbereich III gilt das folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R w, res) der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Räume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	61 bis 65	35	30

8.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer im dargestellten Lärmpegelbereich III sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

9.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

9.1 Außenfassaden sind mit rotem, unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nichtglänzende Putzfassade mit einem Anstrich in weissen Farbtonen oder in Pastellfarbtönen oder in Holz mit einem Anstrich in weissen, grauen, dunkelroten, naturfarbenbelassenen Farbtonen oder in Pastellfarbtönen zu gestalten. Für südlich und westlich ausgerichtete Gebädefassaden ist eine Verglasung zulässig.

9.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als gleichneiges, symmetrisches Sattel- oder Krüppeldach zu gestalten. Die Dachneigung darf 35° bis 48° betragen. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Sattel- oder Pultdach zu gestalten. Die Dachneigung darf höchstens 35° betragen. Für Dächer von überdachten Stellplätzen können auch Flachdächer zugelassen werden. Bei vorgesehenem Anbau dieser Dächer an das Hauptgebäude darf die Schmittstelle des Daches mit dem Hauptgebäude die Trauflinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

9.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten Dachsteinen mit gewellter Oberfläche zu gestalten. Solarmodule sind zulässig. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der gleichen Dachdeckung des Hauptgebäudes oder als begrüntes Dach oder mit Teerplatte oder mit Grobkies zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.

9.4 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der gleichen Dachdeckung des Hauptgebäudes oder als begrüntes Dach oder mit Teerplatte oder mit Grobkies zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.

9.5 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf 0,50 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden oder nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

9.6 Doppelhäuser sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der First- und Trauthöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dachdeckung) zu gestalten.

9.7 Die Gesamtsumme der Dachgaubenbreite und der Breite von fassadenbündigen Dachaufbauten darf je Dachseite 1/2 der Gebäudedachlänge, waagrecht gemessen, nicht überschreiten.

9.8 Dachaufbauten sind so zu gestalten, daß der First des Dachaufbaus oder der Beginn der Abschleppung mindestens 0,75 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegt.

9.9 Loggien und Balkone sind bei Gebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise nicht zulässig.

9.10 Nebenanlagen (hier: Nebengebäude) und Garagen sind in ihrer Außenfassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen oder mit naturfarbenbelassenem Holz zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.

Überdachte Stellplätze, Sicht- und Windschutzwände sowie Pergolen sind mit naturfarbenbelassenem oder weiß gestrichenem Holz zu gestalten. Sicht- und Windschutzwände sind mit einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Länge von höchstens 5,00 m zu gestalten.

9.11 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten ist mit wasserundurchlässigen Materialien oder mit Rasengittersteinen oder mit großflüchrig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverfugung zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

9.12 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind als Hecken aus Laubgehölzen zu gestalten. Nadelholzhecken sind mit Ausnahme von Elben nicht zulässig. Zulässig sind auch Maschendrahtzäune, wenn sie, gesehen von den angrenzenden öffentlichen Flächen, hinter der Hecke aufgestellt werden und diese nicht überragen.

9.13 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Hinweis :

1a. Wann während der Erdbarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStHG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entfernen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.07.2002. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in der OE am 08.02.02 in der OE am 08.02.02 erfolgt.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung vom 11.10.2002 entfallen nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.10.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung hat am 01.07.2002 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

6. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2002 bis zum 14.07.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der OE am 08.02.02 in der OE am 08.02.02 öffentlich bekannt gemacht worden.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.10.02 bis zum 14.10.02 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der OE am 14.10.02 in der OE am 14.10.02 öffentlich bekannt gemacht worden.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 14.10.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 50.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.09.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.09.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.09.2002 gebilligt.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Grevesmühlen, den 11.10.2002 (Bürgermeister)

12. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.10.2002 in der OE am 08.02.02 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 15.10.2002 in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den 16.10.2002 (Bürgermeister)

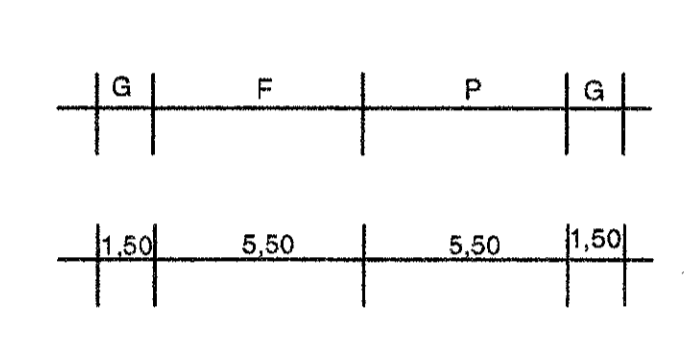
PRÄAMBEL

Die am 07.12.1998 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Entwicklungsgbiet West II" der Stadt Grevesmühlen wurde geändert. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen sowie dem § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468), einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen, wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom 16.09.2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Entwicklungsgbiet West II" der Stadt Grevesmühlen für den Änderungsbereich im Teilgebiet 1, südlich des Börzower Weges entlang der Hauptzufahrts- und ringförmigen Erschließungsstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, erlassen.

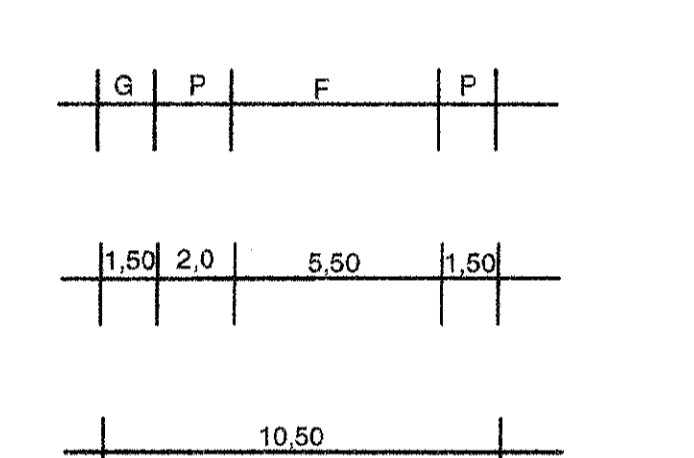
STRASSENPROFILE M. 1 : 200

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



F - FAHRBAHN
G - GEHWEGE
P - PARKPLATZ

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 0,2

z.B. I

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 6 BauGB

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Parkplätze

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage

Spielfeld

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

hier: Anfahrtsfeld bei Straßeneinmündung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze

Garage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Gerecht zugunsten der Anlieger

Fahrtrecht zugunsten der Anlieger und Notdienste

Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und mit Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

passiver Schallschutz i.V.m. Lärmpegelbereich III

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

künftig vorgesehene Flurstücksgrenzen

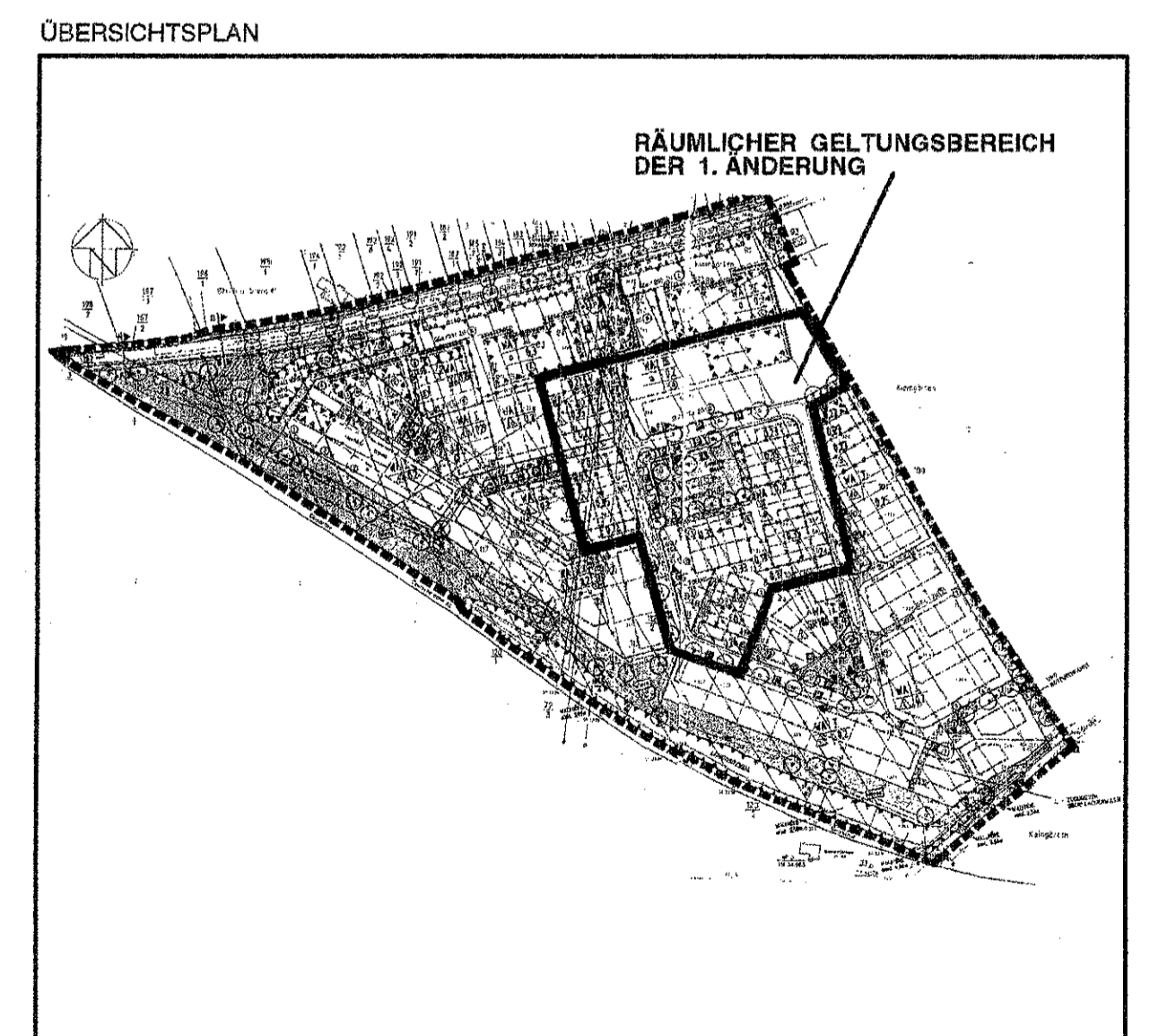
Flurstücksbezeichnung

z.B. 107/32

z.B. 2

Bepflanzung von Baugrunderstücken

Sichtdreiecke



SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "ENTWICKLUNGSGEBIET - WEST II" DER STADT GREVESMÜHLEN

FÜR DAS GEBIET: IM TEILGEBIET 1, SÜDLICH DES BÖRZOWER WEGES ENTLANG DER HAUPTZUFahrTS- UND RINGFÖRMIGEN ERSCHLIEßUNGSSTRASSE