Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr.12 "Wohngebiet Bahnhofstraße"

für das Gebiet der Gemarkung Grevesmühlen, Flur 5, Flurstücke 258/4 (teilweise) 259/5, 259/7, 260/1, 305, 306 (teilweise),307, 308/1, 309/1, 312/1, 426 (teilweise), 430/5, 427/1 (teilweise) und 427/2 (teilweise)

mit örtlichen Bauvorschriften

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.04.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, am 15.06.2006 erfolgt.

   Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.

   Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die gemeinsame Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Informationsveranstaltung am 26.04.2006 durchgeführt worden.

   Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 27.04.2006 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB aufgefordert worden.

   Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 18.09.2006 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan einschließlich der Begründung und den Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Der Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2006 bis zum 30.11.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 19.10.2006 in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2007 bis zum 12.06.2007 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 19.05.2007 in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 27.07.2006 / 30.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 08.06.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 26.09.2007 Siegelabdruck Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.09.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.09.2007 gebilligt.

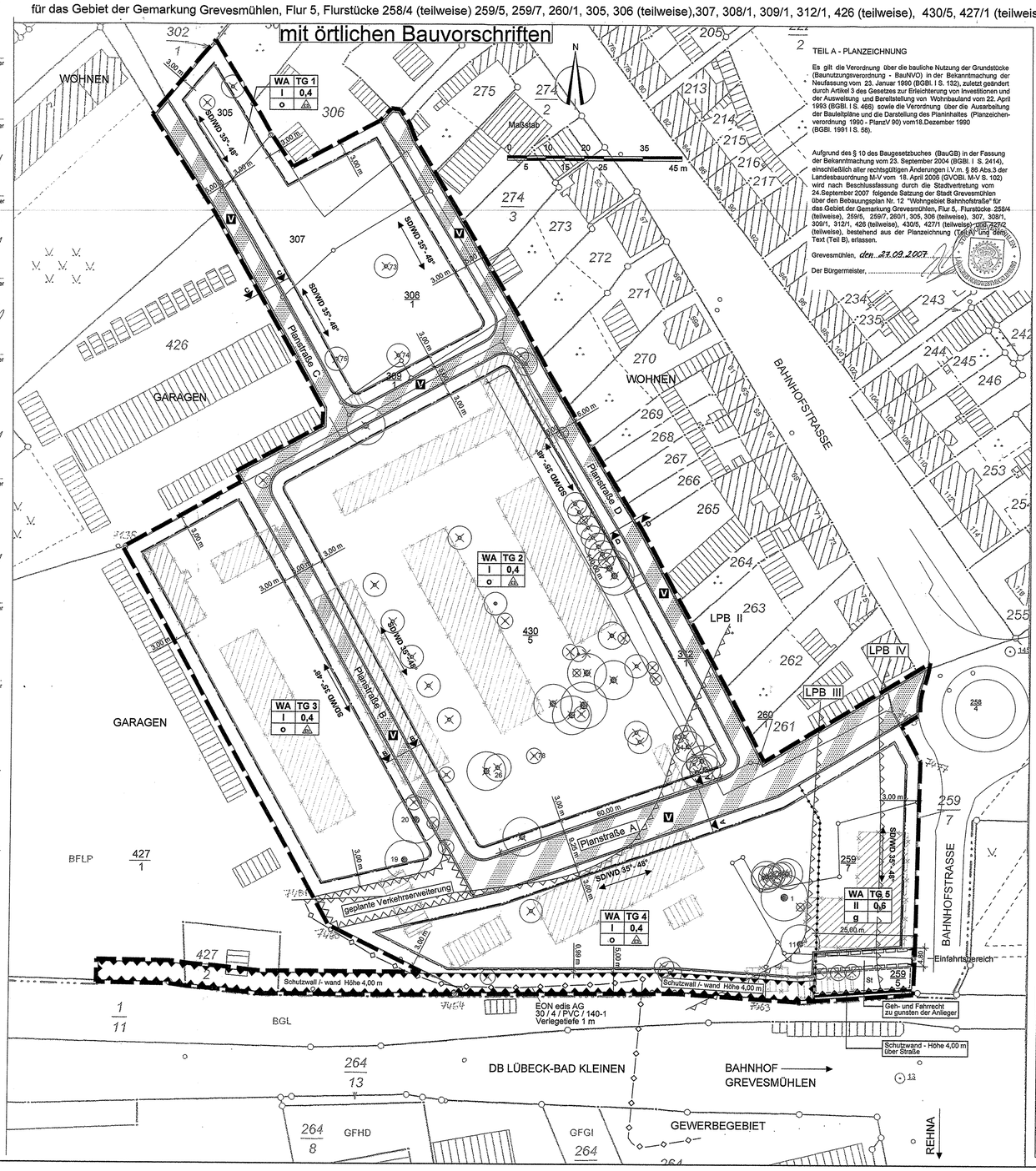
    Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

    Grevesmühlen, 27.09.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister

13. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.09.2007 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 29.09.2007 in Kraft getreten.

    Grevesmühlen, 01.10.2007 Siegelabdruck Der Bürgermeister



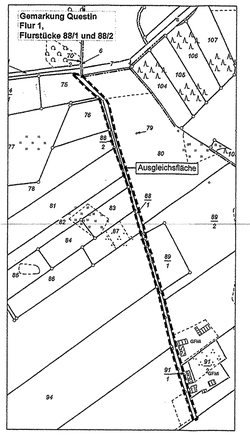
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen i.V.m. § 86 Abs.3 der Landesbauordnung M-V vom 18. April 2005 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.September 2007 folgende Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Bahnhofstraße" für das Gebiet der Gemarkung Grevesmühlen, Flur 5, Flurstücke 258/4 (teilweise), 259/5, 259/7, 260/1, 305, 306 (teilweise), 307, 308/1, 309/1, 312/1, 426 (teilweise), 430/5, 427/1 (teilweise) und 427/2 (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Grevesmühlen, den 27.09.2007

Der Bürgermeister,



Allgemeine Hinweise

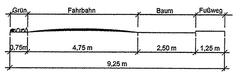
Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Bodenschutz
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen, z.B. Verbesserungsanlage. Soweit der Bodenaushub auf der Baustelle nicht verwendet werden kann, sollte er zur Abdeckung vorhandener wilder Kippen bzw. Deponien dien.

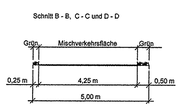
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ist verboten.

Straßenquerschnitte, M. 1 : 100

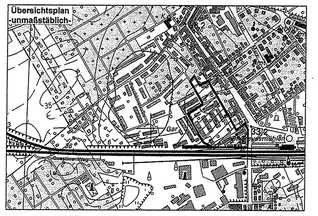
Schnitt A - A



Schnitt B - B, C - C und D - D



Übersichtsplan
-unmaßstäblich-



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (Paragr. 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtsbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauG)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
- Lärmpegelbereich LPB II - IV
- Schutzwand - Höhe 4 m über Straße
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauGB)
- SD/WD — Sattel- / Walmdach (Paragr. 9 Abs. 4 i.v.m Paragr. 86 LBauO M-V)
- 35°- 48° — Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze (Paragr. 9 Abs. 4 i.v.m Paragr. 86 LBauO M-V)
- Firstrichtung (Paragr. 9 Abs. 4 i.v.m Paragr. 86 LBauO M-V)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- künftig fortfallende Gebäude
- künftig fortfallende Bäume
- künftig fortfallende Bäume mit Baumnummer
- BAHNHOFSTRASSE — Straßenbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurgrenze
- 258/5 — Flurstücksnummer
- 3,00m — Bemaßung
- TG 2 — Teilgebiet / Nummer

TEIL B-TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1.0 Art und Maß der bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wie:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.

1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig.

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Errichtung von Nebenanlagen,
Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die Nebenanlagen:
- Zugänge und Zufahrten zu Baugrundstücken,
- Stellplätze,
- Abstellplätze für Müllbehälter,
- Einfriedungen.

2.2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) dürfen nur in einem Abstand von mind. 1,50m von der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie errichtet werden.

3.0 Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 und mit § 9 (1a) BauGB

3.1. In der Planstraße A sind im Abstand von 10,00m 4 Linden, in der Qualität Hst. 3xv. STU 18-20cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dach- bzw. Terrassenflächen auf den Grundstücken zu versickern.

3.3 Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

Für die Fällung von 23 Bäumen entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen sind 23 Bäume in der Qualität Hst. 2xv.,STU 12-14 cm und für die Fällung von 23 Bäumen entsprechend 26a LNatG M-V sind 33 Bäume in der Qualität Hst. 2xv.STU 16-18 cm in der Gemarkung Questin Flur 1 auf den städtischen Flurstücken 88/1 und 88/2 als wegebegleitende Baumreihe (Linde) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.0 Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m §86 Abs. 3 LBauO M-V

4.1 Außenwände

4.1.1 Die Fassadenoberflächen sind nur als Sichtmauerwerk oder als Putz auszuführen.
Bei Putzflächen sind grob strukturierte (Körnung ab 3mm) Putze nicht zulässig.

4.2 Dächer

4.2.1 Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune oder anthrazitfarbene nicht glänzende Ziegel zulässig.

4.2.2 Garagen können mit Flach- oder Pultdach ausgebildet werden. Die Flachdächer von Garagen sind mit Begrünung zu versehen.

4.3 Dachaufbauten

4.3.1 Im Teilgebiet TG1 - TG4 sind nur Schlepp- oder Sattelgauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf insgesamt nicht mehr als 2,00m betragen.

4.3.2 Dachbalkone und Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht erlaubt.

4.3.3 Die Dachflächen von Schlepp- und Sattelgauben müssen dem Hauptdach angeglichen werden.

4.3.4 Dachflächenfenster sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachflächen zulässig.

4.4 Einfriedungen

4.4.1 Für die Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Verwendung von Koniferen ist ausgeschlossen. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie hinter der Hecke aufgestellt werden und diese nicht überragen.

4.5 Ordnungswiedrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des §84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld geahndet werden

5. Schallschutzmaßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit folgenden Parametern zu errichten:
- Länge: 210 m
- Höhe: 4 m
- Absorbierende Ausführung auf beiden Seiten

5.2 Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Baufelder TG1 - TG2 sind nur auf den Nord- und Ostseiten der Gebäude zulässig.

5.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sind mit einem resultierendem bewerteten Schalldämm-Maß
- von R'w,res = 30 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches II,
- von R'w,res = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III sowie
- von R'w,res = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV

zu realisieren.

5.4 In Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Rechtskraft:	**September 2007**
Satzungsbeschluss	September 2007
Entwurf:	März 2007
Vorentwurf:	
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Stadt Grevesmühlen
über den Bebauungsplan Nr.12 "Wohngebiet Bahnhofstraße"
für das Gebiet der Gemarkung Grevesmühlen, Flur 5, Flurstücke 258/4 (teilweise) 259/5, 259/7, 260/1, 305, 306 (teilweise), 307, 308/1, 309/1, 312/1, 426 (teilweise), 430/5, 427/1 (teilweise) und 427/2 (teilweise)
mit örtlichen Bauvorschriften

Kartengrundlage:
Flurkarte Maßstab 1:500

Maßstab: 1 : 500

Auftragnehmer:
S&D STADT & DORF Planungs-Gesellschaft mbH
19053 Schwerin, Alexandrinenstr. 27
Anschrift: 19055 Schwerin
Telefon: 03866/5192-0
Fax: 03866/5192-20