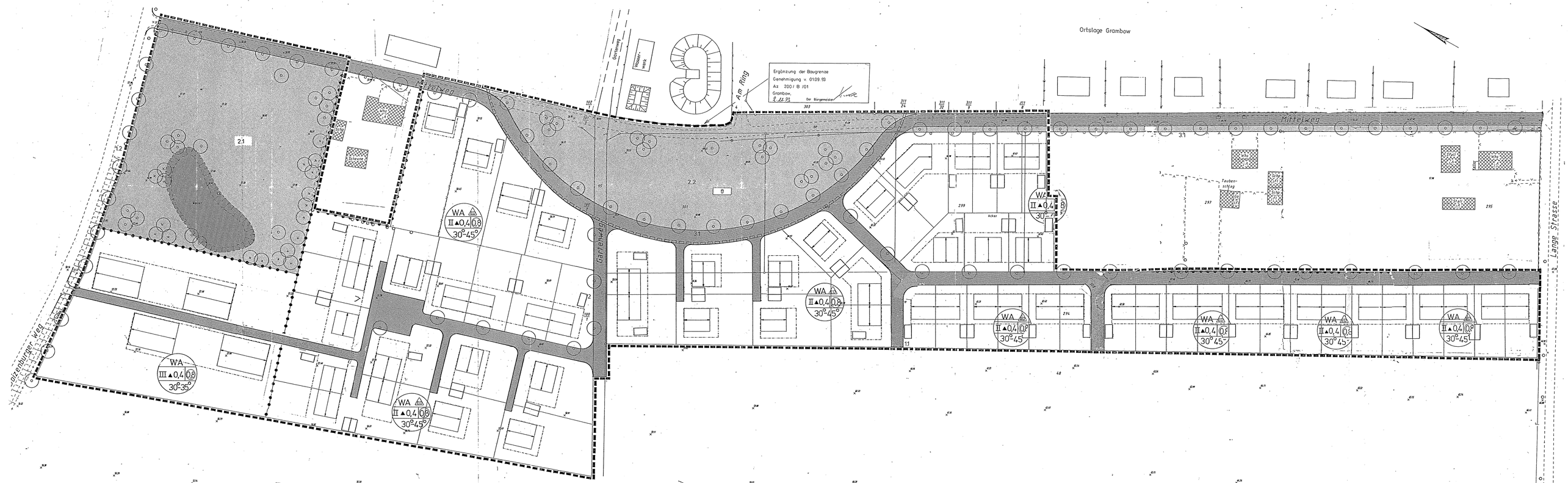
Gemeinde Grambow für Grambow

eil A - Planzeichnung



Teil B – Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253),zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 im Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl.1990 II S.885,1122) und § 84 LBO MV wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grambow für den Ortsteil Grambow (Gebiet: westlich des Mittelweges zwischen Lange Straße und Boizenburger Weg), bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil B), erlassen:

§1 Gestaltung

1. Die Gebäude seien grundsätzlich in Verblendmauerwerk errichtet werden, eine Pflicht wird aus Sicht der Bauaussen nicht begründet.

2. Dachgestaltung
Die Dachgestaltung ist grundsätzlich mit Dachpfannen vorzusehen. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.Für untergeordnete Bauteile können Kupfer- und Zinkabdeckungen verwendet werden. Der Einbau von Solaranlagen in Dachflächen ist zulässig.

3. Dachausbildung
Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Krüppelwalme sind zulässig. Sonstige geneigte Dachformen sind zulässig, wenn sie sich insgesamt in das ortstypische Bild einfügen.

Dachaufschnitte und Dachgauben sind zulässig.

Dächer von Doppelhaushälften müssen in Dachform,- neigung und -höhe übereinstimmen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn bei der Gesamtbetrachtung die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

Abweichungen von der in Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grambow für Grambow festgesetzten Hauptfirstrichtung sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich insgesamt in das ortstypische Bild einfügen.

4. Drempel
Drempel sind bis max. 1,00m zulässig. Gemessen wird der Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren zur Oberkante fertig Fußboden des Dachgeschosses.

5. Oberkante Erdgeschoß-Fußboden
Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden darf 0,50m über Gehbahnniveau nicht überschreiten. Die Höhenangaben erfolgen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

§2 Einfriedigungen, Bepflanzungen, Sichtdreiecke u. Mülltonnen

Zwischen der Überbauboden Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) eine Mauern nicht zulässig. Die Begrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nur in Form lebender Hecken oder Holzbohle ohne Mauersockel (max.1,00m hoch) erfolgen.
Im Vorbereich sind zur Begrenzung von Doppelhaushälften Gartenzäunen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.
Es ist zulässig, Einfriedungen aus Wohnbauten zum Sichtschutz für den Freisitz auch ausnahmsweise Einfriedungen als freiwachsende Hecken aus Pflanzgehölzen mit max. 1,80m Höhe zulässig. Holzzäune sind hinter diesen Anpflanzungen mit einer Höhe von max. 1,80m zulässig.
Weitere Bepflanzungseinschränkungen werden nicht beschlossen.

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Ausnahmsfälle (zu Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzbauten zu schaffen, oder es sind feste Schränke vorzusehen.

§3 Garagen und Stellplätze

Zwei oder zuhause zusammenhängende Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach mit 30-35° Dachneigung errichtet werden. Für die Eindeckung gilt sinngemäß die Dacheindeckung des Hauptbaukörpers. Die Randerflächen von 0,50m, die Garagen und Stellplatzüberdachungen von der seitlichen Grenze an eine öffentliche Verkehrsfläche einzuhalten haben, ist zu begrünen.

In Vorgärten vorgesehene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich mit Rasengittersteinen zu befestigen.

Festsetzungen

Zeichenerklärung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

II – Grundflächenzahl
0,4 – Geschoßflächenzahl
II – Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
0,8 – Das höchstzulässige Geschoß ist nur in dem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachraum zulässig
▲ – Nur Einzelhaus-Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11+26 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Aufteilung des Straßenprofils

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentl. Grünfläche/Strauchfläche
öffentl. Grünfläche/Parkfläche
öffentl. Grünfläche/Spielfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen
Anpflanzen von Laubbäumen

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen. (§9 Abs.1 Nr.12,13,14,20 BauGB)

Gas
Abwasser

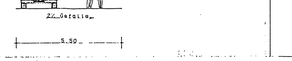
Hauptversorgungs-u. Hauptabwasserleitung (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Wasserleitung

Sonstige Festsetzungen

Baugrenze
Firstrichtung
Bebauungsvorschlag Wohnhaus
Bebauungsvorschlag Garage
Leitungsrecht
Begrenzung d. Flächen für baulichen Anlagen u. Verkehrsanlagen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Maßnahmen:
Bei Neuerr. Änderungen u. bei wesentlichen baulichen Veränderungen sind bauliche Vorkehrungen zur Minderung des der Straßenlärm "Lesenow Straße" ausgesetzten Doppelschalenfenster vorzusehen, z.B.:Schallschutzfenster mit einem Wohngebäuden von 11,5 R
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Begrenzung unterschiedl.Nutzung, z.B.:von Baugebieten oder Begrenzung d. Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Straßenprofil -Wohnstraße-



Grünordnungsplan "Nachrichtlich"

Festgelegte Maßnahmen

Nach § 9(1) 25 a BauGB festgesetzte Flächen und Einzelanpflanzen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,die mit standortgerechten Gehölzen der Buchenwälder (Orten in Textteil I) bepflanzen sind.

Nach § 9 (1) 25b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten

Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt.1 -3 sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen, die Bestandteil des Bauantrages werden.

Die landschaftsgärtnerischen Maßnahmen gem. Pkt. 1 – 3 sind nach Fertigstellung der Eigenleistung durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen.

1.0 Hohenanpflanzung

1.1 Schutzhecke
Pflanzabstand 1,5 : 1,5 m, Strauecher 3x verpflanzt

1.2 Baumreihe
10 Stück Laubbäume, 18 – 20 cm Stammumfang, Pflanzabstand 15 m, an Einfahrten abwechsend

2.0 Grünflächen

2.1 Extensive Parkfläche
15 Stück Laubbäume, 18 – 20 cm Stammumfang, 20 Stück Laubholzheister 200 – 250 cm Pflanzenhöhe, Strauecher, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, 3x verpflanzt, Rasenfläche extensiv gepflegt

2.2 Kombinierte Park- und Spielfläche
15 Stück Laubbäume, 18 – 20 cm Stammumfang; Rasenfläche extensiv gepflegt; Rasenfläche im Spielanlagen intensiv gepflegt

3.0 Verkehrsgrün

3.1 Baumreihe an Mittelweg
40 Stück Laubbäume, 18 – 20 cm Stammumfang, Pflanzabstand 15 m

3.2 Kleinbäume an Nebenwegen
20 Stück Laubbäume, 18 – 18 cm Stammumfang, zwischen die Parkstellflächen, Pflanzabstand 20 m, an Einfahrten abwechsend

Änderung
Genehmigung v. 01.09.93
Az 200/B/01
Grambow,
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253),geändert am 23.07.1988 (BGBl.I S.1093) in Verbindung mit der Baumnutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132).

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Bauwungsbauerleichterungen- gesetz WoBauGrG) vom 09.05.1990 (BGBl. I S.926)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 Plan V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.92.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.02.93 bis 20.03.93 erfolgt.
Grambow, 13.12.93 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt worden.
Grambow, 13.7.93 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist vom 12.02.92 – 13.03.92 durchgeführt worden.
Grambow, 13.7.93 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Grambow, 13.7.93 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 23.07.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Grambow, 13.7.93 Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.7.93 bis zum 26.8.93 während folgender Zeitstunden nach 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in den Zeit vom 09.07.93 bis 23.07.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Grambow, 13.7.93 Der Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand des Bebauungsplanes ist als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ingenieurtechnischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung noch erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortführung im Bestandsnachweis vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Schwerin, 3.08.93 Der Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 13.12.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grambow, 13.12.93 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.93 von der Gemeindevertretung in Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.12.93 gebilligt.
Grambow, 13.12.93 Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.09.93 Az. 200/B/01 – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt
Grambow, 04.11.93 Der Bürgermeister

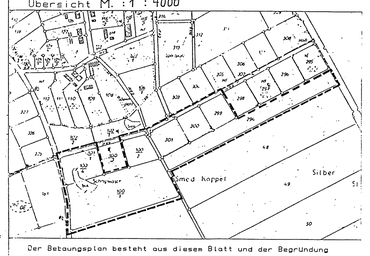
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Grambow, 04.11.93 Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.03.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen und der Erlöschung von Entschädigungsansprüchen nach § 44 (3) und (4) BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.03.94 in Kraft getreten
Grambow, 30.03.94 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GEMEINDE – GRAMBOW

Für den Ortsteil Grambow
(Gebiet: westlich des Mittelweges zwischen Lange Straße und Boizenburger Weg)
2.Ausfertigung M.: 1 : 500

Übersicht M. : 1 : 4000



Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und der Begründung

Entwurfsverfasser:

ATELIER 370
Aktualisierung und Ergänzung durch Schwerin, den 28.07.1993
Ingenieurbüro Hildebrandt Tiefbau
Bödnerstraße 5 19057 Schwerin
☎ 0385/4 30 38 / ☎ 03867
Dipl.-Ing. Detlef Monka
Architekt VFA
O-4353 Holtern, Im Rosendahl 3, Tel.: 03364/6684
O-2700 Schwerin, Schmiedestr. 6-10 Tel.: 084/865651