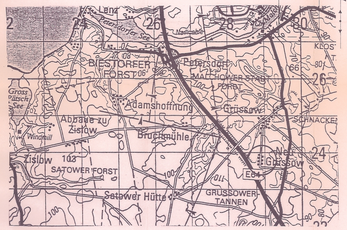
Gemeinde Grüssow
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02
„ Sägerei Müller „

Satzung der Gemeinde Grüssow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 sowie Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Gebiet Grüssow

Aufgrund des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrates des Müritzkreises nachfolgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 für das Gebiet Grüssow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Übersichtskarte M 1 : 50 000

Rechtsgrundlagen:

§ 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929).

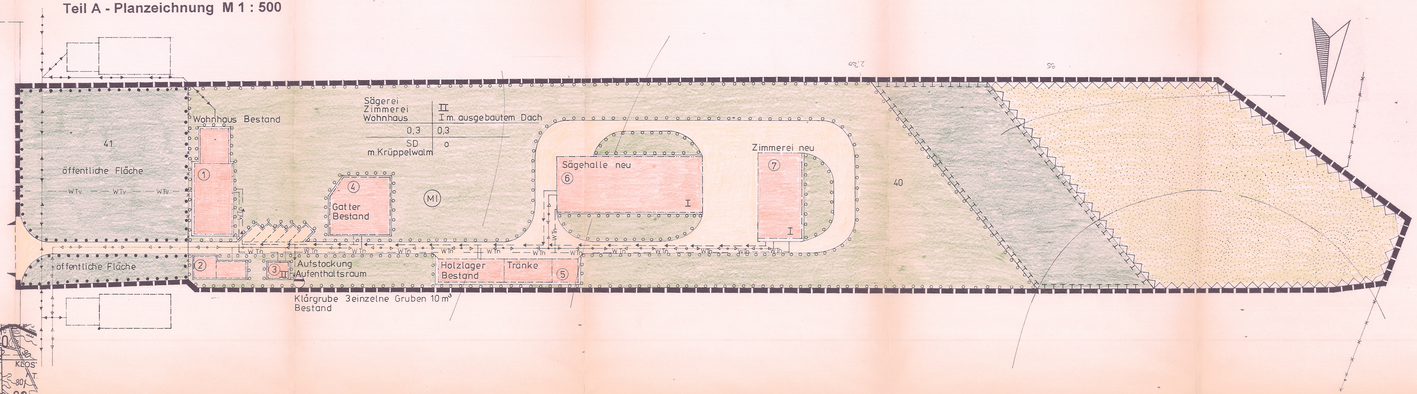
§ 2 Abs. 2 und § 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17.5.1990/ GBl. I, S. 225).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 446).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 446)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500



Zeichenerklärung:

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

(MI) Mischgebiet — § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I, II	Zahl der Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß	§§ 16 und 17 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§§ 16 und 19 BauNVO
0,3	Geschoßflächenzahl	§§ 17 und 20 BauNVO
SD	Satteldach mit Krüppelwalm	

Füllschema Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich

Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB

Abwasser

Grünflächen — § 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen

Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit , Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b und Abs.6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Zweckbestimmung: Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen ohne Normencharakter

40,41 Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenzen

Höhenlinie

WVo Wasserversorgung vorhanden

WVn Wasserversorgung geplant

Abwasserleitung

E- Versorgung vorhanden

E- Versorgung geplant

1 Wohnhaus Bestand
2 Garage, Stall Bestand
3 Werkstatt Bestand, Aufstockung Aufenthaltsraum neu
4 Gatter, Bestand
5 Holzlager, Tränke Bestand
6 Sägehalle, neu
7 Zimmerei neu

Gebäude Bestand		Gebäude geplant	
Wohnhaus:	eingeschossig mit ausgebautem Dach Krüppelwalm mit Hartdachdeckung traditionelle Bauweise	Sägehalle:	eingeschossig Holzbauweise Satteldach DN mind. 22 ° Hartdachdeckung bzw. ziegelprofiliertes Stahlblech
Werkstatt:	eingeschossig Pultdach traditionelle Bauweise	Aufstockung der Werkstatt zum Aufenthaltsraum:	Holzbauweise Satteldach zweigeschossig Firsthöhe ca. 8,5 m DN mind. 22°
Gatter:	eingeschossig Holzbauweise Pultdach		
Holzlager Tränke:	eingeschossig Holzbauweise Pultdach	Zimmerei:	eingeschossig Holzbauweise Satteldach DN mind. 22° Hartdachdeckung bzw. ziegelprofiliertes Stahlblech
Garage/Stall:	eingeschossig Pultdach traditionelle Bauweise		Firsthöhe ca. 8,5 m

Begründung:
Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher (auch als Hecken) sind dauerhaft zu erhalten.
Für die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind einheimische Arten auszuwählen,Es sind vorrangig Laubgehölze zu verwenden.
Unbebaute Grünflächen sollten naturbelassen bleiben.
Da das Grundstück von weit her einsehbar ist, ist entlang der Grundstücksgrenze eine Hecke mit vereinzelten Großbäumen zu pflanzen.
Das Grünland im westlichen Teil des Plangebietes ist als Wiese zu erhalten. Die Wiese ist zu beweiden, bzw. jährlich zu mähen.
In dem vor der Wiese befindlichen Teil, welcher als Ausgleichsfläche für die versiegelten Flächen anzusehen ist, ist die Wiese durch einzelne Baumgruppen zu bepflanzen. Es sind ca. 10 Einzelbäume zu pflanzen.
Exotische Ziergehölze und - pflanzen sind nur in geringem Umfang vorzusehen..
Folgende kleinkronige Bäume und Sträucher sollten bei einer Pflanzung zur Auswahl kommen:

- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Robinia pseudo - acacia L. (Robinie)
- Acer pseudo- platanus L. (Bergahorn)
- Sambucus nigra L. (Schwarzer Holunder)
- Lonicera caprifolium L. (Echtes Geißblatt)
- Syringa vulgaris L. (Gemeiner Flieder)
- Crataegus oxyacantha L. (Zweigriffliger Weißdorn)
- Rosa rugosa THUNB. (Kartoffelrose)
- Philadelphus coronarius L. (Pfeifenstrauch)

Für einzelne Baumgruppen sind ortstypische Bäume wie Quercus robus L. (Eichen) vorzusehen.

Nohvenlige Zäune sind zu begrünen.Hierfür sind ebenfalls einhi.mische Rankgewächse zu nutzen.

- Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättrige Zaunrebe)
- Humulus lupulus L. (Gemeiner Hopfen)
- Clematis vitalba L. (Weiße Waldrebe)
- Lonicera caprifolium L. (Echtes Geißblatt)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs.2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ursprünglichlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Teil B Text

Art der baulichen Nutzung — § 1 der BauNVO

Mischgebiet — § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO

Im Plangebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. sonstige Gewerbebetriebe

Stellplätze und Garagen — § 12 Abs. 1

Für Angestellte und Kunden sind in ausreichendem Maße Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Maß der baulichen Nutzung — § 16 BauNVO, § 17 BauNVO

Die in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind als Höchstgrenzen anzusehen.Eine Unterschreitung ist anzustreben.
Mit der vorliegenden Planung werden folgende Größen realisiet:
a) Grundflächenzahl GRZ = 0,234 < 0,3
b) Geschoßflächenzahl GFZ = 0,127 < 0,3

Höhe baulicher Anlagen — § 16 Abs. 2, Nr. 4 der BauNVO, § 18 BauNVO

Im Planungsgebiet sind nur folgende Höhen baulicher Anlagen zulässig:
Die Firsthöhe darf 8,5m nicht überschreiten.
Die Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen.

Baulinien und Baugrenzen — § 23 Abs. 2 und 3 der BauNVO

Ausnahmsweise ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, Mauerpfeilern, Loggien, Balkonen, Erkern, Treppenhäusern u.ä. gegenüber den Baugrenzen in einer maximalen Einzellänge von 1/3 der Gesamtlänge oder - breite des Gebäudes zulässig.

Örtliche Bauvorschriften — § 86 der BauO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die neu entstehenden Gebäude im Plangebiet sind in der äußeren Gestaltung an bereits vorhandene Gebäude im Plangebiet anzulehnen und aus einem für das Gewerbe typischem Material herzustellen.
(siehe Gatter Bestand)

Außenwände:
Die Außenwände der holzverarbeitenden Gebäude sind als Fachwerkkonstruktion mit Holzschalung zu errichten.
Eine Ausmauerung des Fachwerkes mit Verblendern ist ebenfalls gestattet.
Die Fassaden der Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung zu gliedern. (z.B. Wechsel von Holz und Verblender bei der Ausmauerung)

Gestaltung der Dächer:
Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung bis zu 45° zulässig.
Geringere Neigungen sind bei den gewerblichen Gebäuden gestattet, sollten aber 22° nicht unterschreiten.
Die Deckung erfolgt mit Dachsteinen oder ziegelprofiliertem Stahlblech.

Werbeanlagen:
Die Größe der Werbeanlagen ist durch die Architektur der Gebäude begrenzt. Sie sind unterhalb der Traufe anzubringen.
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Stellplätze:
Stellplätze sind in erforderlichem Maße anzuordnen. Die Oberfläche der Stellplätze ist als kleinmaßstäbliche Pflasterung auszubilden.
Die Straßen sind zu befestigen.
Die befestigten Oberflächen sind gereinigt in das Gelände zu entwässern.

Verfahrensvermerke:

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1,Satz 1, Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Grüssow, den Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

Grüssow, den Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grüssow hat am . . . . . dem Entwurf des Vorhaben-und Erschließungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Grüssow, den Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben-und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom . . . . . bis zum . . . . . nach § 3 Abs. 2 BauGB (oder § 2 Abs. 3 BauGB- MaßnahmeG) 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 der Zeit vom . . . . . durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grüssow, den Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange am . . . . . geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grüssow,den Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am . . . . . sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Grüssow , den Siegelabdruck Der Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . . . . von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom . . . . . gebilligt.

Grüssow, den Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . . . . Az.: . . . . . -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Grüssow, den Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom . . . . . erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung des Landrates des Müritzkreises vom . . . . . Az.: . . . . . bestätigt.

Grüssow, den Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben - und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Grüssow, den Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 in der Zeit vom . . . . . bis zum . . . . . durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 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, 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am . . . . . in Kraft getreten.

Grüssow, den Siegelabdruck Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Aufgestellt im November 1994