

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT GREVESMÜHLEN NEU DEGTOW

TEIL A PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)					
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 BauNVO)	Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)		
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 14 BauNVO)					
0,25	Grundflächenzahl		Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)		
I	Zahl der Vollgeschosse		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)		
Bauweise, Bautlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB § 14 BauNVO)					
0	Offene Bauweise		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
△	nur Einzelhäuser zulässig		Grünflächen		
△	nur Doppelhäuser zulässig		Spielplatz		
△	nur Hausgruppen zulässig		Parkanlage		
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig				
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)					
Straßenverkehrsflächen					
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung					
Straßenbegrenzungslinie					
Öffentliche Parkplätze					
Verkehrsberuhigter Bereich					
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)					
Grünflächen					
Spielplatz					
Parkanlage					



TEIL B TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Die Dächer der Hauptgebäude und deren Anbauten sind als rote, rotbraune oder als anstrichfarbene Pfannenächer auszubilden, wobei Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig sind. Bei Dachteilen, wie Zwerchgiebeln, darf die Dachneigung bis 65° betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Traufhöhe der der Vorderfronte bzw. dem Wohnungszugang zugehörigen Traufhöhe der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten wird auf max. 4,00 m über zugerechneter Fahrbahn bzw. zugerechneten Wohnweg (Geb., Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt. Teil des Grundstücks an der südlichen Bebauungsgrenze an der Alten Wärriner Landstraße sind, begründet aus der Hängelage, Ausnahmen bis zu einer Traufhöhe von 6,00 m über zugerechneter Fahrbahn zulässig (§ 14 BauNVO).

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in den Wohngebieten wird für Einzelhäuser, für Doppelhäuser und einzelne Reihenhausausbauten auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

4. Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksbreite in den allgemeinen Wohngebieten mit Reihenhausbebauung darf die Mindestbreite von 6,00 m nicht und bei Doppelhausbebauung eine Breite von 10,00 m nicht unterschreiten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbauten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Gartengelände bzw. oberirdische Freizeitanlagen auf einer Fläche von 10 m² Kleingartenanlagen, Nebenanlagen für die Kleintierhaltung, Einrichtungen für Abfallbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen und Einrichtungen zum Wackerbrechen.

6. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Pflanzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinschaftsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen und Verkehrsflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die gleichzeitige Nutzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen: Auf der Nordseite der Gebäude sollen keine Fenster für die Schall- und die Lärmschutzmaßnahmen werden. Ausnahmen sind nur möglich, wenn durch Schallschutzfenster mit Zweifachverglasung ausreichende Schallschutzklassen gem. DIN 1409 nachgewiesen werden. Die Hauptgebäude sind mit einem Mindestmaß an Außenwand- und Fensterverglasung zu versehen.

8. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Verbauungen dürfen ausnahmsweise eingeschlossen und mit einer maximalen Breite von 1,00 m in den Bereichen A-I in dem allgemeinen Wohngebiet die Bauweise zu dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um max. 1,50 m überschreiten, wenn die Gebäude nicht unterkellert sind.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (Sichtflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

In der Planung ist die Freizuhaltung der Sichtflächen zu berücksichtigen. In den festgesetzten Sichtflächen dürfen Anpflanzungen sowie Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

10. Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

10.1 Für die Bereiche A-D im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen nur auf den in der Planung festgesetzten Stellplatzflächen auszubilden.

10.2 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen sind von jeweils zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken parweise anzulegen.

10.3 Garagen und oberirdische Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1,7 und auf der Grundstücksfläche K (Teilfläche zu WA 1) auf der Planstraße C außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig, wobei die Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m zur zugerechneten Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Bei oberirdischen Stellplätzen (Carports) darf dieser Abstand 3,00 m nicht unterschreiten.

11. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Planflächen A1 und A2 der Planflächen C und C1 sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4) SVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

12. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Grundstück 106 der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen, das Bestandteil der Sammelangelegenheiten der Stadt Grevesmühlen ist, wird den eingetragenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5 - Neu Degtow - zugerechnet. Das Ziel der Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche ist langfristig die Herstellung eines thermophilen, extensiv gepflegten Grünlandstandortes mit hoher Artenzahl, wobei neben regelmäßigen Pflegemaßnahmen auch die einmalige Herrichtung der Fläche erforderlich ist. Ein Pflegeplan ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude und deren Anbauten sind als rote, rotbraune oder als anstrichfarbene Pfannenächer auszubilden, wobei Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig sind. Bei Dachteilen, wie Zwerchgiebeln, darf die Dachneigung bis 65° betragen.

2. Die Dächer der freistehenden Carports, Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachdeckung des Hauptgebäudes oder mit Blümenzweidachblechen einzudecken bzw. als begrünte Dächer auszubilden mit einer Dachneigung von max. 35°.

3. Dachgebälde bei den Hauptgruppen/Reihenhausbauten sind nur als Einzelgebälde mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.

4. Schrägverglasungen sind bis zu einem Umfang von einem Drittel der Südost- bis Südwest orientierten Dachflächen zulässig und Sonnenkollektoren bis zu 50% der Südost bis Südwest orientierten Dachflächen.

5. Außenwände

Als Material für die Außenwände ist rotes bis rotbraunes oder weißes bis hellgraues sowie sandgelbes Mauerwerk zu verwenden. Die Außenwände sind als glatt verputzte Wäldchen mit heller Farbgebung in beige, hellgrau oder cremefarben, sowie die Kombination dieser Arten untereinander zulässig.

6. Für die jeweiligen Hauptgruppen- und Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben für die Außenwände festzusetzen.

7. Auflockerung der Fassade durch Erker, Wintergärten und kleine Eingangsrisse sind zulässig. Für diese sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Auflockerung der Fassade unter Punkt 2.1 auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

8. Die Außenwände der Eingangsrisse sind im gleichen Material und Farbe wie der dazugehörige Hauptkörper auszubilden bzw. zu verwickeln.

9. Gemeinschaftsgrünanlagen

Die Gemeinschafts-Stellplatzanlagen sind im Material einheitlich auszubilden. Die Gemeinschafts-Stellplatzanlagen sind durch Mauer- oder eine geschlossene Holzkonstruktion zu den Nachbargrundstücken hin mit einer Höhe von min. 1,80 m einzufassen.

10. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgeraden im Vorgartenbereich sind Holzeinfriedungen ausschließlich mit einheitlichen Laubbäumen zulässig und Holzränge bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Maschendrahtsäume sind nur zulässig, wenn sie hinter der Hecke aufgestellt werden und diese nicht überragen.

11. Anlagen

Zulässige Materialien für die Pflanzung von Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen sind kleinteilige Betonsteine, Ziegelsteine und Natursteine. Die Pflanzung ist wasserdurchlässig zu verlegen.

III. Sachverhalte, die zu berücksichtigen sind

1. Archäologische Erkenntnisse

Archäologische Funde (14 DStGH M.V.)

Wenn während der Erdarbeiten oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landeskamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern.

Anspruchlos besteht nach § 11 (1) DStGH M.V. für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zuzulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen. Vermerkt hierfür sind die Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

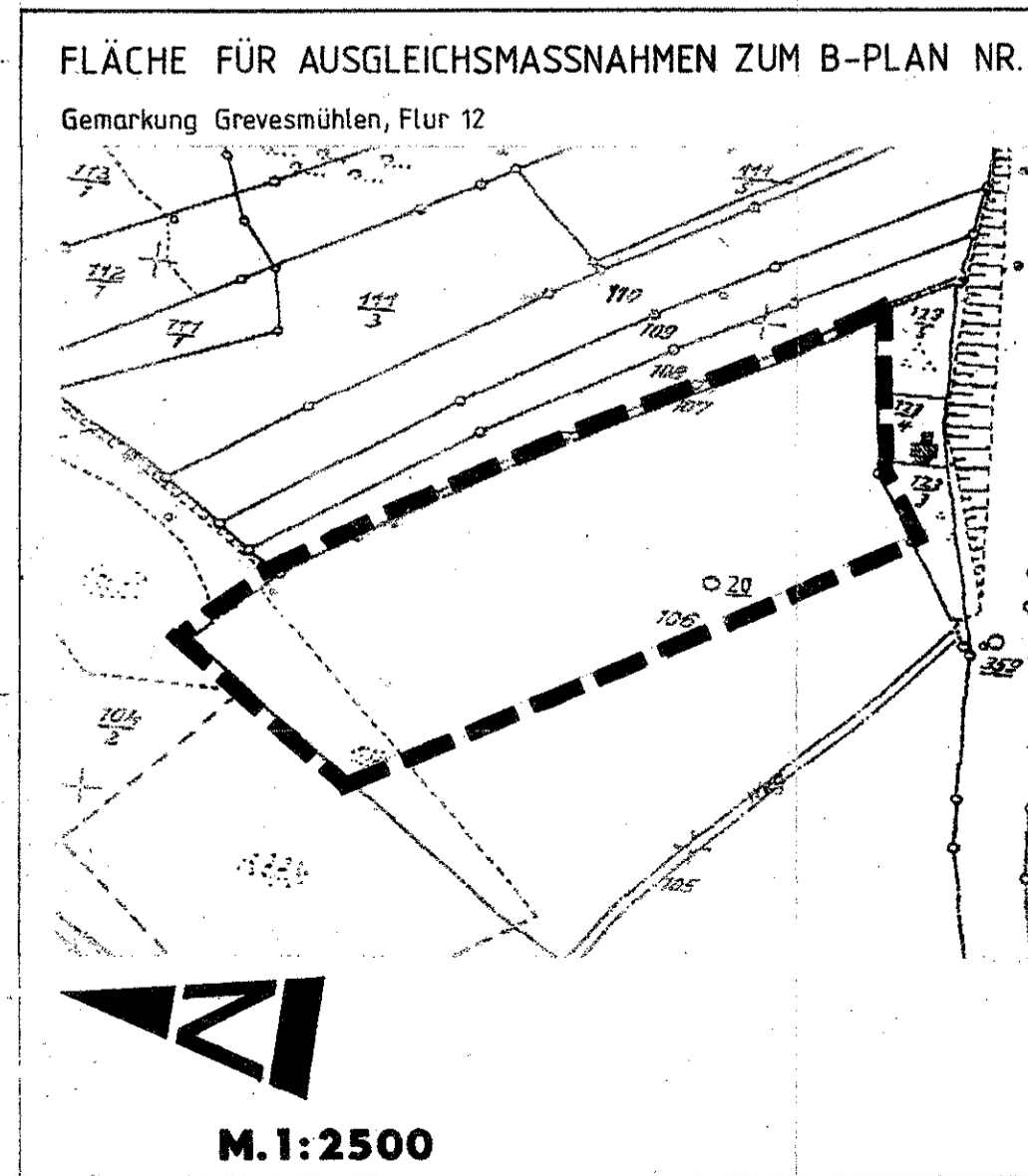
Der Beginn der Erdarbeiten soll den für die Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden rechtzeitig angezeigt werden.

2. Anzeige von Altlasten

Bei Bekanntwerden von Altlasten sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Meldepflichtig vorzulegen für die Altlasten zuständigen Behörden anzuzeigen.

3. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Grundstück 106 der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen, ist, wird den eingetragenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5 - Neu Degtow - zugerechnet. Das Ziel der Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche ist langfristig die Herstellung eines thermophilen, extensiv gepflegten Grünlandstandortes mit hoher Artenzahl, wobei neben regelmäßigen Pflegemaßnahmen auch die einmalige Herrichtung der Fläche erforderlich ist. Ein Pflegeplan ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten.



PREAMBEL:

Aufgrund des § 10 der Baugesetzgebung in der Fassung vom 08.11.1994 (§ 10 Abs. 1 Nr. 1) ist die Planung durch die Änderung des Bebauungsplans der Gemarkung Neu Degtow (M.V.) und nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.02.1998 mit dem Bebauungsplan Nr. 5 - Neu Degtow - öffentlich ausgeschrieben. Die öffentliche Ausschreibung ist mit dem Hinweis, das Besuchen und Anfragen während der Auslegungstermine von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4./10.1997 in der "Stadtmessenger" und am 3./10.1997 in der "Landeszeitung" bekannt gemacht worden.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

2. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

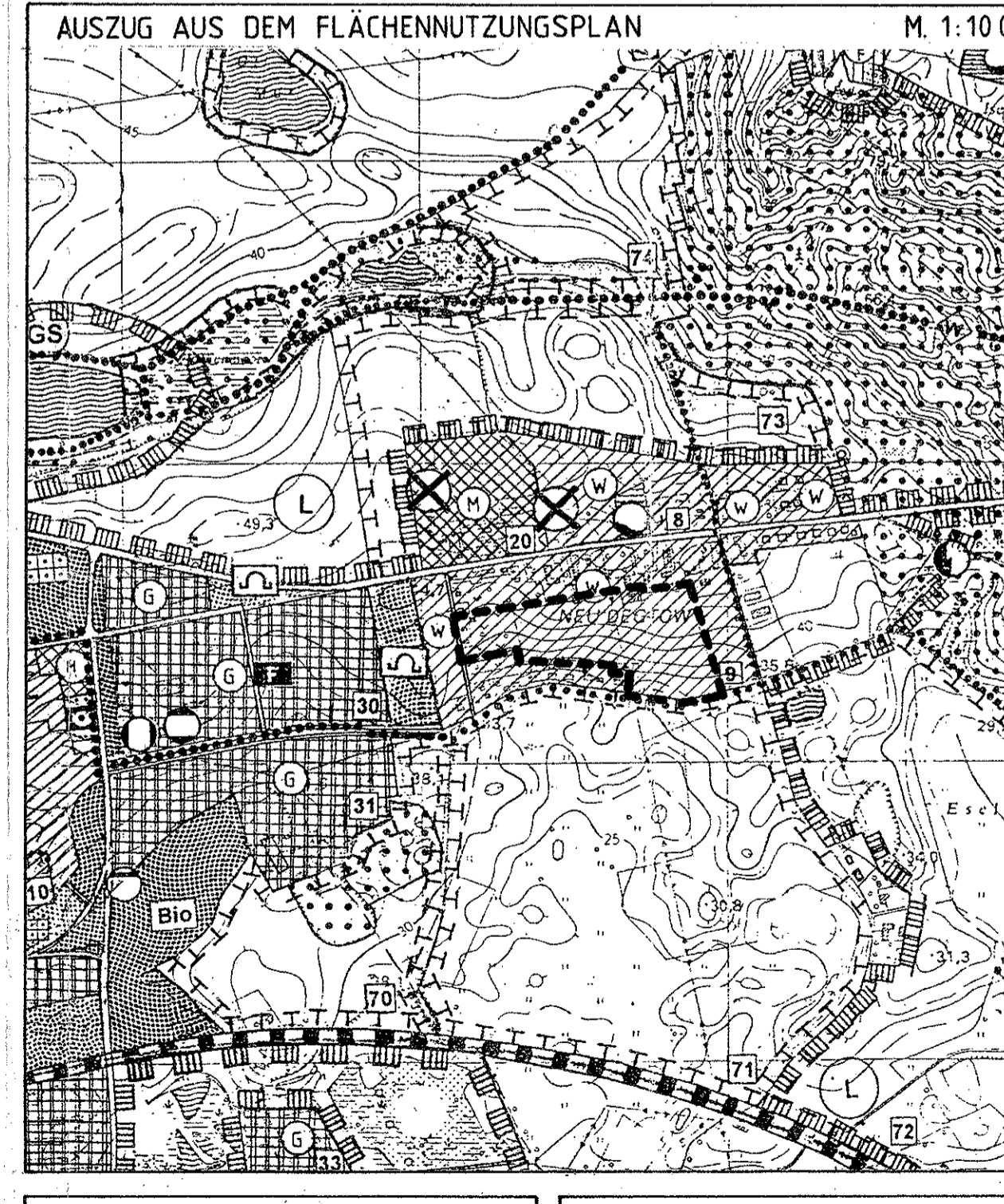
10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

11. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

12. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 NEU DEGTOW

Gebiet: Gemarkung Degtow, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 177/1b, 184/1, 185/1, 185/7, 186/1, 186/2, 186/3, 186/4, 186/5, 186/6, 186/7, 186/8, 186/9, 186/10, 186/11, 186/12, 186/13, 186/14, 186/15, 186/16, 186/17, 186/18, 186/19, 186/20, 186/21, 186/22, 186/23, 186/24, 186/25, 186/26, 186/27, 186/28, 186/29, 186/30, 186/31, 186/32, 186/33, 186/34, 186/35, 186/36, 186/37, 186/38, 186/39, 186/40, 186/41, 186/42, 186/43, 186/44, 186/45, 186/46, 186/47, 186/48, 186/49, 186/50, 186/51, 186/52, 186/53, 186/54, 186/55, 186/56, 186/57, 186/58, 186/59, 186/60, 186/61, 186/62, 186/63, 186/64, 186/65, 186/66, 186/67, 186/68, 186/69, 186/70, 186/71, 186/72, 186/73, 186/74, 186/75, 186/76, 186/77, 186/78, 186/79, 186/80, 186/81, 186/82, 186/83, 186/84, 186/85, 186/86, 186/87, 186/88, 186/89, 186/90, 186/91, 186/92, 186/93, 186/94, 186/95, 186/96, 186/97, 186/98, 186/99, 186/100.



ARCHITEKTURBÜRO LAABS
Jahnstraße 7, 23936 Grevesmühlen
und Zeppelinstraße 29, 23568 Lübeck

PLANUNGSSTAND: 10.1.1997, 05.05.1997