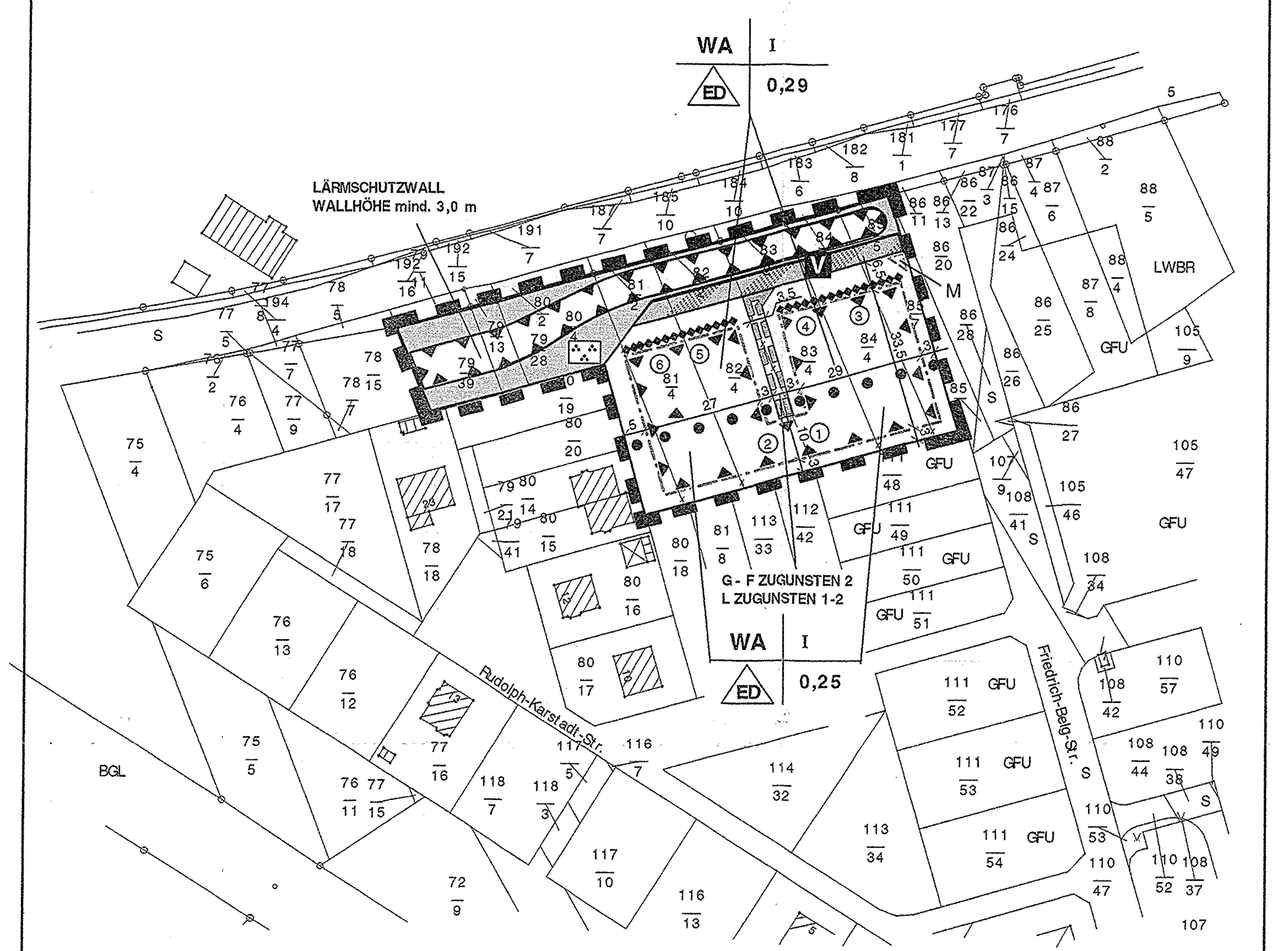
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 " ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II " DER STADT GREVESMÜHLEN

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG GÜLTIGEN FASSUNG.



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 0,25 — Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB

M — Müll

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

G — Gehrecht zugunsten der Anlieger

F — Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Notdienste

L — Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
(hier : Schallschutz)

passiver Schallschutz i.V.m. Lärmpegelbereich III

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

künftig vorgesehene Flurstücksgrenzen

z.B. 81/4 — Flurstücksbezeichnung

z.B. 2 — Bezifferung von Baugrundstücken

TEXT (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden für Einzel- und Doppelhäuser 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nach § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt:
Es sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

a) Nebengebäude mit Nebenräumen und Räume für die Kleintierhaltung
b) Wintergärten i.S. einer Nebenanlage
c) Kleingewächshäuser
d) Spieleinrichtungen für Kinder und Freizeiteinrichtungen
e) Einrichtungen für Abfallbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
f) Einrichtungen zum Wäschetrocknen
g) Terrassen
h) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände
i) Fahrradstellplätze

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Bei Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das von Dächern und privaten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie der Lärmschutzwall sind mit Landschaftsrasen zu bepflanzen.

6.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Lärmschutzwall ist im Böschungsbereiche mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.
Es sind folgende Gehölzarten zulässig:

Gehölze

2 x verpflanzt, 60-80 cm hoch, in 10-14 Gehölzgruppen (hier: Wall entlang der Bahnlinie) und in 3-4 Gehölzgruppen (hier: Wall am Börzower Weg) gepflanzt, 0,5-0,75 Pflanzen / qm

Weißdorn, Crataegus monogyna
Schlehe, Prunus spinosa
Eberesche, Sorbus aucuparia
Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus
Holunder, Sambucus nigra
Hasel, Corylus avellana

Flieder, Syringa vulgaris

Rosen

2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch. Pro Gehölzpflanzung mindestens eine Rose aus jeder Rosengruppe.

Hundsrosen: Rosa canina, Rosa corymbifera
Filzrosen: Rosa tomentosa

6.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (lokale Sorte) zu pflanzen.

6.4 In Anfahrtsichtfeldern von Straßeneinmündungen dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

6.5 Für eingegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
hier: Schallschutz

7.1 Für den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten passiven Schallschutz i.V.m. Lärmpegelbereich III gilt das folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB (A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. R'w, res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30

7.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer im dargestellten Lärmpegelbereich III sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Außenfassaden sind mit rotem, unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nichtglänzende Putzfassade mit einem Anstrich in weißen Farbtönen oder in Pastellfarbtönen oder in Holz mit einem Anstrich in weißen, grauen, dunkelroten, natufarbenbelassenen Farbtönen oder in Pastellfarbtönen zu gestalten.
Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudefassaden ist eine Verglasung zulässig.

8.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als gleichgeneigtes, symmetrisches Sattel- oder Krüppelwalmdach zu gestalten. Die Dachneigung darf 35° bis 48° betragen. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Sattel- oder Pultdach zu gestalten. Die Dachneigung darf höchstens 35° betragen. Für Dächer von überdachten Stellplätzen können auch Flachdächer zugelassen werden. Bei vorgesehenem Anbau dieser Dächer an das Hauptgebäude darf die Schnittstelle des Daches mit dem Hauptgebäude die Traufkante des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

8.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten Dachsteinen mit geweilter Oberfläche zu gestalten. Solarmodule sind zulässig.
Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der gleichen Dacheindeckung des Hauptgebäudes oder als begrüntes Dach oder mit Teerpappe oder mit Grobkies zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.

8.4 Drempel sind bis höchstens 0,80 m Höhe zulässig.

8.5 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 0,50 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden oder nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

8.6 Doppelhäuser sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der First- und Traufhöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dacheindeckung) zu gestalten.

8.7 Die Gesamtsumme der Dachgaubenbreite und der Breite von fassadenbündigen Dachaufbauten darf je Dachseite 1/2 der Gebäudedachlänge, waagerecht gemessen, nicht überschreiten.

8.8 Dachaufbauten sind so zu gestalten, daß der First des Dachaufbaus oder der Beginn der Abschleppung mindestens 0,75 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegt.

8.9 Loggien und Balkone sind bei Gebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise nicht zulässig.

8.10 Nebenanlagen (hier: Nebengebäude) und Garagen sind in ihrer Außenfassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen oder mit naturfarbenbelassenem Holz zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.

Überdachte Stellplätze, Sicht- und Windschutzwände sowie Pergolen sind mit naturfarbenbelassenem oder weiß gestrichenem Holz zu gestalten.
Sicht- und Windschutzwände sind mit einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Länge von höchstens 5,00 m zu gestalten

8.11 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten ist mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Rasengitterrsteinen oder mit großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguß zu gestalten.
Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

8.12 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind als Hecken aus Laubgehölzen zu gestalten. Nadelholzhecken sind mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Zulässig sind auch Maschendrahtzäune, wenn sie, gesehen von den angrenzenden öffentlichen Flächen, hinter der Hecke aufgestellt werden und diese nicht überragen.

8.13 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten

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

Hinweis :

1a.Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in der „OZ" und „L.N." am 24.04.2004 erfolgt.

Grevesmühlen, den 20.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Grevesmühlen, den 20.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

3. Die frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am x.x.x.x durchgeführt worden / entfällt nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung.

Grevesmühlen, den 20.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den 20.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung hat am 19.04.2004 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Grevesmühlen, den 20.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.04 bis zum 11.06.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der „OZ" und „L.N." am 24.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevesmühlen, den 20.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

~~7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes , bestehend aus der~~ Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der ..... am .....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevesmühlen, den .....Siegel

.....
(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 02.08.2004 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: 2.3.00 vorliegt Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 26.10.2004 Siegel (im Auftrag, Unterschrift)

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, den 20.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.09.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.09.2004 gebilligt.

Grevesmühlen, den 20.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den 20.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

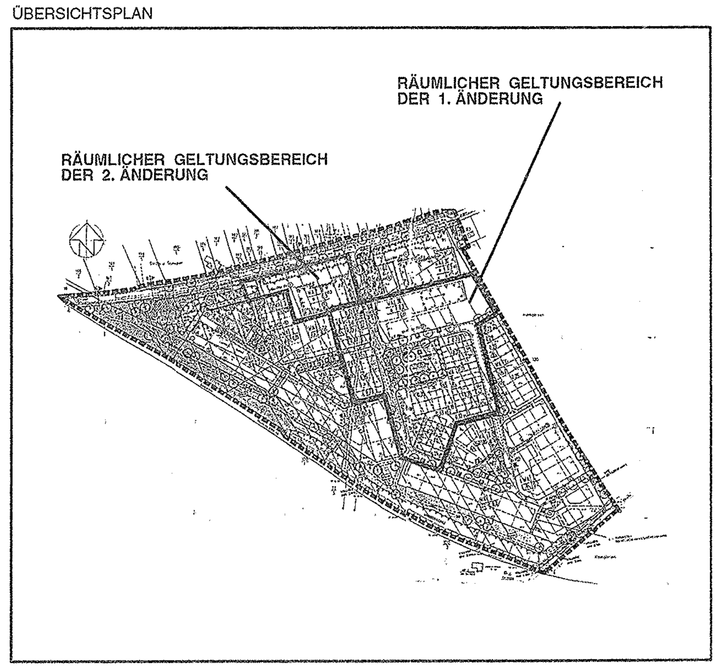
12. Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.10.2004 in „der Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 26.10.2004 in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den 27.10.2004 Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Die am 07.12.1998 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Entwicklungsgebiet Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen wurde erneut geändert.
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie dem § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 468), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 13.09.2004 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Entwicklungsgebiet Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen für den Änderungsbereich : im Teilgebiet 1, südlich des Börzower Weges und westlich der Hauptzufahrtsstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG ÜBER DIE

2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.19

"ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II"

DER STADT GREVESMÜHLEN

FÜR DAS GEBIET :
IM TEILGEBIET 1, SÜDLICH DES BÖRZOWER WEGES
UND WESTLICH DER HAUPTZUFAHRTSSTRASSE

AUGUST 2004

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS DÖRNEN GMBH
SCHWERIN

Bearbeitet : U.Spriewald	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. 2070