

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR EINEN TEILBEREICH AN DER KLÜTZER STRASSE SÜDLICH DER EINKAUFSZENTREN UND ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG

Verfahrensaufstellung gemäß § 13a BauGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

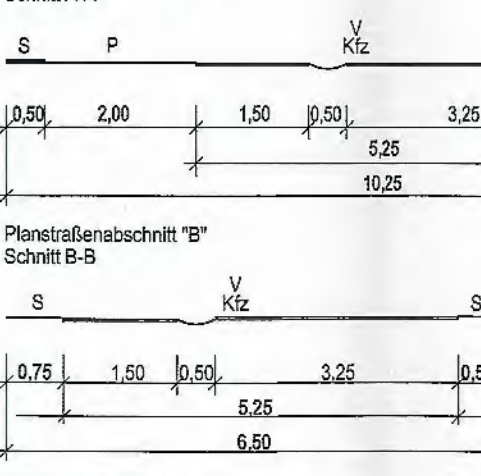
Es gilt die Bebauungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 150), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1546). Es gilt die Planzeichnungsvorschrift (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 158) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1606).



### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1	WA2
Allgemeine Wohngebiete	Allgemeine Wohngebiete
0,35	0,35
TH <sub>max</sub> 4,00m	TH <sub>max</sub> 4,00m
PH <sub>max</sub> 9,00m	PH <sub>max</sub> 9,00m
DN S 20°	DN S 46°

### EMPFEHLUNG FÜR STRABENPROFIL



### LEGENDE

- V: verkehrsberuhigter Bereich
- W: Fußgängerzone
- G: Grünfläche
- W: Wasserfläche
- W: Wasserfläche
- W: Wasserfläche

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

#### I. FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (Par. 9 (1) BauGB)  
Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (Par. 9 (1) BauGB, Par. 16 bis 20 BauVO)  
0,35 Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,35  
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
TH<sub>max</sub> 4,00m Traufhöhe, als Höchstmaß über Baugrund  
PH<sub>max</sub> 9,00m Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

**BAUWEISE** (Par. 9 (1) 2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauVO)  
Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Bauweise  
Hauptfahrdichtung

**VERKEHRSFLÄCHEN** (Par. 9 (1) 11 BauGB, Par. 9 (6) BauGB)  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Fußgängerbereich

#### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummer, Flurstücksnummer, Geländehöhe (in Meter 1:1kV)
- vorhandene Böschung, Zaun, Einfahrt (Farb)
- vorhandener Straßenbau/Straßenbau
- Bestimmung in Metern
- Sichtweise
- Kennzeichnung der WA-Gebiete mit Bl. Nr.
- In Aussicht genommene Grundstücksstellung
- Käufliche entfallende Darstellung, z.B. unzulässige Nutzung
- Bereich mit bedingtem Baurecht
- Iso-Linie 40 dBA (nachts)
- geplante Gebäude
- vorhandene Hydrant, außerhalb des Plangebietes

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO M-V)

DN 38° 46'

Darstellung zwischen 38° und 46°

## TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR EINEN TEILBEREICH AN DER KLÜTZER STRASSE SÜDLICH DER EINKAUFSZENTREN UND ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG

- ### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§§ 1 und 4 BauVO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauVO  
Nr. 1 – Erhöhte des Beherbergungswesens,  
Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 – Garagenbetriebe und  
Nr. 5 – Tankstellen  
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
  - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)**  
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.  
Die Traufhöhe ist der Schrittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachbauten und Dachansätzen sowie für Nebengebäude und Kuppelwerke der Hauptgebäude.  
Die Firsthöhe ist der Schrittpunkt der Dachaußenfläche. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
  - GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind in Grundstücken für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstückgröße betragen dürfen, nach unten zulässig.
  - GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauVO)**  
Gärten und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze/Baulinie und der Straßengebäudegrenze unzulässig. Nebenanlagen, ausgenommen davon sind eingetragene Stände für Arbeitsbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze/Baulinie und der Straßengebäudegrenze unzulässig.
  - ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNBEHÄUEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzeleinheiten wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen in Doppelhäusern begrenzt.
  - SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt 3,00 m. Die Länge der Lärmschutzwand beträgt 16,00 m. Als Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand gilt 40,00 m über NN.  
Für die Grundstücke an den Planstrassen A und B gilt als weiterer Bezugspunkt für die Höhe:  
– die Oberkante der Fahrbahn, anhand der verkehrstechnischen Ausbauplanung ermittelt, in der Mitte des an die Straße angrenzenden Grundstücks des jeweils betrachteten Grundstücks.  
Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bausockel. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schrittpunkt von Oberer Erdgeschossfußboden (Festfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
  - AUFREIBEND BEDECKTES BAURECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Nutzung der durch Planrecht erschaffenen und mit 1) bezeichneten Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes ist erst dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die aktiven Lärmschutzmaßnahmen Vorkehrungen der Unter- oder der Oberseite der Wasserleitung (2) und zusätzlicher Verlegung der Fahrwege (3) gemäß der Schallschützlichen Untersuchung der TÜV NORD Umweltbau GmbH & Co. KG vom 05.08.2013 erfüllt sind.  
Das aufreißende bedeckte Baurecht gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO.
- ### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)
- DÄCHER**  
Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden und nur mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln als Hartdachdeckung zu decken. Glasdächer und reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel mit nicht eingetragene Dachziegel).  
Im Baugeteil WA 1 darf die Dachneigung für die Hauptbaugruppe höchstens 20 Grad betragen. Im Baugeteil WA 2 muss die Dachneigung für die Hauptbaugruppe mindestens 38 Grad und höchstens 40 Grad betragen.  
Im Baugeteil WA 2 müssen Dachbauten oder liegende Dachflächen zu den Ortsgärten einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Liegende Dachflächen sind nur auf der straßenseitigen Gebäudeseite zulässig. Gärten dürfen eine maximale Breite von 10 m über die Dachneigung nicht überschreiten. Es ist nur eine Gärtenform in jeweils gleicher Ausrichtung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachbauwerk müssen mindestens 3 Dachziegeln durchgehenden zur Herstellung der Wandflächen von Gärten ist die Verwendung von Schiefer und Schindeln als Material unzulässig. Zulässig sind u.a. Holz, verzinkte Materialien und gepulverte Flächen. Die Verwendung von Schiefer und Schindeln als Material unzulässig. Zulässig sind u.a. Holz, verzinkte Materialien und gepulverte Flächen. Die Verwendung von Schiefer und Schindeln als Material unzulässig. Zulässig sind u.a. Holz, verzinkte Materialien und gepulverte Flächen.  
Die Fassaden der Hauptbaugruppe sind nur in hellem Putz oder rotem oder braunem Stuckmörtel auszuführen. Geputzte Wandflächen sind nur beige, gelb, ocker, sandfarben, grau oder als getrocknetes Weis zulässig.
  - AUßENWÄNDE**  
Außenwände sind als glatt verputzte Außenwänden oder als Verblende auszuführen. Mit Holz verkleidete Außenwände sind nur giebelseitig und mit einem maximalen Anteil von 30 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. Außenwände aus Blockstein (Blockbauweise) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe zum Beispiel Emailt, emailtierte Elemente einschließlich Fliesen o.ä.). Kletterhilfe Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendeausführung.  
Die Fassaden der Hauptbaugruppe sind nur in hellem Putz oder rotem oder braunem Stuckmörtel auszuführen. Geputzte Wandflächen sind nur beige, gelb, ocker, sandfarben, grau oder als getrocknetes Weis zulässig.
  - ABFALLBEHÄLTER**  
Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterirdisch, Standsplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schotterdecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden der Sicht zu entziehen.
  - BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**  
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserunlöslichen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großformatigen Steinplatten ohne Fugenvergrus zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.
  - 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 Stelle der Leistung zulässig.
  - EINFRIEDUNGEN**  
Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Niveau des Geländes zulässig. Diese Einfriedungen sind nur als Hecke aus heimischen stängelförmigen Laubbäumen mit dahinterliegenden Zaun zulässig. Einfriedungen aus Hecke aus Koniferen sind unzulässig.
  - FESTSETZUNG ZU BÜGELDEHNEN**  
Wer vorstehend oder fahrlosig gegen die örtlichen Bauvorschriften II.1 bis II.6 verstößt, handelt ohne ungewichtig 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. GRÜNLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSBEZEHNUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDERSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBEZÜGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- ANPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN**  
1.1 Auf dem Straßenbereich ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen vorzusehen.  
1.2 Bäume im Straßenbereich sind in der Art Hängebirke (Betula pendula) oder Hainbuche (Carpinus betulus) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.
  - ERHALTUNG VON BÄUMEN**  
2.1 Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erteiliglich nachzupflanzen.  
2.2 Die Lärmschutzwand ist in einem Abstand von mindestens 2,00 m zum Baum zu errichten. Im Wurzelbereich des Baumes ist für die Lärmschutzwand ein L-Profil mit Schenkelausbildung zu errichten. Auf Erdaufbauten ist im Wurzelbereich des Baumes zu verzichten.  
2.3 Die Arbeiten im Wurzelbereich (Korntaufarbeiten) sind in einem Abstand von 1,50 m zur Handhabungsfußfläche, Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen. Die DIN 18202 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist bei der Durchführung der Arbeiten zu berücksichtigen. Die Arbeiten sind so zu planen, dass die Wurzeln der Bäume nicht durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Auftrages der Stadt Grevesmühlen vom 18.12.2014. Die Erstellung der Bebauungspläne ist durch Verordnungen der Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

2. Die öffentliche Unterrichtsverfahren wurde am 17.06.2014 durch die Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

3. Die öffentliche Unterrichtsverfahren wurde am 17.06.2014 durch die Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

4. Die öffentlichen Unterrichtsverfahren wurde am 17.06.2014 durch die Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

5. Die öffentlichen Unterrichtsverfahren wurde am 17.06.2014 durch die Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

6. Die öffentlichen Unterrichtsverfahren wurde am 17.06.2014 durch die Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

7. Die öffentlichen Unterrichtsverfahren wurde am 17.06.2014 durch die Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

8. Die öffentlichen Unterrichtsverfahren wurde am 17.06.2014 durch die Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

9. Die öffentlichen Unterrichtsverfahren wurde am 17.06.2014 durch die Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

10. Die öffentlichen Unterrichtsverfahren wurde am 17.06.2014 durch die Stadt Grevesmühlen, den 17.06.2014.

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR EINEN TEILBEREICH AN DER KLÜTZER STRASSE SÜDLICH DER EINKAUFSZENTREN UND ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG

Verfahrensaufstellung gemäß § 13a BauGB

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Diesel-Str. 11 | D 33089 Grevesmühlen  
23068 Grevesmühlen | Tel. 03091-7795-0  
Fax 03091-7795-60

Planungsstand: 28. April 2014

SATZUNG