SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 34.1 "WOHNGEBIET MÜHLENBLICK" ÖSTLICH DES ROSENWEGES

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1	WA2+WA3	WA4+WA5
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	0,4	0,4	0,4
Bauweise	A O ED	A O ED	A 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	FD_{max} 4,50m	—	FD_{max} 4,50m
Dachform	FD / PD	SD	FD / PD / WD
Dachneigung	DN 5° - 20°	DN 38°- 46°	DN 5° - 20°
	SD DN 30° - 38° WD DN_{max} 38°		

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
0,4	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4	
TH_{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 8,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FD_{max} 4,50m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
O	offenen Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Firstrichtung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V Ö	Verkehrsberuhigter Bereich - öffentliche Verkehrsfläche	
P	Parkplatz	
G+R	Geh- und Radweg	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	
RRB	Regenwasserrückhaltung	
LP	Abwasserpumpwerk	
T	Trafo	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
Ö	öffentliche Grünfläche	
A	Parkanlage	
GS	Gewässerrandstreifen	Par. 9 (6) BauGB i.V.m. § 38 WHG
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
E	Erhaltungsbebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL 1	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB
LR	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
4250	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Baum Hecke	vorhandener sonstiger Baum / Hecke
	vorhandener Zaun / Böschung
Bs=39,01	vorhandener Schacht
*46,32	Höhenangabe in Meter über HN76
5 5 WA1	Bemaßung in Metern Kennzeichnungen des WA-Gebietes mit lfd. Nr.
1	in Aussicht genommene Grundstücke nach lfd. Nr. (Nr. 1 bis 22)
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen
	zukünftiger Weg auf öffentlicher Grünfläche (Wanderweg)
MBP	Müllbehälterplatz

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
BDL BD2	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Verändernung der Bewegungsfläche kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.
	Vermutlicher Vertauf der geplanten Regenwasserleitung, Gewässer II. Ordnung Nr. 7/11/83
A	Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg.
TWSZ IIIB	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB, gemäß § 9 (6) BauGB und i.V.m. § 136 (1) LWaG M-V)
Hydrant 424	Vermutliche Lage von Hydranten (hier: Nr. 424) des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-
	Vermutliche Lage eines geplanten Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen
4250	Flurstücksgrenzen gemäß Neuzuteilungsentwurf vom 22.03.2016 Vermessungsbüro L.Bauer + K.Siwak (4983-00-10Neuzuteilungsentwurf_20160322.dwg)
36,93	geplante Höhenlage der Gradients in Meter über HN76

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Planzeichen	Erläuterung
DN 38°- 46°	Dachneigung (DN) zwischen 38°- 46°
DN § 20°	Dachneigung (DN) kleiner/gleich 20°
WD DN_{max}38°	Walmdach (WD) Dachneigung (DN) maximal 38°
FD, PD, WD SD	FD-Flachdach, PD-Pultdach, WD-Walmdach, SD-Satteldach

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.1 „WOHNGEBIET MÜHLENBLICK" ÖSTLICH DES ROSENWEGES DER STADT GREVESMÜHLEN

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 ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- 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, § 9 Abs. 3 BauGB

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. 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 niedrigste 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 Höhenlage gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des Überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

2.3.2 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. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußbodon) und aufstrebendem Mauerwerk. 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 solcher Energieanwendungen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades erforderlich ist.

4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

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

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird auf 2 Wohnungen 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 VERKEHRS-FLÄCHEN (§ 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.

9. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Im Baugebiet WA 4 und für das Grundstück Nr. 20 im Baugebiet WA 5 ist der Ausbau des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen unzulässig.

9.2 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

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

1. DÄCHER

1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind für die Hauptbaukörper symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 46° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.

1.4 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für die Hauptbaukörper symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für Hauptbaukörper Walmdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 38° zulässig.

1.5 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 darf die Dachneigung der Hauptbaukörper für Flach- und Pultdächer höchstens 20° betragen.

1.6 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 sind die Dächer der Hauptgebäude 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. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

1.7 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 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. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

1.8 Im Plangeltungsbereich sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Metalldachflächen unzulässig.

1.9 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 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 in 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 gepulte Flächen.

1.10 Flächen für Photovoltaikanlagen, sind bis maximal 20% der jeweiligen Seite des Hauptdaches zulässig. Die Zulässigkeit von sonstigen Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

1.11 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dacheisdung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

2. FASSADEN

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

2.1 Holz ist nur zur Akzentsierung 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 Fliesen o.a.), keinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

2.2 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 beiteen Grau in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7032, 7035, 7038, 7047 oder Zwischentönen davon zulässig.

2.3 Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3 zur Fassadengestaltung. Zusätzlich sind Nebengebäude und überdachte Stellplätze auch ausschließlich in naturbelassenem Holz zulässig.

3. 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 Schnittheckе oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garages ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengitterstreifen und/oder grosfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenvergusss zu gestalten.

5. WERBEANLAGEN

Im Plangebiet 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 sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen sind unzulässig. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Gelände.

6.2 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. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes.

7. FESTSETZUNG ZU BUSGELDERN

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 geahndet werden kann.

III. GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und § 9 Abs. 6 BauGB)

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

1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist parkartig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Wegen ist zulässig. Für Anpflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Für die Grünflächen ist eine Rasenansaat anzulegen bzw. zu erhalten. Anpflanzungen sind gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 2.3 vorzusehen.

1.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen beidseits des verrohrten Gewässers II. Ordnung 7/11/83 vorzuhalten. Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 WHG.

1.3 Auf dem Straßenrandstreifen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen vorzusehen.

2. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

2.1 Bäume im Straßenbereich 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.

2.2 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

2.3 Als Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand (Rodung von fünf Birken) sind fünf einheimische und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 2.4 in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangebietes, im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern sowie vor Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten

2.4 Für die Anpflanzung 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).

2.5 Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind nur Laubholzhecken zulässig. Vorzugsweise 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).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Die Farbe Blau (bzw. 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 Plangebietes befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung 7/11/83.
Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Unterrichungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Verändernd des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Bauarbeiten und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

2. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Erbarung des belasteten Bodenaushub