Bebauungsplan der Stadt Grevesmühlen Nr. 16 „Wohngebiet am Wasserturm“

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

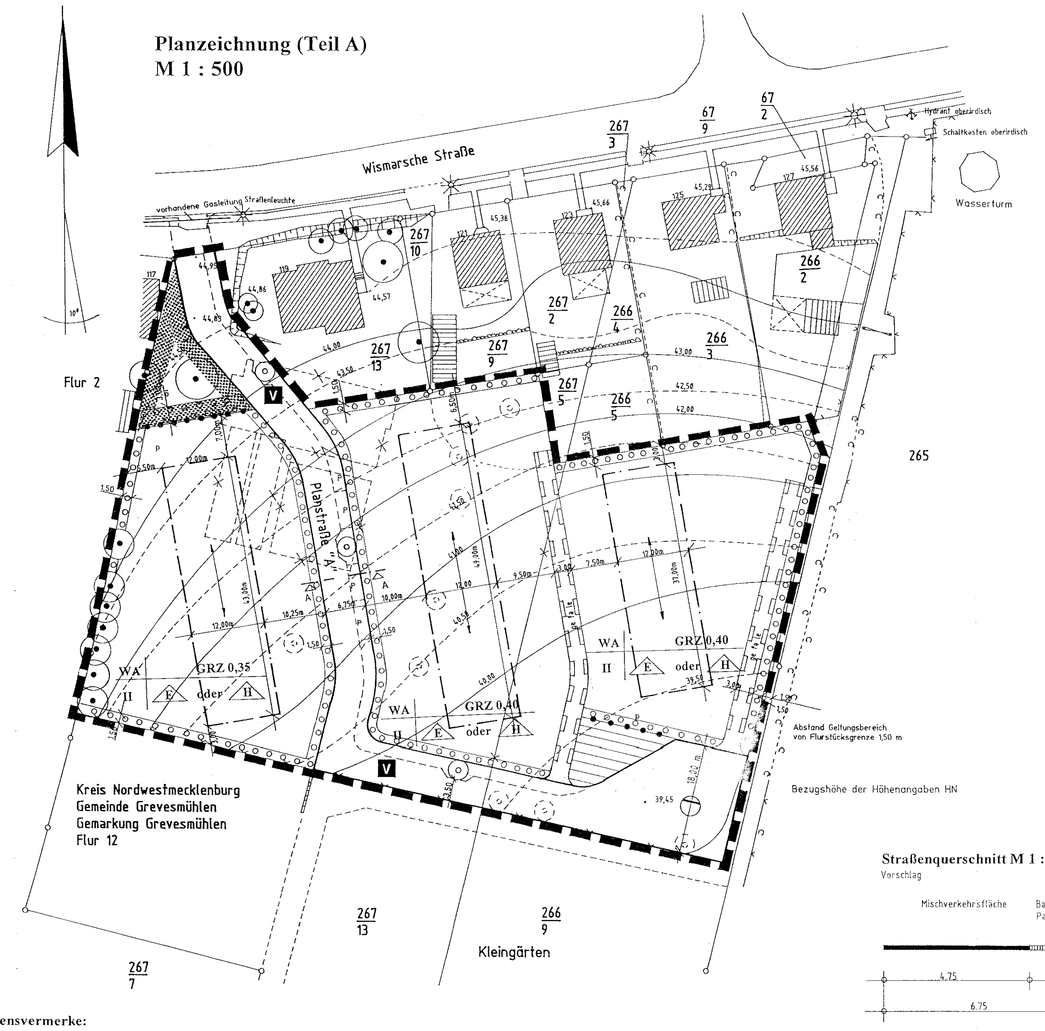
BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

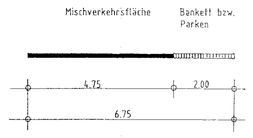
LBauO M-V - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V 1994 S. 518)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
sowie
dem § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V 1994, Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet am Wasserturm“
für das Gebiet - Gemarkung Grevesmühlen, Flur 12, Flurstücke 266/9 tlw. und 267/13 tlw., südlich der Wismarschen Straße / westlich des Wasserturms -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)
M 1 : 500



Straßenquerschnitt M 1 : 100
Vorschlag



Zeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- E — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- oder
- H — nur Hausgruppen zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO
- Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (einschl. Parkstreifen und Straßenbegleitgrün)
- V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Abwasserbeseitigung — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Abwasser - Pumpstation
- Flächen für die Abwasserbeseitigung Regenwasserbehandlungsanlage
- Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünflächen
- ö — öffentliche Grünfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen
- gc fa lc — Mit Geh-, Fahr- uns Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Allgemeinheit) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

2. Darstellungen ohne Normencharakter

- Baumbestand, welcher aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhalten werden kann
- 267/13 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand
- künftig entfallender Gebäudebestand
- 42,00 / • 39,45 — Höhenlinien bzw. Höhenpunkte, bezogen auf HN

Text (Teil B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

2. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß bei einer Bebauung mit Einzelhäusern die Baugrenzen in nördlicher und südlicher Richtung bei Einhaltung der jeweils geltenden landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Abstandsflächen um max. 3,00 m überschritten werden dürfen.

3. Innerhalb eines durch Baugrenzen ausgewiesenen Baufeldes ist entweder die ausschließliche Bebauung mit Einzelhäusern oder die Bebauung mit Hausgruppen zulässig.

4. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen dienen der Zuwegung und der Zufahrt zu den Grundstücken für die Allgemeinheit und den Ver- und Entsorgungsträgern als Trasse für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Befestigung durch Pflasterung ist zulässig, eine Überbauung und Bepflanzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist ausgeschlossen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

   Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des unmittelbar an das jeweilige Gebäude angrenzenden Erschließungsweges festgesetzt. Als Erschließungsweg gilt für den mittleren und östlichen überbaubaren Bereich die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

1. Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer in symmetrischer Form zulässig. Die Dachneigungen der Hauptgebäude dürfen 35° nicht unter- und 48° nicht überschreiten. Für Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten gilt die Festsetzung nicht.

2. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit unglasierten Betondachsteinen bzw. Ziegeln in den Farben rot bis rotbraun bzw. anthrazit zu decken. Solarmodule sind zulässig.

3. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten sind jeweils in einer Breite von max. 2,00m zulässig. Die Gesamtbreite von Gauben bzw. Dachaufbauten je Dachfläche darf die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
   Gauben und ähnliche Dachaufbauten sind mit Satteldach bzw. Segmentbogen zulässig. Als Eindeckmaterialien sind neben Betondachsteinen bzw. Dachziegeln auch Kupfer, Zink bzw. beschichtetes Alu zulässig.

4. Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind als Satteldach oder begrüntes Dach auszubilden, bei überdachten Stellplätzen sind Flachdächer zulässig. Für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser gelten die Festsetzungen nicht.

5. Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit einer Verblendschale in den Farben rot bis rotbraun bzw. rot - bunt auszuführen, in pastellfarbenen Tönen zu verputzen oder in Kombination von Verblendung und Putz (Fassadengliederung) herzustellen. Teilflächen in Holz (bis 10% der jeweiligen Ansichtsfläche) sind zulässig.

6. Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sind in der Fassadengestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen. Bei überdachten Stellplätzen sind Holzkonstruktionen zulässig. Für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser gelten die Festsetzungen nicht.

7. Fenster und Fenstertüren sind in aufrecht stehendem Rechteckformat auszuführen. Stich- bzw. Rundbögen sind zulässig.

8. Bei der Errichtung von Hausgruppen sind die Dachneigungen, Dacheindeckungen, Gaubengestaltungen und Fensterfarbgebungen einheitlich je Hauszeile zu gestalten. Bei der Fassadengestaltung sind Fassadengliederungen gemäß Text Punkt 5 innerhalb einer Hausscheibe, als auch bezogen auf die Hauszeile zulässig.

9. Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind regendurchlässig auszubilden.
   Dazu gehören: - Pflastersysteme mit Rasen- bzw. Dränfuge,
   - wassergebundene Bauweisen
   - Gitterplattensysteme

10. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

III. Grünordnerische Festsetzungen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatschG

1. Vermeidungs- und Minimierungsgebote

1.1 Das Oberflächenwasser von den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. Brauchwasserzwecken zuzuführen.

1.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

   Auf den mit Pflanzgebot belegten öffentlichen und privaten Flächen ist in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode bei 3m Breite eine dreireihige und bei schwaleren Flächen eine einreihige Heckenpflanzung mit Sträuchern gemäß den Pflanzschemen vorzunehmen.
   Je Grundstück ist eine Unterbrechung von max. 3,50m Breite für eine Zufahrt zulässig, Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze nach der im folgenden angeführten Liste zu verwenden:

   Artenliste: Sträucher

			Kürzel im Pflanzschema
- Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder	SN
- Corylus avellana	-	Haselnuß	CA
- Prunus padus	-	Traubenkirsche	PP
- Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn	PS
- Cornus sanguinea	-	Hartriegel	CS
- Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn	Cmo
- Euonymus europaeus	-	Spindelstrauch	EE
- Viburnum opulus	-	Wasserschneeball, Wasserholder	VO
- Rubus fruticosus	-	gewöhnliche Brombeere, wilde Brombeere	RF
- Rosa canina	-	Hunds-Rose	RC

   Pflanzgrößen: Sträucher 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 60-100 cm

1.3 Pflanzbindungen innerhalb der öffentlichen Fläche - Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

   Gemäß Planzeichnung sind in der nach Fertigstellung der Straße folgenden Pflanzperiode 3 Stück einheimische Laubbäume aus der folgenden Artenliste anzupflanzen.

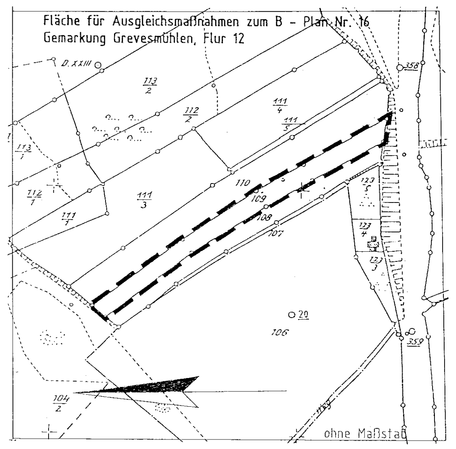
   Artenliste: Bäume

- Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
- Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
- Acer platanoides	-	Spitzahorn
- Carpinus betulus	-	Hain- oder Weißbuche
- Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere
- Prunus avium	-	Vogelkirsche, Wildkirsche

   Pflanzgrößen: Bäume 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, m.B., Stammumfang 16-18 cm

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

   Ein Teilstück in einer Größe von 3.500 m2 aus Flurstück 109 der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen, welches Bestandteil der Sammelausgleichsflächen der Stadt Grevesmühlen ist, wird den Eingriffsflächen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet am Wasserturm“ zugeordnet. Das Ziel der Ausgleichsmaßnahme auf dieser Fläche ist langfristig die Herstellung eines thermophilen, extensiv gepflegten Grünlandstandortes mit hoher Artenzahl, wobei neben regelmäßigen Pflegemaßnahmen auch die einmalige Herrichtung der Fläche erforderlich ist. Ein Pflegeplan ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten.



IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

   Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. Verhaltensweise bei Munitionsfunden

   werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und umgehend der Munitionsbergungsdienst M-V ,die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

4. Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen

   Sollten während der Bauarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach AbfAlG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach AbfAlG M-V.

V. Hinweise

1. Baumschutz

   Zu erhaltende Einzelbäume sind während der Erschließungs- und Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern. Dazu gehören z.B. Schutzmaßnahmen vor chemischen Verunreinigungen und mechanischen Schäden sowie der Schutz des Wurzelbereiches Im Kronenbereich ist die Lagerung von Baumaterialien und die Aufstellung von Bauwagen verboten.

   Bei der Entfernung von Einzelbäumen ist in Anlehnung an die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen vom 28.05.1981 zu verfahren.

2. Zur Abgrenzung des Wohngebietes zur Kleingartenanlage ist an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine Einfriedung durch einen 1,50 m hohen Zaun zu realisieren. Im Anschlußbereich, wo der Wirtschaftsweg aus südlicher Richtung auf die Planstraße mündet, ist ein 3,00 m breites Tor ohne Schlupftür vorzusehen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom _____.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der OZ am _____ und in den LN am _____.

   Grevesmühlen, den _____ - Siegel -

   Der Bürgermeister

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

   Grevesmühlen, den _____ - Siegel -

   Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am _____ durchgeführt worden.
   oder
   Durch Beschluß der Stadtvertretung vom _____ ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen worden.

   Grevesmühlen, den _____ - Siegel -

   Der Bürgermeister

4. Die durch die Planung in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

   Die Beteiligung der Nachbargemeinden ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

   Grevesmühlen, den _____ - Siegel -

   Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Grevesmühlen, den _____ - Siegel -

   Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit
   vom _____ bis zum _____
   während folgender Zeiten
   _____
   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 am _____ und in den LN am _____ bekanntgemacht worden.

   Grevesmühlen,den _____ - Siegel -

   Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt worden.Daher haben der Planentwurf und die Begründung in der Zeit
   vom _____ bis zum _____
   während folgender Zeiten
   _____
   erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. 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 am _____ und in den LN am _____ bekanntgemacht worden.

   Grevesmühlen,den _____ - Siegel -

   Der Bürgermeister

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

   Grevesmühlen,den _____ - Siegel -

   Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am _____ 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 : _____ vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Grevesmühlen, den _____ - Siegel -

   Kataster- und Vermessungsamt

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der Sitzung am _____ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung gebilligt.

    Grevesmühlen,den _____ - Siegel -

    Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt. Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

    Grevesmühlen,den _____ - Siegel -

    Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Grevesmühlen,den _____ - Siegel -

    Der Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluß über den Bebauungslan, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung 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 _____ ortsüblich bekanntgemacht 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) hingewiesen worden.
    Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

    Grevesmühlen,den _____ - Siegel -

    Der Bürgermeister

Pflanzschemen

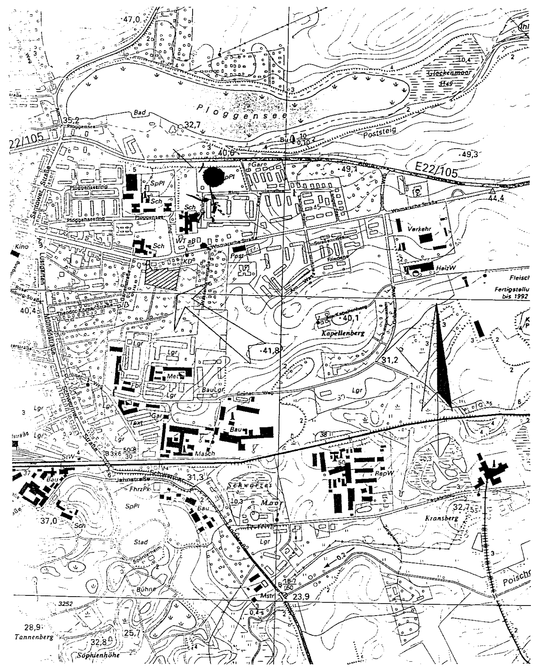
3 m breite Hecke
Pflanzraster 1,0 x 1,0 m

PS	PS	CS	CS	PP
SN	PS	PP	PS	Cmo
CA	CA	CS	RF	RF

1,5 m breite Hecke
Pflanzabstand 1,0 m

PS	PS	RF	RF	SN	RC	RC	CS	CS	CA	RC	RC	PS	PS	EE	EE

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Stadt Grevesmühlen
Bebauungsplan Nr. 16
Planungsstand: Februar 1998

Baul. 26.5.98