

# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "ZUM SÄGEWERK"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BAHNGLEISES DER STADT GREVESMÜHLEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.05.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**FOLLSHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

WA 9	Art der baulichen Nutzung mit Zuordnungsnr.
GRZ 0,25	Grundflächenzahl
Off	Offene Bauweise
II	Anzahl der Vollgeschosse
GH max. 10,00 m	max. zulässige Gebäudehöhe
DN 0°-45°	zulässige Dachneigung

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Abwasserpumpstation
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Wasserflächen

**FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Offentliche Parkfläche (FR) Fuß- und Radweg
- Verkehrsberechtigter Bereich
- EIN- BZW AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Offentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Schutzgrün
- Spielplatz

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

- Höhenbezugspunkt, Höhenangabe in Metern über NNH
- Mögliche Grundstücksparzellierung
- Kennzeichnung Vorhabensfläche des angrenzenden Tischlereibetriebs
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Natürlich geschütztes Biotop (§ 30 BnatschG i.V.m. § 20 NatSchG M-V)

**Der gesamte Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen ist Teil eines Bauordnungsgebietes gemäß den Vorschriften der §§ 45 - 84 BauGB**

Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt nur mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet anliegendem Einzelhandel oder
- nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln: Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltung- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltsklein- und Großgeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, CDs / Hörgerätsartikel, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Nahrung- und Genussmittel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Feiern.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Tankstellen und
- Vergnügungstätten.

**1.3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenanliegenden Gebäuden sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Fußwegen und Stellplätzen ist zulässig. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet darf die maximale zulässige Gebäudehöhe ausschließlich für die Errichtung eines Spießroßes bis zu einer maximalen Höhe von 15 m überschritten werden.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -anschlüssen sowie für Nebenanlagen bei Hauptgebäuden.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossboden (Fertigfußboden) und dem oberen Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaufbauten (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaufbauhöhe des eingeschotterten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

**2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Als Höhenbezugspunkt für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt. Zwischenlinien sind durch Interpolation zu ermitteln.

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

**3. 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.

**4. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

**5. Vorkommen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**5.1 Schutz vor Außenlärm**

Im Feld mit der Bezeichnung Lärmstütze ist entlang der Bahnstrecke Nr. 1122 eine Abschirmung des Eisenbahnlärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände herzustellen. Die Oberkante des Lärmstützes darf im Westen die Höhe von 34 m ü NN und im Osten von 36 m ü NN nicht unterschreiten.

**5.2 Schutz vor Gewerbelärm**

Im Feld mit der Bezeichnung Lärmstütze ist entlang der Grundstückszufahrt zum Gewerbegebiet (GE) eine Abschirmung des Gewerbelärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände herzustellen. Die Oberkante des Lärmstützes darf die Höhe von 36 m ü NN nicht unterschreiten.

**5.3 Schutz vor Schottergründen und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Flächenhafte Stein-/Kies-/Spill- und Schottergründen oder Steinbeeten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**5.4 Ausschluss von Schottergründen und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Flächenhafte Stein-/Kies-/Spill- und Schottergründen oder Steinbeeten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 BauGB)**

**9. Gestaltung der Doppelhäuser**

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften ist die bauliche Höhe, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zulässige montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

**10. Dächer**

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walm- und Kippeltendächer zulässig.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches darf die Dachneigung der Hauptbaukörper für Flach- und Pultdächer höchstens 20° betragen.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Dächer mit Hartestrichdecks in rotbraunen Farbpektralen in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 2001, 2002, 2003, 2011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischenfarben zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glasdächer, glatte und glatte Oberflächen aus Beschichtungsmaterialien sind ausgeschlossen. Flach- und Pultdächer bis 20° sind auch als Gründächer, als Beschichtungen aus beschichtetem Metall oder als Dächer mit Blumen-, Kunststoff- oder Elastomerbelägen mit und ohne Dachstein, z. B. Kies, zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachbedachung nicht. Glasdächer, glasierte und reflektierende Dachungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Im gesamten Planungsgebiet ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen und sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.

**11. Fassaden**

Die Außenwände an Hauptbaukörpern sind im gesamten Geltungsbereich als glatt verputzte Außenwände zulässig. Freiweisende Werbemittel sind ausschließlich den Zufahrtsebenen des Gebäudes im Sichtbereich im rotbraunen Farbpektralen in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3008, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischenfarben zulässig. Geputzte Außenwände sind in gedecktem Weiß in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 9001, 9002, 1013 oder Zwischenfarben davon, in gedecktem Gelb in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 1002, 1012, 1014, 1015 oder Zwischenfarben davon in gedecktem Rot in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 2001 oder Zwischenfarben davon und hellem Grün in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 7032, 7035, 7036, 7047 oder Zwischenfarben davon zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Fassadengestaltung analog. Zusätzlich ist auch Holz zulässig.

**12. Werbeanlagen**

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder 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 Stelle der Leistung zulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einbauleuchten zulässig. Freiweisende Werbemittel sind ausschließlich den Zufahrtsebenen des Gebäudes zugeordnet (jeweils maximal ein) mit einer maximalen Höhe von 5 m, wahlweise hinterleuchtet jedoch nicht blinkend zulässig.

**6.2 Schutzgrün**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" ist die Lärmstützwahl flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern im Raster von 1,50 m x 1,50 m (verplante Sträucher, 4 Triebte, Höhe 60-100 cm) zu bepflanzen. Es sind 8 standortgerechte heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x verplante, Stammumfang von 16-18 cm) in die Planung zu integrieren.

**7. Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich der Planstraße A 6 heimische Sträuchern bis zu einer Höhe von 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, SU 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

- Acer campestre - Elbrück, Feldahorn
- Carpinus betula - Fastigiat, Pyramiden-Hainbuche
- Cornus avellana - Carriere, Syc. carriere - Aelchorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere
- Sorbus intermedia - Browns' - Schwedische Mehlbeere, Oxalebene

**7.2 Begründung des öffentlichen Parkplatzes (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Zur Erreichung des öffentlichen Parkplatzes sind 4 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verplante, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, SU 16-18 cm anzupflanzen im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zur Gliederung zu pflanzen und daraufhin zu unterhalten. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein.

**7.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**8.1 Artenschutz**

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachberichts zum Bebauungsplan Nr. 39 sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen anzusetzen:

**Biologische Baubegleitung**

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist ein Maßnahmenplan für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und für eine biologische Baubegleitung bei der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit folgenden Inhalten durch einen Gutachter zu erstellen:

- Erarbeitung eines Rückbauplanes für den Abriss der Anlagen und
- Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen in der Ausschreibung für die Abrissarbeiten und
- Konkretisierung der Ausgestaltung und Lage der erforderlichen Ersatzbäume für Brutvögel (v.a. Rauchschwalbe und Turmfalke), Fledermaus und Reptilien
- Abstimmung des Maßnahmenplanes mit der zuständigen Fachbehörde

**Erstabschneisensystem für Reptilien**

Innerhalb der mit der Nummer 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Lärmstützwahl als Lebensraum für die Reptilienartura folgendermaßen gestaltet:

- Der Walschleier wird nach Norden versetzt, damit eine flach geneigte subdeponierte und wärmebegünstigte Fläche entsteht. Die Nordrichtung wird mit einem Böschungswinkel von 45° erreicht. Der Wall wird auf der südostexponierten Seite so modelliert, dass unterschiedlich geneigte Talböden entstehen. Es wird rahnenförmig Oberboden aufgebracht und Extensivrasen angelegt (Magergrassvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras). Innerhalb der Maßnahmenfläche werden 10 Gebüschgruppen in einer Größe von 10-15 m<sup>2</sup> gepflanzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern wie Weißdorn, Schlehe im Raster von 1,50 m x 1,50 m (verplante Sträucher, 4 Triebte, Höhe 60-100 cm) zu verwenden. In einem Abstand von 40 m sind Überwinterungs- und Einflugmöglichkeiten in Form von Steinhaufen einzubauen.

**8.2 Sukzessionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die mit der Nummer 2 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gebötte sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen, um eine Waldentwicklung zu vermeiden. Die Fläche ist zu den privaten Grundstücken durch einen Zaun abzugrenzen.

**8.3 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Terrassen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

**8.4 Ausschluss von Schottergründen und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Flächenhafte Stein-/Kies-/Spill- und Schottergründen oder Steinbeeten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 BauGB)**

**9. Gestaltung der Doppelhäuser**

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften ist die bauliche Höhe, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zulässige montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

**10. Dächer**

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walm- und Kippeltendächer zulässig.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches darf die Dachneigung der Hauptbaukörper für Flach- und Pultdächer höchstens 20° betragen.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Dächer mit Hartestrichdecks in rotbraunen Farbpektralen in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3008, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischenfarben zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glasdächer, glatte und glatte Oberflächen aus Beschichtungsmaterialien sind ausgeschlossen. Flach- und Pultdächer bis 20° sind auch als Gründächer, als Beschichtungen aus beschichtetem Metall oder als Dächer mit Blumen-, Kunststoff- oder Elastomerbelägen mit und ohne Dachstein, z. B. Kies, zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachbedachung nicht. Glasdächer, glasierte und reflektierende Dachungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Im gesamten Planungsgebiet ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen und sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.

**11. Fassaden**

Die Außenwände an Hauptbaukörpern sind im gesamten Geltungsbereich als glatt verputzte Außenwände zulässig. Freiweisende Werbemittel sind ausschließlich den Zufahrtsebenen des Gebäudes im Sichtbereich im rotbraunen Farbpektralen in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3008, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischenfarben zulässig. Geputzte Außenwände sind in gedecktem Weiß in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 9001, 9002, 1013 oder Zwischenfarben davon, in gedecktem Gelb in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 1002, 1012, 1014, 1015 oder Zwischenfarben davon in gedecktem Rot in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 2001 oder Zwischenfarben davon und hellem Grün in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 7032, 7035, 7036, 7047 oder Zwischenfarben davon zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Fassadengestaltung analog. Zusätzlich ist auch Holz zulässig.

**12. Werbeanlagen**

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder 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 Stelle der Leistung zulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einbauleuchten zulässig. Freiweisende Werbemittel sind ausschließlich den Zufahrtsebenen des Gebäudes zugeordnet (jeweils maximal ein) mit einer maximalen Höhe von 5 m, wahlweise hinterleuchtet jedoch nicht blinkend zulässig.

**13. Einfriedungen**

In den straßenanliegenden Vorgartenzonen sind folgende Grundstücksanfriedungen zulässig:

- freiwachsende oder geschichtete Hecken aus standortgerechten heimischen oder einheimischen Laubbäumen in einer Höhe von max. 1,20 m,
- Trockenmauern oder befestigte Hecke aus Gabeln bis zu einer Höhe von max. 0,80 m,
- Zäune sind nur an den Innenseiten freiwachsender oder geschichteter Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

**Hinweise**

**Trinkwasserschutzgebiet**

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 39 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II A der Wasserversorgung Grevesmühlen-Wotenitz. Die Wasserversorgung Grevesmühlen-Wotenitz ist in der Trinkwasserschutzzone II A und zu beachten. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz vom 22.09.2010 ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar. Die Verordnung kann auf dem Dienstpostfach des Landes Mecklenburg-Vorpommern auch von jedermann im Internet eingesehen werden.

**Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen**

Der flächenunabhängige Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 14 Bundesbodenschutzverordnung erfolgt durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird. Die Dokumentation ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

**Schutz des Bodens vor Verdüsung**

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verdüsung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender sonstiger Bodenschutt (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwenden, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen bestehen. Bodenschutt, der nicht innerhalb des Grundstücks verwendet wird, ist einer für die Bodenerkundung zugelassenen Anlage zuzuführen.

**Einschleppung von Rechtsgrundlagen**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen eingesehen werden.

**Bauordnungsgebiet**

Der Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen ist Teil eines Bauordnungsgebietes gemäß den Vorschriften der §§ 45 - 84 BauGB.

**Kampfmittel**

Dem Kampfmittelkatalog des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für das Plangebiet besteht daher aus Sicht des Munitionsbereinigungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Während der Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbereinigungsdienst als nicht kampfmittelbelastet eingestuftem Bereiches Einzelteile auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tarifbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind Sicherheitsmaßnahmen der Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzuleiten.

**Kompensation der Eingriffe**

Auf Ausgleich für die durch die Planung verursachten Eingriffe erfolgt durch den Erwerb von 9.526 Kompensationsäquivalenzen im Ökotope-Konto Bremen.

**Denkmalschutz**

Wer während der Bauarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DöSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Bauarbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Für die Funde und die Fundstellen ist der unveränderte Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Aussage spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Beseitigung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DöSchG M-V.

**8.2 Sukzessionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die mit der Nummer 2 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gebötte sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen, um eine Waldentwicklung zu vermeiden. Die Fläche ist zu den privaten Grundstücken durch einen Zaun abzugrenzen.

**8.3 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Terrassen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

**8.4 Ausschluss von Schottergründen und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Flächenhafte Stein-/Kies-/Spill- und Schottergründen oder Steinbeeten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 BauGB)**

**9. Gestaltung der Doppelhäuser**

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften ist die bauliche Höhe, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zulässige montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

**10. Dächer**

In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walm- und Kippeltendächer zulässig.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches darf die Dachneigung der Hauptbaukörper für Flach- und Pultdächer höchstens 20° betragen.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Dächer mit Hartestrichdecks in rotbraunen Farbpektralen in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3008, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischenfarben zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glasdächer, glatte und glatte Oberflächen aus Beschichtungsmaterialien sind ausgeschlossen. Flach- und Pultdächer bis 20° sind auch als Gründächer, als Beschichtungen aus beschichtetem Metall oder als Dächer mit Blumen-, Kunststoff- oder Elastomerbelägen mit und ohne Dachstein, z. B. Kies, zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachbedachung nicht. Glasdächer, glasierte und reflektierende Dachungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Im gesamten Planungsgebiet ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen und sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.

**11. Fassaden**

Die Außenwände an Hauptbaukörpern sind im gesamten Geltungsbereich als glatt verputzte Außenwände zulässig. Freiweisende Werbemittel sind ausschließlich den Zufahrtsebenen des Gebäudes im Sichtbereich im rotbraunen Farbpektralen in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3008, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischenfarben zulässig. Geputzte Außenwände sind in gedecktem Weiß in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 9001, 9002, 1013 oder Zwischenfarben davon, in gedecktem Gelb in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 1002, 1012, 1014, 1015 oder Zwischenfarben davon in gedecktem Rot in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 2001 oder Zwischenfarben davon und hellem Grün in Anlehnung an das RAL-Farbensystem der RAL-Farben 7032, 7035, 7036, 7047 oder Zwischenfarben davon zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Fassadengestaltung analog. Zusätzlich ist auch Holz zulässig.

**12. Werbeanlagen**

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder 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 Stelle der Leistung zulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einbauleuchten zulässig. Freiweisende Werbemittel sind ausschließlich den Zufahrtsebenen des Gebäudes zugeordnet (jeweils maximal ein) mit einer maximalen Höhe von 5 m, wahlweise hinterleuchtet jedoch nicht blinkend zulässig.

(8) Der Entwurf des B-Planes wurde nach der 3. öffentlichen Auslegung (Nr. 8) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.09.2022 bis 08.10.2022 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.05.2022 in der Ostsee-Zeitung, Lokaltitel Grevesmühlen örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.grevesmuehlen.de/neuwaerfelsbekenntnisse](http://www.grevesmuehlen.de/neuwaerfelsbekenntnisse) und [www.plan-groedaten-mv.de](http://www.plan-groedaten-mv.de) ins Internet eingestellt.

(10) Der kartenmäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 11.05.2022 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grundpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab 1:10.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den 03.09.2025 (Siegel)  Bürgermeister

Grevesmühlen, den 03.09.2025 (Siegel)  Bürgermeister

Grevesmühlen, den 03.09.2025 (Siegel)  Bürgermeister

Grevesmühlen, den 03.09.2025 (Siegel)