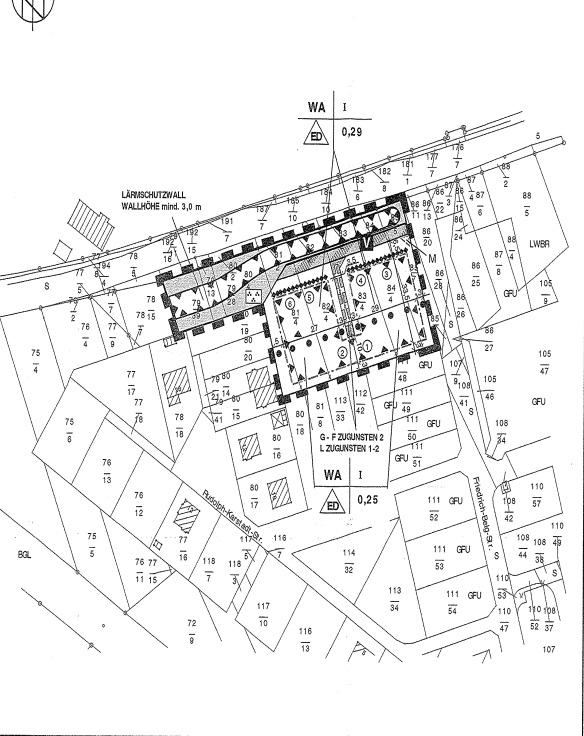


# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 " ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II " DER STADT GREVESMÜHLEN

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG GÜLTIGEN FASSUNG.



## ZEICHENERKLÄRUNG

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO		M Müll
	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
<b>z.B. 0,25</b>	Grundflächenzahl § 16 BauNVO		G Gehrecht zugunsten der Anlieger
<b>z.B. 1</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO		F Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Noldierste
	Bauweise, Baupanzen § 9 (1) 2 BauGB		L Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO		
	Baugrenze § 23 BauNVO		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB (hier: Schallschutz)
	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB		passiver Schallschutz (V.m. Lärmpegelbereich III hier: Schallschutz)
	Verkehrsbegrenzungsfläche		Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
	Verkehrsbauartiger Bereich		Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
	Örtliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
	Parkanlage		<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>
			Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
			künftig vorgesehene Flurstücksgrenzen
			Flurstückbezeichnung
			Bezeichnung von Baugrundstücken

## 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 (§ 1 (8) BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden Einzel- und Doppelhäuser 8,00 m Firsthöhe als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.  
Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsanteile, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschichten.
- 3.0 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) Spiel- und Sportanlagen für Kinder und Freizeiteinrichtungen  
e) Einrichtungen für Abfallbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen  
f) Einrichtungen zum Waschtrocknen  
g) Terrassen  
h) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände  
i) Fahrradstellplätze
- 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**  
Bei Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.
- 5.0 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.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**  
6.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie der Lärmschutzwall sind mit Landschaftsrasen zu bepflanzen.  
6.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Lärmschutzwall ist im Böschungsbereich mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.  
Es sind folgende Gehölzarten zulässig:  
Gehölze  
2 x verpflanzt, 60-80 cm hoch, in 10-14 Gehölzgruppen (hier: Wall entlang der Bahnhöfe) und in 3-4 Gehölzgruppen (hier: Wall am Borzower Weg) gepflanzt, 0,5-0,75 Pflanz-/qm  
Weißdorn, Crataegus monogyna  
Schlehe, Prunus spinosa  
Eberesche, Sorbus aucuparia  
Pflaumenhütchen, Euonymus europaeus  
Hainbuche, Sambucus nigra  
Hazel, Corylus avellana  
Flieder, Syringa vulgaris
- Rosen**  
2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch. Pro Gehölzpflanzung mindestens eine Rose aus jeder Rosengruppe.  
Hundertrosen: Rosa canina, Rosa corymbifera  
Filizosen: Rosa tomentos
- 6.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbäum oder ein höchstmaliger Obstbaum (lokale Sorte) zu pflanzen.  
6.4 In Anfahrtsfeldern von Straßeneinmündungen dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.  
6.5 Für eingegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 7.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
7.1 Für den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten passiven Schallschutz (V.m. Lärmpegelbereich III) gilt das folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	Raumarten	
	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Bürosumme u.ä.
III	61 bis 65	35 3 0
		erf. R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB

7.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer im dargestellten Lärmpegelbereich III sind schalldämmende Lösungen vorzusehen.

- 8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**  
8.1 Außenfassaden sind mit rotem, unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nichtglänzende Putzfassade mit einem Anstrich in weißen Farbtonen oder in Pastellfarben oder in Holz mit einem Anstrich in weißen, grauen, dunkelroten, naturfarben-braunen Farbtonen oder in Pastellfarben zu gestalten.  
Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudelfassaden ist eine Verglasung zulässig.  
8.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als gleichneigtes, symmetrisches Satteldach mit Krüppelwalm zu gestalten. Die Dachneigung darf 35° bis 48° betragen.  
Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Satteldach zu gestalten. Die Dachneigung darf höchstens 35° betragen.  
Für Dächer von überdachten Stellplätzen können auch Flachdächer zugelassen werden.  
Bei verriegeltem Anbau der Dächer an das Hauptgebäude darf die Schnittstelle des Daches mit dem Hauptgebäude die Traufkante des Hauptgebäudes nicht überschreiten.  
8.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten Dachziegeln mit gewellter Oberfläche zu gestalten. Solarmodule sind zulässig.  
Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptgebäudes oder als Dach mit oder ohne Pergolen oder mit Großziegeln zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.  
8.4 Drempele sind bis höchstens 0,80 m Höhe zulässig.  
8.5 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,80 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden oder nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.  
8.6 Doppelhäuser sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der First- und Traufhöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dachneigung) zu gestalten.  
8.7 Die Gesamtsumme der Dachüberbreite und der Breite von fassadenbündigen Dachaufbauten darf je Dachseite 1/2 der Gebäudedachlänge, waagrecht gemessen, nicht überschreiten.  
8.8 Dachaufbauten sind so zu gestalten, daß der First des Dachaufbaus oder der Beginn der Abschleppung mindestens 0,75 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegt.  
8.9 Loggien und Balkone sind bei Gebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise nicht zulässig.  
8.10 Nebenanlagen (hier: Nebengebäude) und Garagen sind in ihrer Außenfassadengestaltung dem Hauptgebäude anzuschließen oder weiß gestricheltem 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.  
8.11 Die Bepflanzung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten ist mit wasserundurchlässigen Materialien oder mit Rasengittersteinen oder mit großformatigem Steinpflaster ohne Fugenvergrüß zu gestalten.  
Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.  
8.12 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind als Hecken aus Laubgehölzen zu gestalten. Nadelholzhecken sind mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig.  
Zulässig sind auch Maschendrahtzäune, wenn alle, gesehen von den angrenzenden öffentlichen Flächen, hinter der Hecke aufgestellt werden und diese nicht überragen.  
8.13 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten

- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- Hinweise:**  
1a. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH M-V (zvl. Melde-Verordnung Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 f.) die Nutzungsbereiche zu beschränken und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkundliche Pflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zutreffende 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 13.09.2004.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in der 02.02. und 1.11.2004 am 24.04.2004 erfolgt.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)  
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)

3. Die frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.08.2004 erfolgt. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)  
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)  
5. Die Stadtvertretung hat am 19.04.2004 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen zur Auslegung bestimmt.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)  
6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.04 bis zum 11.06.04, 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 02.02. und 1.11.2004 am 24.04.2004 ortsbekannt gemacht worden.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)  
7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.04 bis zum 11.06.04, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 02.02. und 1.11.2004 am 24.04.2004 ortsbekannt gemacht worden.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)  
8. Der katastermäßige Bestand am 02.08.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1: 1:5.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)  
9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)  
10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.09.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.09.2004 gebilligt.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)  
12. Der Beschluss der Satzung über die 2. 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 erlangen ist, sind am 26.10.2004 in der 02.02. und 1.11.2004 ortsbekannt 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 Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 26.10.2004 in Kraft getreten.  
Grevesmühlen, den 20.10.2004.  
 (Bürgermeister)
- PRÄAMBEL**  
Die am 07.12.1998 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Entwicklungsbereich Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen wurde erneut geändert.  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), einschließlich aller rechtlicher Änderungen sowie des § 88 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 08.05.1999 (BGBl. I Nr. 1998, S. 495), einschließlich aller rechtlicher Änderungen, sind nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 13.09.2004 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Entwicklungsbereich Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen für den Änderungsbereich: im Teilgebiet 1, südlich des Borzower Weges und westlich der Hauptzufahrtsstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, erlassen.
- ÜBERSICHTSPLAN**  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

**SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 " ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II " DER STADT GREVESMÜHLEN**

**FÜR DAS GEBIET: IM TEILGEBIET 1 SÜDLICH DES BORZOWER WEGES UND WESTLICH DER HAUPTZUFahrTSSTRASSE**

AUGUST 2004

ARCHITECTUR + STADTPLANUNG  
BAUM EVERS DORNEN GMBH  
SCHWERIN

Bearbeiter: U. Spreewald Gezeichnet: S. Winder Projekt Nr. 2070