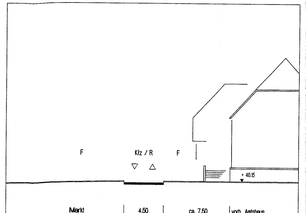
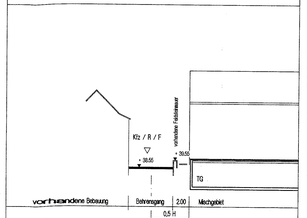
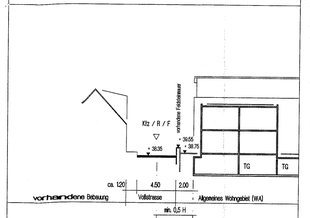


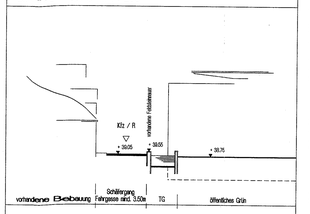
Schnitt A/A M. 1 : 200



Schnitt B/B M. 1 : 200



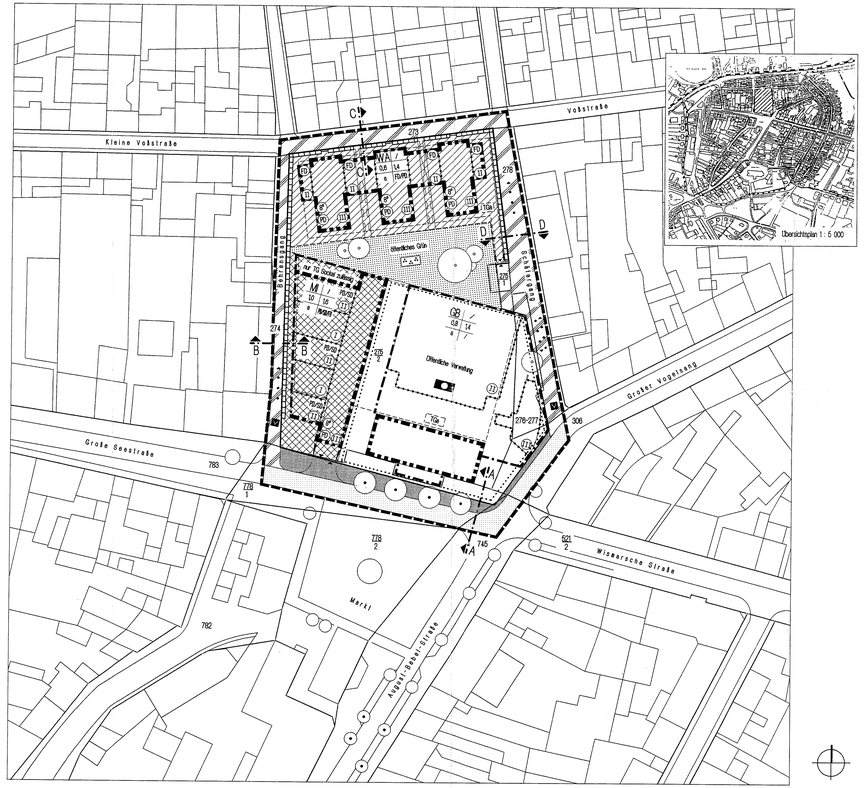
Schnitt C/C M. 1 : 200



Schnitt D/D M. 1 : 200

Stadt Grevesmühlen

Bebauungsplan Nr. 20



Übersichtsplan 1 : 5 000

Teil A Planzeichnung

M 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
1. Festsetzungen		
	1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 - 15 BauNVO
WA MK MK	Allgemeine Wohngebiet (ges. § 4 BauNVO) Flächen für den Gemeinbedarf (ges. § 9 (1) 5 BauGB) Mischgebiet (ges. § 6 BauNVO)	
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 16-21a BauNVO § 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB
II (II) GRZ 0,6 GFZ 1,4	Zahl der Vollgeschosse (zwingend EG/OG ausgeschlossen) GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschossflächenzahl	
	3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze	§ 22,23 BauNVO § 9 (1) 2 Bau GB
FD PD (P) ED	Flachdach Pultdach Dachneigung, zwingend abweichende Bauweise	
	Baugrenze Baulinie	
	4. Einrichtungen und öffentliche Anlagen	§ 5 (2) 3,(4) BauGB § 9 (1) 5,(6) BauGB
	öffentliche Verwaltung	
	5. Verkehrsflächen	§ (6) 11, (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen Befahrbarer Wohnweg Radweg / Fußweg Einfahrtsbereich Verkehrsberuhigter Bereich Fahrtrichtung Grenzeinbiegungslinie	
	6. Grünflächen	§ 5 (2) 5,(4) BauGB § 9 (1) 15,(6) BauGB
	öffentliche Grünflächen zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume Parkflächen	
	7. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung Mit Geh-rechten zu belastende Flächen (ausschl. zugunsten der Allgemeinheit) Teilgrenzen	§ 9 (7) BauGB § 1 (4), 16 (5) BauNVO § 9 (1) 21, (4) BauNVO
	2. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Sonstige Abgrenzung Fehlstrimmer zu erhalten/ wieder aufzubauen vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenzen	

TEIL B TEXT

10 Planungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Grevesmühlen

11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO/ §§ Bau GB)

Festgesetzt werden :
1. GS Fläche für den Gemeinbedarf nach §9 (1) Ziffer 5 Bau GB, öffentliche Verwaltung
2. MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
3. WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
4. öffentliches Grün nach § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

in den in zeichnerischen Teil dargestellten Grenzen.

Spielhallen sind innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches unzulässig (§ 1 Bau NVO).
Stellplätze und überdachte Garagen sind innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches unzulässig (§ 12 Bau NVO).

12 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21a Bau NVO)

12.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Als Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden die in zeichnerischen Teil dargestellten Werte festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in geringfügigen Umfang durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten- wird gestattet (§ 19 Bau NVO).

12.2 Höhenlage der Gebäude (§ 16 BauNVO)

Die mittlere Geländeoberfläche wird wie folgt festgelegt:
Fläche für den Gemeinbedarf (GS) : + 39,95 m üNN
Wechselgebiet (MI) : + 39,90 m üNN
Allgemeines Wohngebiet (WA) : + 39,75 m üNN
Öffentliches Grün : + 39,75 m üNN

Die Ausbildung eines Sockels ist nur bis zu einer Höhe von + 0,15 m über der festgelegten Geländeoberfläche zulässig.

13 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 Bau NVO)

13.1 Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

13.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO/ § 6 Abs. 14 LBauO)

Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach den in zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen und -linien.

Gemäss § 6, Abs. 14 LBauO werden geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen
- Bis zur Mitte der öffentlichen Fläche 3,5 H, mindestens 3,0 m.
- Auf den Grundstück selbst genügen 0,5 H. Geringere Tiefen als 0,5 H werden zugelassen, wenn sichergestellt wird, dass hierdurch keine Beeinträchtigung der Nutzung einzelner Gebäudeteile oder Räume erfolgt und Anschlüsse des Brandschutzes keine Probleme bestehen.

14 Weitergehende Festsetzungen nach § 9 BAUGB

14.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Folgende Nebenanlagen sind zulässig
- Zufahrten und Wegen zu den Teilgrenzen
- Versorgung Flächen, Trogvorrichtungen, Überdrungen, Gestaltungs- und Ausstichobjekte in den Freiraumbereichen

Folgende Nebenanlagen sind unzulässig :
- Freistehende Bauten für Müllgefässe
- Freistehende Telekonzepten
- Freistehende Gebäude/ Bauteile für technische Anlagen und Einrichtungen
- weitere untergeordnete Bauteile

Der vorhandene Sendemast ist zu beseitigen.

§ 14 BauNVO (2) bleibt hiervon unberührt.

14.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist als Parkfläche mit deutlichen Aufenthaltsqualitäten zu gestalten.
Es sind grosskronige Bäume anzupflanzen.
Es sind überwiegend standortgerechte/ einheimische Gehölzarten mit einer Staumusierung von einheimischen 15 cm zu verwenden.

14.3 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Die Erschliessung der öffentlichen Grünfläche von der Vosstrasse wird ist durch Geinrecht zugunsten der Allgemeinheit versehenen Flächen gesichert.

2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(gemäss § 9 (4) BauGB, LBO Mecklenburg- Vorpommern und örtlicher Satzungen)

2.1 Erhaltungssetzung

Die Erhaltungssetzung für das Gebiet Grevesmühlen Altstadt vom 14.11.1994 trifft innerhalb der Grenzen des Gültigkeitsbereiches diese Bebauungsplanes uneingeschränkte Anwendung.

2.2 Gestaltungssetzung

Neubauten :

Folgende Vorschriften der Gestaltungssetzung (Beschluss Nr. 9-25/1992 vom 14.April 1992) der Stadtvertreterversammlung der Stadt Grevesmühlen finden innerhalb der Grenzen des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes für Neubauten keine Anwendung :
- § 3, Baufluchten
- § 4, Dachformen und Dachdeckungen
- § 5, Fensteröffnungen und Fenstergliederung
- § 7, Fassadenoberflächen und Fassadenfarben
- § 8, Sonstige Bauteile

Altbau

Die historische Fassade zum Markt ist zu rekonstruieren.

2.3 Weitergehende Festsetzungen über die äussere Gestaltung

2.3.1 Dächer

WA :
Die in die Teile des Grundstückes führenden Zeilen sind all einen Pultdach all Zinkeindeckung zu versehen. Die Dachneigung darf 17° nicht überschreiten.
Für die strassenbegleitende Bebauung wird ein Flachdach festgesetzt.
Die festgelegten Flächdachfirsten sind all mindestens 15 cm durchverzahrbares Substrat zu begrünen.

MI :
Der in die Teile des Grundstücks führende Riegel ist ebenfalls all einen Pultdach all Zinkeindeckung zu versehen. Die Dachneigung darf 17° nicht überschreiten.
Für eingeschossig bebaute Flächen wird ein Flachdach, das auch begrünt sein kann, festgesetzt.

2.3.2 Einfriedungen

Die historische Feldsteinmauer ist zu erhalten und gemäss ihres ursprünglichen Zustandes wiederaufzubauen. Neue Öffnungen für Zufahrten sind zulässig. Die Anforderungen der Denkmalpflege sind zu beachten.
In die Strassenquerschnitte zu benachbarten, kann die Lage der Feldsteinmauer bei einer Zustimmung durch die Denkmalpflege geringfügig verändert werden.

2.3.3 Technische Anlagen und Einrichtungen

Nicht zulässig sind :
- sichtbare Antennenanlagen an den Fassaden
- freistehende Gebäude/ Bauteile für Transformatoren-/ Umspannanlagen oder sonstige technische Einrichtungen
- frei verlegte Installationsleitungen (Gas-, Wasser-, Elektroleitungen)

2.3.4 Werbeanlagen

Anlagen der Aussenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Fassadenflächen dürfen für Werbezwecke nicht verwendet werden.
Werbeschreiben dürfen weder freistehend in Aussenraum noch an Aussenwandflächen aufgestellt werden.

aufgestellt durch: zuletzt geändert 2. Januar 1997

Diplomingenieure und Architekten
M. Hertwig, K.-U. Meyer-Stromfeldt
Behrenfelder Chaussee 49 22761 Hamburg
Telefon 040/ 89 10 81-82 Telefax 040/ 89 10 83

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl I, 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 01. Juli 1994 (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.04.1996 und der Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung v. 07.12.1995 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt-Mitt. Nr. 1/97/02 es 20.01.97/ 06.02.97 vom

Grevesmühlen, den 18.02.1997

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.12.96 durchgeführt worden. Anstelle der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit dem Schreiben vom 25.11.1996 den Bürgern die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB mündlichen Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Grevesmühlen, den 18.02.1997

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Grevesmühlen, den 18.02.1997

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den 18.02.1997

5. Die Stadtvertretung hat am 11.03.1996 die Entwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Grevesmühlen, den 18.02.1997

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.1996 bis zum 17.05.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB zu Jedermann mit § 2 Abs. 3 und § 10 Landesbauordnung öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 25. März 1996 durch ortsübliche Bekanntmachung - mit Hinweisen - wie eingeschränkt oder erweitert Auslegung - wie Einsicht genommen werden kann, wie Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wenn sie nicht in Betracht kommen, sowie dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass auf die Rechtsfolgen der Präklusion nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB hingewiesen worden ist - ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist auf die Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben worden.

Grevesmühlen, den 18.02.1997

7. Der katastermäßige Bestand am 12.12.1996 sowie die Grenzen und Bezeichnungen neu gebildeter Flurstücke können einwandfrei geführt werden.

Grevesmühlen, den 12.01.1997

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, den 18.02.1997

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 24.06.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 24.06.1996 gebilligt.

Grevesmühlen, den 18.02.1997

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.12.1996 Az. 610-231-512/20 erteilt. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Rechtswirkungen des § 244 Abs. 2 BauGB sind beachtet worden.

Grevesmühlen, den 18.02.1997

11. Die Inkraftsetzungen wurden durch die ortsübliche Bekanntmachung der Stadtvertretung vom 01.02.1997 - mit der Hinweise auf die Genehmigung und auf die Auslegung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.01.1997 - ortsüblich bekannt gemacht.

Grevesmühlen, den 18.06.1997

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den 18.06.1997

13. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie Ort und Zeit der Ihre zur Einsicht während der Dienststunden von jedermann sind am 27.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auskunft zu erhalten ist, wie am 27.06.1997 in der ortsüblichen Bekanntmachung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf die Geltendmachung sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB (und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Eine Verletzung ist am 27.06.1997 nicht geltend gemacht worden.

Grevesmühlen, den 18.06.1997

SATZUNG

Der Stadt Grevesmühlen
über den Bebauungsplan Nr.20

RATHAUSBLOCK

begrenzt : im Norden durch die Vosstrasse
im Osten durch die Schillergasse
im Westen durch den Behrengang
im Süden durch die große Seestrasse