

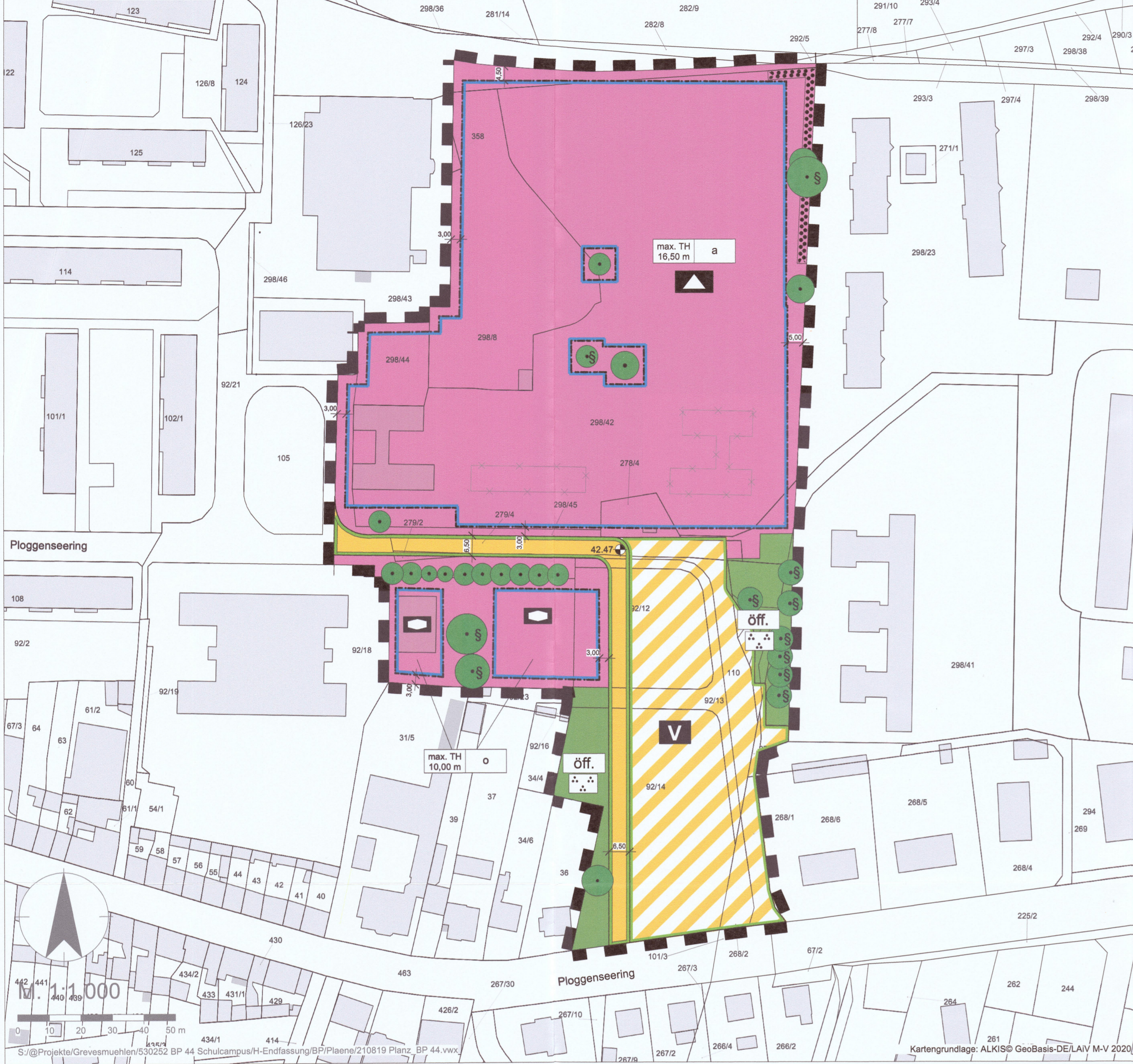
# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "SCHULCAMPUS"

FÜR DAS GEBIET AM PLOGGENSEERING

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.07.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet am Ploggenseering, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

Baugrenze

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

Bezugspunkt mit Höhenangabe in Metern üNNH

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

TH max. z.B. 10,00m	a	maximal zulässige Traufhöhe	a	abweichende Bauweise o offene Bauweise
------------------------	---	--------------------------------	---	---

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Schule

Kindertagesstätte

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:

Parkanlage

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume, zu erhalten

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Gesetzlich geschützte Bäume  
(gem. § 18 oder § 19 NatSchAG M-V)

**PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**

Künftig fortfallende Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Gebäude/ Nebengebäude

Flurstücksbezeichnung  
z.B. 44/2

## TEIL B: TEXT

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulcampus“**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schulcampus sind Schulgebäude einschließlich der erforderlichen Freiflächen und Nebenanlagen zulässig.

**1.2 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten und Kinderkrippe) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

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

**2.1 Höhenbezugsebene** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den Flächen für den Gemeinbedarf wird der festgesetzte Höhenpunkt in der Fahrbahnmittlinie des Ploggenseerings festgelegt.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**3.1 Bauweise**

Auf dem Schulgelände ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen über 50 Metern mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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)

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

R<sub>w,ges</sub> = gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile in dB  
L<sub>a</sub> = maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)  
K<sub>Raumart</sub> = 25 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches, 35 dB für Büroräume und Ähnliches.



An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$$R_{w,ges} = 35 \text{ dB} \text{ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien}$$

$$R_{w,ges} = 30 \text{ dB} \text{ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.}$$

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

Die energetische Summation der Schallemissionen aller haustechnischen Aggregate muss folgende Anforderung erfüllen:

$$L_{wAr} = 10 \lg \left( \sum_{i=1}^N 10^{0,1 \cdot L_{wAr,i}} \right)$$

L<sub>wAr</sub> stellt den energetisch summierten Schalleistungsbeurteilungspegel der einzelnen Aggregate dar und wird wie folgt gebildet:

$$L_{wAr,i} = 10 \lg \left( \frac{1}{T_i} \cdot 10^{0,1 \cdot (L_{w,i} + K_{T,i} + K_{I,i} + K_{R,i})} \right)$$

Mit

T<sub>i</sub> = Beurteilungszeitraum  
L<sub>w,i</sub> = Schalleistungspegel in der Teilzeit T<sub>i</sub>  
K<sub>T,i</sub> = Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit gemäß TA Lärm  
K<sub>I,i</sub> = Zuschlag für Impulshaltigkeit gemäß TA Lärm  
K<sub>R,i</sub> = Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeitenzuschlag) gemäß TA Lärm

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass auch bei höheren Schallemissionspegeln die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Der Nachweis ist auf der Grundlage der TA Lärm zu erbringen.

**II. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

**5. Anpflanzungen von Bäumen**

Innerhalb der Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, STU 14-16 cm, zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m<sup>3</sup> groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FL-Richtlinien vorzunehmen. Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

**6. Erhalt von Bäumen**

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist eine Fällung der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig.

Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art als Hochstamm mit Drahtballen, 4 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

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

**7.1 Versickerung**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind 30 % der befestigten Schulhöfläachen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

**7.2 Biologische Baubegleitung**

Bevor Gebäude abgerissen werden dürfen, ist unmittelbar vor Abriss eine erneute Besatzkontrolle durch einen Fachgutachter durchzuführen.

**7.3 Bauzeitenfenster**

Die Fällung von Bäumen ist außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 31.10. durchzuführen.

**7.4 Minimierung von Lichtemissionen**

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einfluss von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung des Gehölzbestandes sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

**8. Dächer**

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis 10° zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

**9. Fassaden**

Für Außenwände der Hauptgebäude gilt: mindestens 50% der opaken (lichtundurchlässigen) Gebäudehülle sind mit einem orange-roten Ziegelstein-Sichtmauerwerk (Vollstein oder Riemchen) zu gestalten.

**IV. HINWEISE**

**Trinkwasserschutzgebiet**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Votenitz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III A sind zu beachten. Unbeschichtete, kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sind unzulässig. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen - Votenitz vom 22.09.2010 ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar. Die Verordnung kann auf dem Dienstportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern auch von jedermann im Internet eingesehen werden.

**Schutz des Bodens vor Vergeudung**

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten anfallender sonstiger Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwenden, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodensorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

**Denkmalschutz**

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, 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. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

**Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

**Einsichtnahme 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.

## VERFAHRENSMERKE

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.09.2020 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in Ostseezeitung im Lokalteil Grevesmühlen am 30.10.2020 sowie auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen.

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

(3) Die Stadtvertretung hat am 19.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Grevesmühlen, den 22.09.21

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.2021 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den 22.09.21

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 04.05.2021 bis zum 08.06.2021 während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Grevesmühlen sowie auf der Internetseite der Stadt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen 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 24.04.2021 durch Veröffentlichung in Ostsee-Zeitung, Lokalteil Grevesmühlen sowie auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen bekannt gemacht worden.

Grevesmühlen, den 22.09.21

(6) Der katastermäßige Bestand am 03.08.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Grevesmühlen, den 25.08.2021

(7) Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.07.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, den 22.09.21

(8) Der Bebauungsplan Nr. 44 wurde am 20.07.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.07.2021 gebilligt.

Grevesmühlen, den 22.09.21

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 22.09.2021 ausgefertigt.

Grevesmühlen, den 22.09.21

(10) Der Beschluss der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 44 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, ist am 22.09.21 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung, Lokalteil Grevesmühlen sowie auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

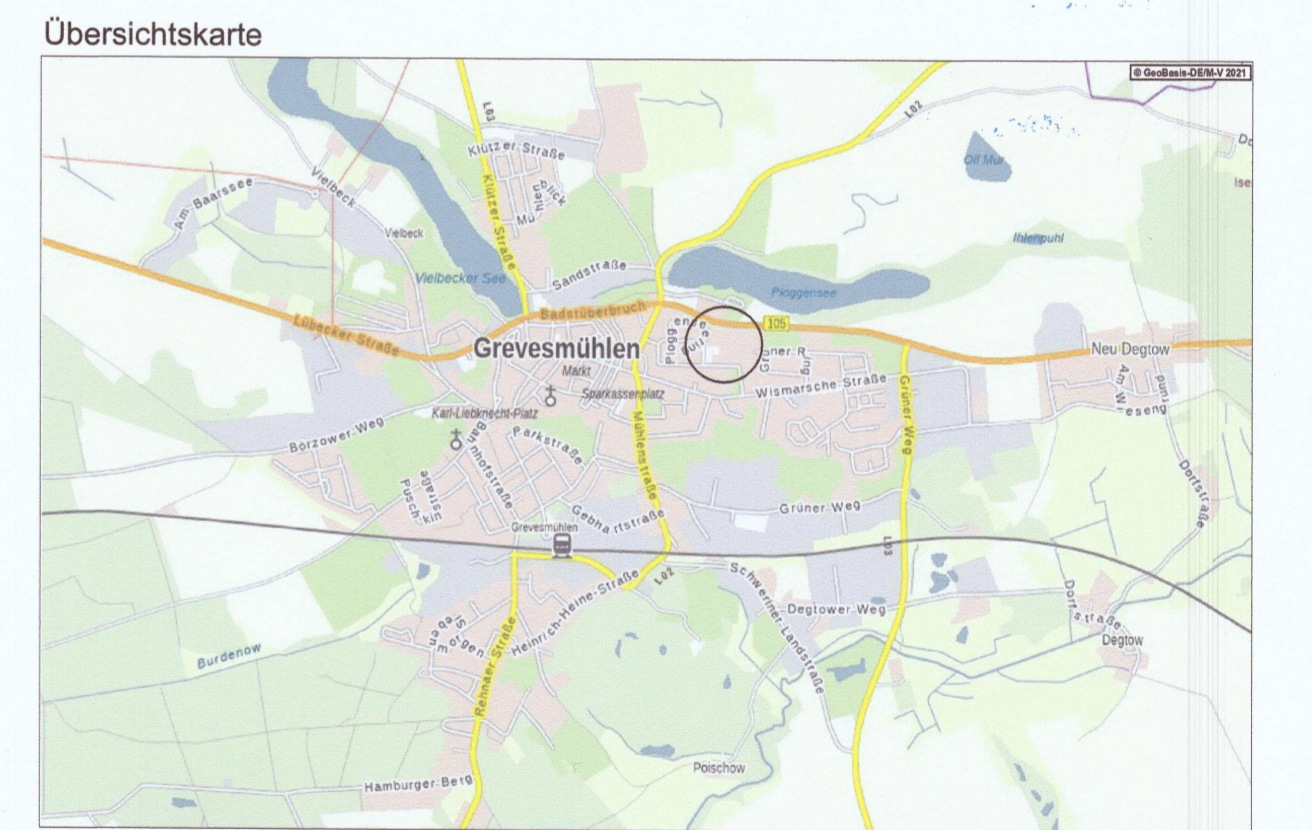
Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21

Grevesmühlen, den 22.09.21



## SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "SCHULCAMPUS"

FÜR DAS GEBIET AM PLOGGENSEERING

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG

PROJEKT-NR.: 04028925

PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA / PETERS

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Izhoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de

Hochallee 114 | 20149 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de