



**BEZUGS DER STADT GEVEHREHMEN ODER DEN BEWAUNUNGSPLAN NR. 18**

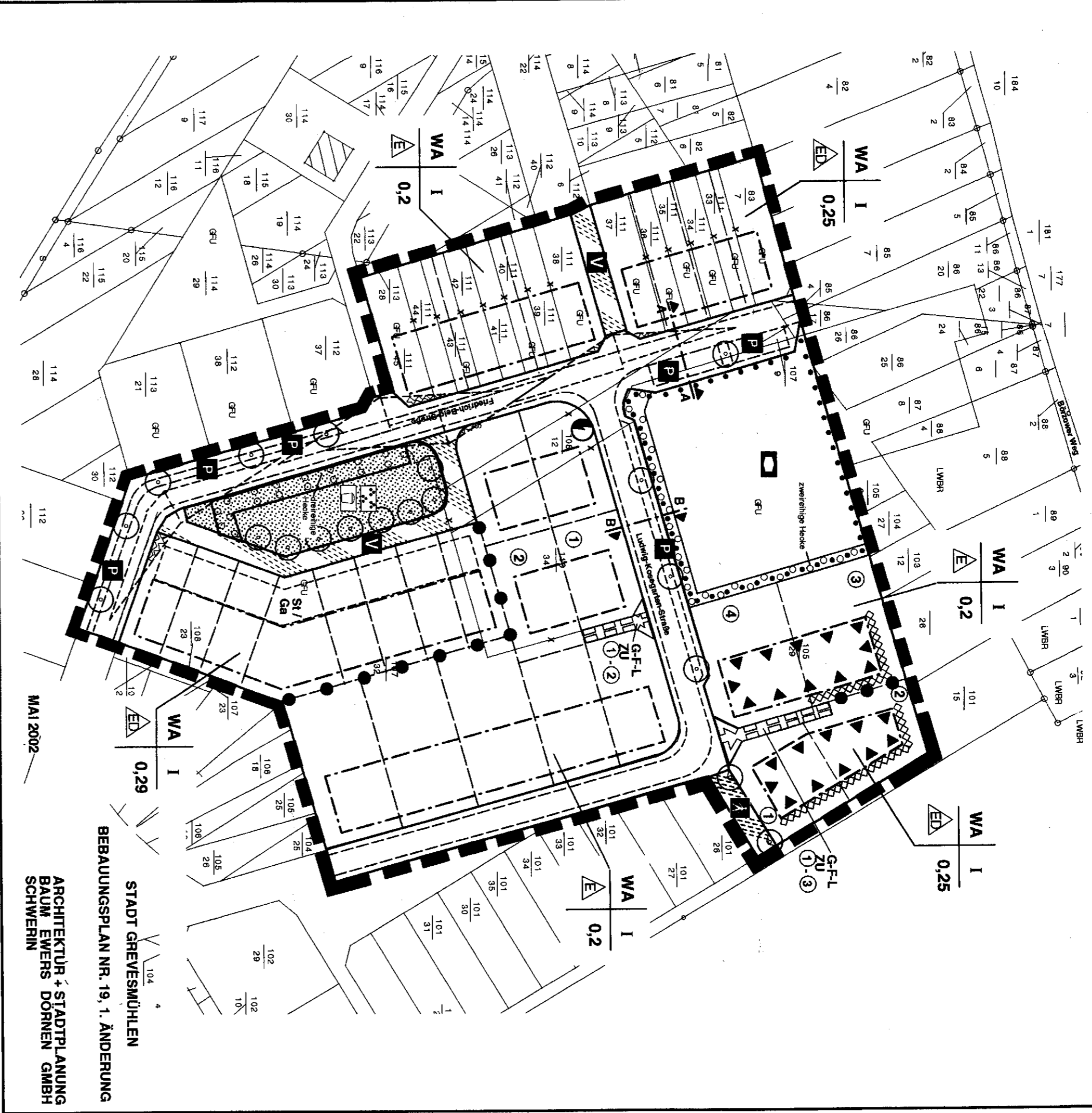


Symbol	Beschreibung
[Symbol]	Stromleitung
[Symbol]	Gasleitung
[Symbol]	Abwasserleitung
[Symbol]	Wasserleitung
[Symbol]	Telegraphenleitung
[Symbol]	Telefonleitung
[Symbol]	Postleitung
[Symbol]	Telegraphenstation
[Symbol]	Telefonstation
[Symbol]	Poststation
[Symbol]	Wasserstation
[Symbol]	Abwasserstation
[Symbol]	Gasstation
[Symbol]	Stromstation
[Symbol]	Telegraphenmast
[Symbol]	Telefonmast
[Symbol]	Postmast
[Symbol]	Wassermast
[Symbol]	Abwassermast
[Symbol]	Gasmast
[Symbol]	Strommast
[Symbol]	Telegraphenbrücke
[Symbol]	Telefonbrücke
[Symbol]	Postbrücke
[Symbol]	Wasserbrücke
[Symbol]	Abwasserbrücke
[Symbol]	Gasbrücke
[Symbol]	Strombrücke
[Symbol]	Telegraphenbock
[Symbol]	Telefonbock
[Symbol]	Postbock
[Symbol]	Wasserbock
[Symbol]	Abwasserbock
[Symbol]	Gasbock
[Symbol]	Strombock
[Symbol]	Telegraphenstütze
[Symbol]	Telefonstütze
[Symbol]	Poststütze
[Symbol]	Wasserstütze
[Symbol]	Abwasserstütze
[Symbol]	Gasstütze
[Symbol]	Stromstütze
[Symbol]	Telegraphenanker
[Symbol]	Telefonanker
[Symbol]	Postanker
[Symbol]	Wasseranker
[Symbol]	Abwasseranker
[Symbol]	Gasanker
[Symbol]	Stromanker
[Symbol]	Telegraphenankerbock
[Symbol]	Telefonankerbock
[Symbol]	Postankerbock
[Symbol]	Wasserankerbock
[Symbol]	Abwasserankerbock
[Symbol]	Gasankerbock
[Symbol]	Stromankerbock
[Symbol]	Telegraphenankerstütze
[Symbol]	Telefonankerstütze
[Symbol]	Postankerstütze
[Symbol]	Wasserankerstütze
[Symbol]	Abwasserankerstütze
[Symbol]	Gasankerstütze
[Symbol]	Stromankerstütze
[Symbol]	Telegraphenankerbockstütze
[Symbol]	Telefonankerbockstütze
[Symbol]	Postankerbockstütze
[Symbol]	Wasserankerbockstütze
[Symbol]	Abwasserankerbockstütze
[Symbol]	Gasankerbockstütze
[Symbol]	Stromankerbockstütze

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 " ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II " DER STADT GREVESMÜHLEN

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1 000

ES GILT DIE PLANZEICHNUNGSPRINZIPIEN UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULINIEPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANMATERIALS IN DEM ZUM ZEITPUNKT DER AUSSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG GÜLTIGEN PASSING.



ZEICHENERKLÄRUNG

- List of symbols and their meanings, including: Art der baulichen Nutzung (e.g., § 9 (1) 1 BaugB), Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BaugB), Fichten, die von der Bepflanzung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BaugB), and Darstellungen ohne Normcharakter (e.g., Kofing fortlaufende Flurstücksgrenzen).

TEXT (TEIL B)

- Textual provisions (Teil B) including: 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BaugB), 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BaugB), 3.0 Überbauung Grundstücke (§ 9 (1) 2 BaugB) and Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 3 BaugB), 4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BaugB), 5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 5 BaugB), 6.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 6 BaugB), 7.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 7 bis 9, 9a BaugB), 8.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 12a BaugB), and 9.0 Öffentliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BaugB i.V.m. § 86 LBAud-V).

9.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als gleichberechtigt symmetrisches Saite-... (Details regarding roof slopes and materials).

9.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, orangen oder anthrazitfarbenen... (Details regarding roof colors).

9.4 Dampfen und die höchstens 0,80 m Höhe zulässig... (Details regarding chimney heights).

9.5 Die Oberkante des Erdgeschosshöhe darf 0,50 m gemessen ab der Oberkante... (Details regarding ground floor height).

9.6 Doppelhäuser sind als einheitliche Gebäudekorper hinsichtlich der Dachform... (Details regarding double houses).

9.7 Die Gesamtlänge der Dachgebäldebreite und der Breite von fassadenhängigen... (Details regarding roof and facade projections).

9.8 Dachbauten sind so zu gestalten, daß der First des Dachhauses oder der Beginn... (Details regarding roof ridges).

9.9 Loggien und Balkone sind bei Gebäuden in Einzel- und Doppelhausweise... (Details regarding balconies and loggias).

9.10 Nebenanlagen (hier: Nebengebäude und Garagen) sind in ihrer Außenab-... (Details regarding auxiliary buildings).

9.12 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind als Hecken aus Laubbäumen... (Details regarding fencing).

9.13 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gänzlich zu gestalten... (Details regarding vacant plots).

Hinweis: 13. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt... (Note regarding archaeological findings).

VERFAHRENSVERMERKE

- Procedural notes (Verfahrensvermerke) including: 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsschusses der Stadtvertretung, 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden, 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am... (Details regarding the planning process).

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und... (Details regarding the planning process and public participation).

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und... (Details regarding the planning process and public participation).

8. Der katasträmterliche Bestand am... (Details regarding cadastral records).

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie... (Details regarding public input).

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text... (Details regarding the final plan).

11. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung... (Details regarding the plan's approval).

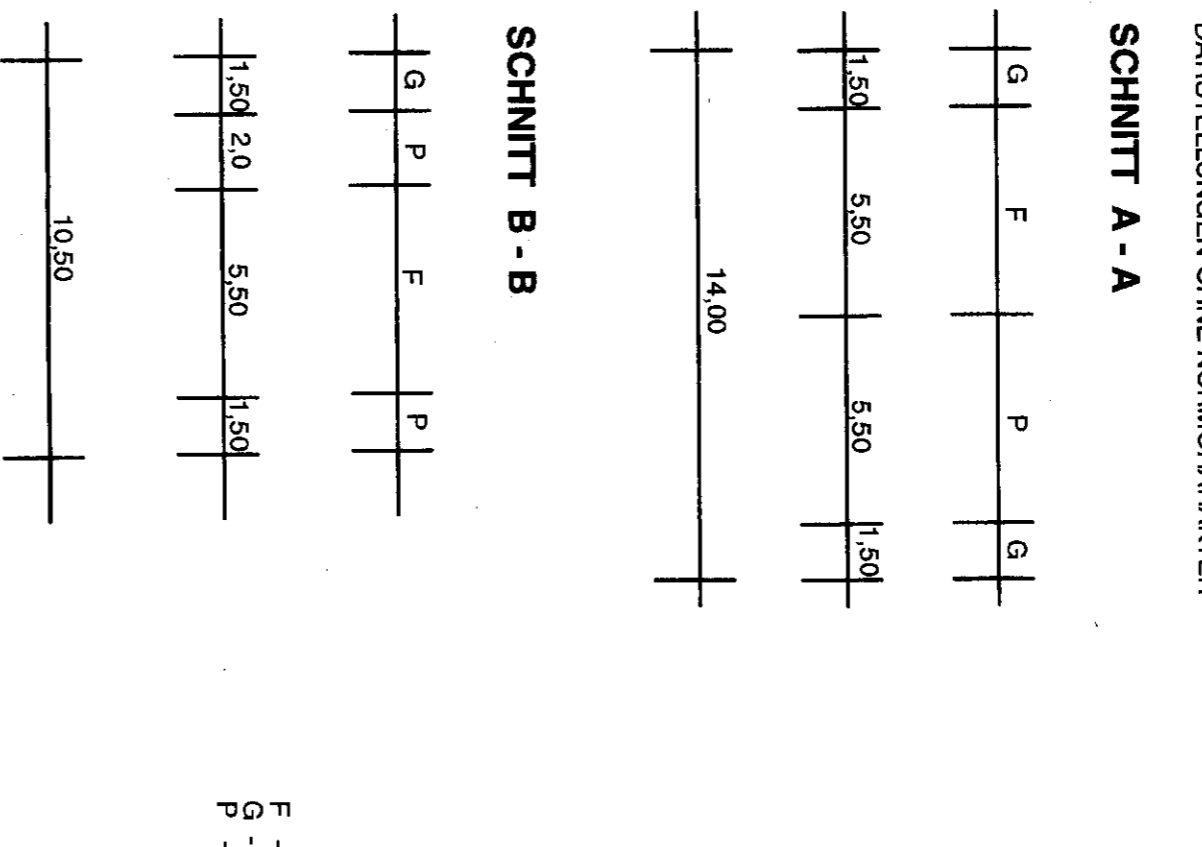
12. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während... (Details regarding the plan's implementation).

Gewesemühlen, den... (Administrative details regarding the municipality).

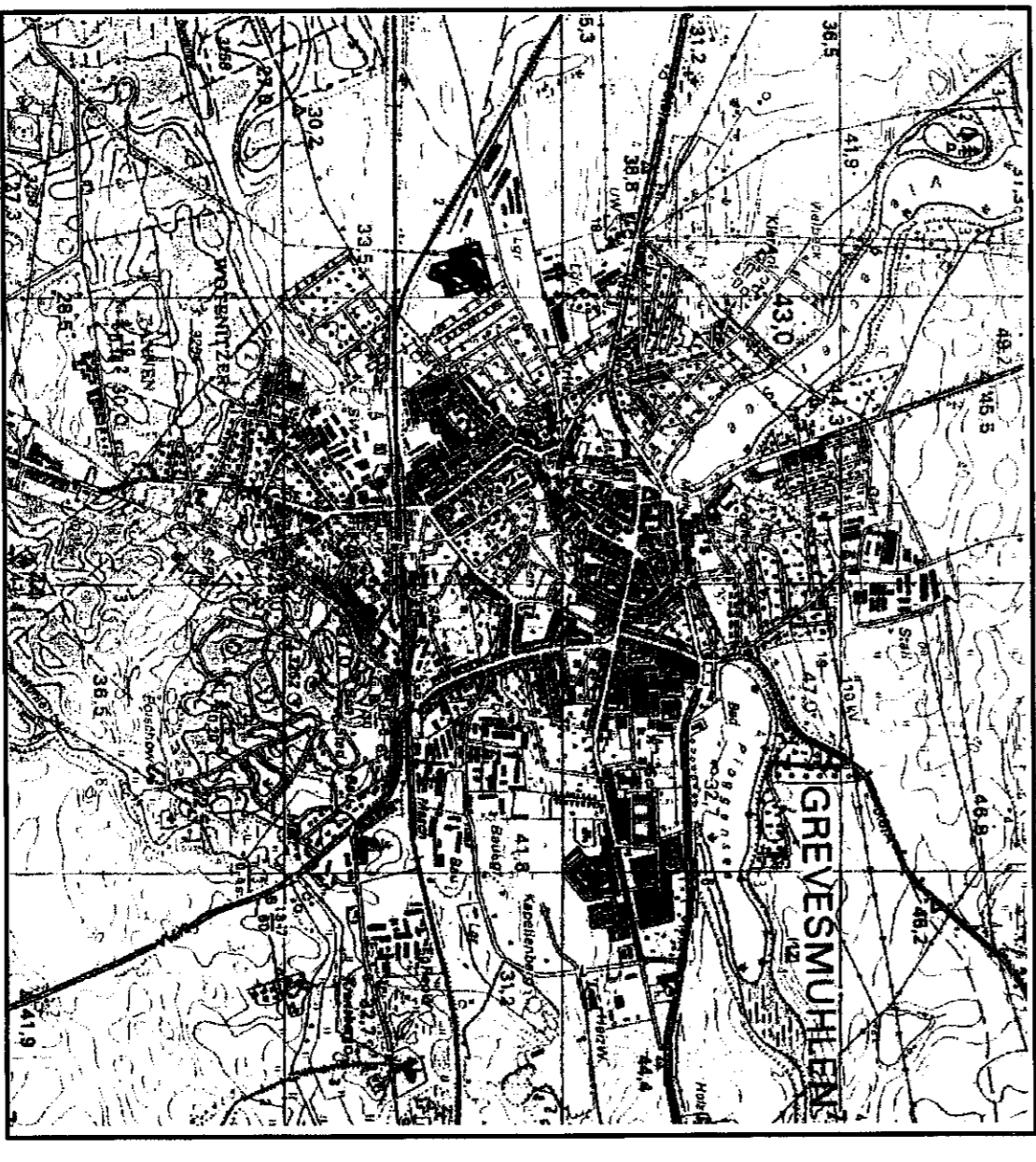
PRÄMABEL

Die am 07.12.1998 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 Entwicklungsg... (Introductory text regarding the plan's legal basis).

STRASSENPROFILE M. 1 : 200



ÜBERSICHTSPLAN



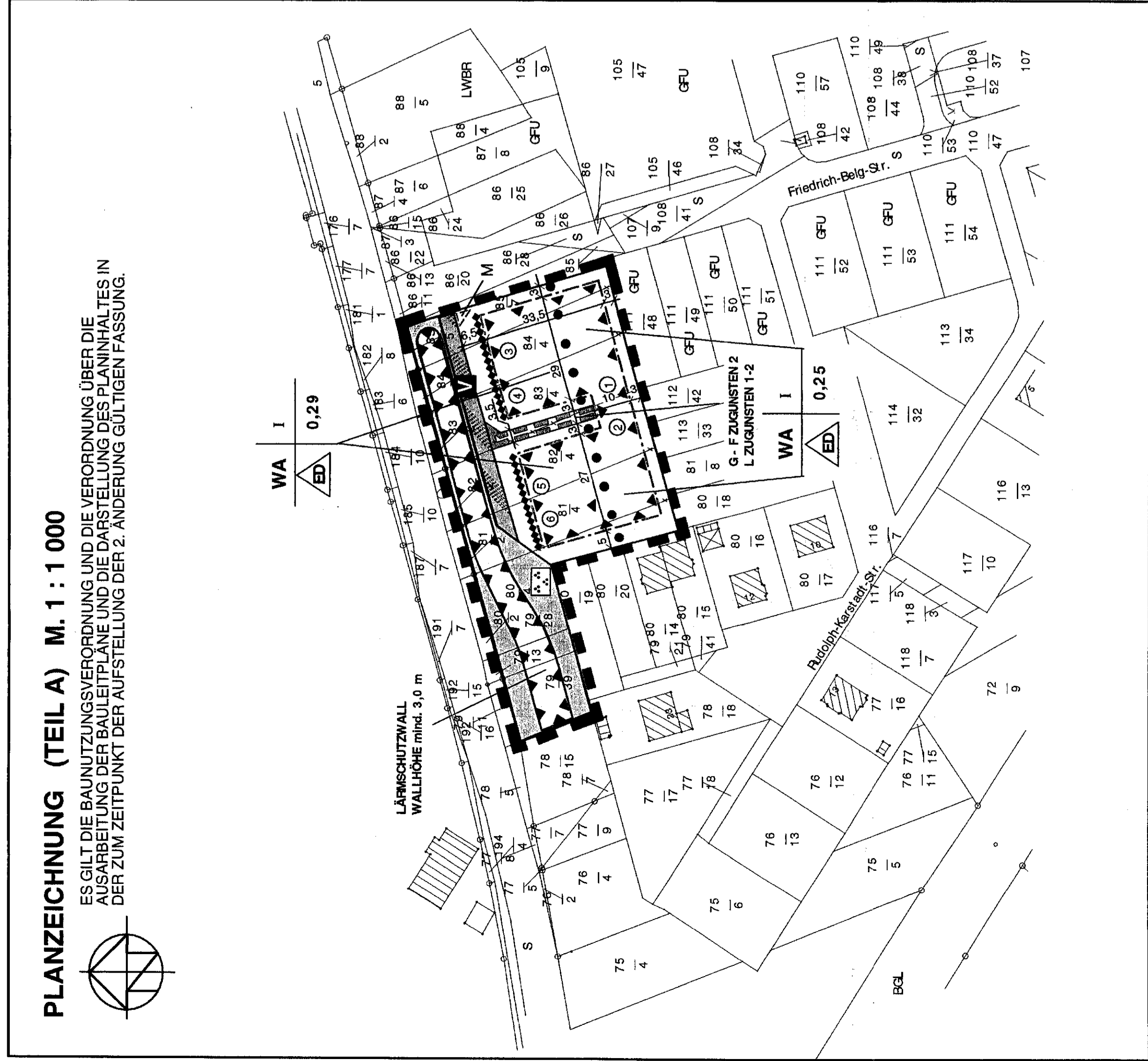
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 " ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II " DER STADT GREVESMÜHLEN

FÜR DAS GEBIET: IM TEILGEBIET 1, SÜDLICH DES BÖTZOWER WEGES, ENTLANG DER HAUPTZUFAHRTS- UND RINGSTRASSEN, ERSCHEIDUNGSSCHRASSE 16-1/1/1, 2020/90

ENTWURF: G.M.U.M. EMBERS DOHNEN G.M.B.H. JUNI 2002; Genehmigt: S. Winke; Projekt Nr. 2089



# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 " ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II " DER STADT GREVESMÜHLEN



## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG GÜLTIGEN FASSUNG.

## ZEICHENERKLÄRUNG

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	<b>M</b>	Müll
<b>Z.B. 0,25</b>	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	<b>G</b>	Gehrecht zugunsten der Anglieder
<b>Z.B. I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO	<b>F</b>	Fahrtrecht zugunsten der Anglieder und Noldienste
	Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB	<b>L</b>	Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO		
	Baugrenze § 23 BauNVO		
	Verkehrsfähigkeiten § 9 (1) 11 BauGB		
	Verkehrsfähigkeiten mit besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsfähigkeiten mit besonderer Zweckbestimmung		
	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB		
	Parkplätze		

**TEXT (TEIL B)**

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden für Einzel- und Doppelhäuser 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß über der Durchdringung des Dachbereichs vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.  
 Es sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:  
 a) Nebengebäude mit Nebenräumen und Räume für die Kleinrentierung  
 b) Kleingewächshäuser  
 c) Kleintierställe  
 d) Einrichtungen für Abfallbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen  
 e) Einrichtungen zum Wäschetrocknen  
 f) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände  
 g) Fahrradstellplätze

**4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**  
 Bei Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

**5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
 Das von Dächern und privaten, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

**6.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**  
 6.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie der Landschaftswall sind mit Landschaftsrasen zu bepflanzen.  
 6.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Landschaftswall ist im Bepflanzungsbereich mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.  
 Es sind folgende Gehölzarten zulässig:  
 Gehölze  
 2x verpflanzt, 60-80 cm hoch, in 10-14 Gehölzgruppen (hier: Wall entlang der Begrünung) und in 3-4 Gehölzgruppen (hier: Wall am Börzower Weg) gepflanzt, 0,5-0,75 Pflanzen / qm  
 Weißdorn, Crataegus monogyna  
 Schlehe, Prunus spinosa  
 Eberesche, Sorbus aucuparia  
 Hainbuche, Eucynimus europaeus  
 Hasel, Corylus avellana  
 Flieder, Syringa vulgaris  
**Rosen:**  
 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch, Pro Gehölzpflanzung mindestens eine Rose aus jeder Rosengruppe.  
 Hundrosen: Rosa carmina, Rosa corymbifera  
 Filzrosen: Rosa tomentosa  
 6.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (lokale Sorte) zu pflanzen.  
 6.4 In Anliegerstraßen sind Straßeneinmündungen dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.  
 6.5 Für eingetragene Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**7.0 Flächen und Vorkerhaltungen zum Schutz vor schädlichen Unwehewirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
 hier: Schallschutz

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Lärmpegel dB (A)	ert. Ft.w. res des Außenbauteils in dB	Büroräume u.a.
III	61 bis 65	35	0

7.1 Für den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten passiven Schallschutzbereich im Lärmpegelbereich III gilt das folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaß (ert. Ft.w.res) der Außenbauteile:  
 Bauteilen  
 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Obergeschossräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.a.  
 erft. Ft.w. res des Außenbauteils in dB  
 0

7.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer im dargestellten Lärmpegelbereich III sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

**8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO i.V.m.)**

8.1 Außenfassaden sind mit roten, unglasierten Schrammwerk oder als Pastellfarbenes Putzsystem mit einem Anstrich in weissen, Farbtonen oder in dunkelroten, naturfarbenen Farbtonen oder in Pastellfarben zu gestalten.  
 Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudefassaden ist eine Verglasung zulässig.  
 8.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als gleichneiges, symmetrisches Sattel- oder Krüppeldach zu gestalten. Die Dachneigung darf 35° bis 48° betragen. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Satteldach oder Pultdach zu gestalten. Die Dachneigung darf höchstens 35° betragen. Für Dächer von überdachten Stellplätzen können auch Flachdächer zugelassen werden. Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen. Dächer von Nebengebäuden sind mit dem Hauptgebäude die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.  
 8.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen oder einfarbigen Dachziegeln oder mit weißer Oberfläche zu gestalten. Solarmodule sind zulässig.  
 8.4 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptgebäudes oder als begrüntes Dach oder mit Terrappe oder mit Grobziegel zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.  
 8.5 Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens darf 0,50 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden oder nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.  
 8.6 Doppelhäuser sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der First- und Traufhöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dachneigung) zu gestalten.  
 8.7 Die Gesamtmenge der Dachaufbauten und der Breite von fassadenbündigen Dachaufbauten darf je Dachseite 1/2 der Gebäudedachfläche, waagrecht gemessen, nicht überschreiten.  
 8.8 Dachaufbauten sind so zu gestalten, daß der First des Dachaufbaus oder der Beginn der Abschnepfung mindestens 0,75 m unterhalb des Traufabbruchs liegt.  
 8.9 Loggien und Balkone sind bei Gebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise nicht zulässig.  
 8.10 Nebenanlagen (hier: Nebengebäude) und Garagen sind in ihrer Außenabmessung der Hauptgebäude gleichmäßig oder mit naturfarben-belaasem Holz zu gestalten. Dieses gilt nicht für Wintergärten (i.S. einer Nebenanlage) und Kleingewächshäuser.  
 Überdachte Stellplätze, Sicht- und Windschutzwände sowie Pergolen sind mit naturbelassenem oder weiß gestricheltem Holz zu gestalten. Sicht- und Windschutzwände sind mit einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Länge von höchstens 5,00 m zu gestalten.  
 8.11 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten ist mit wasserundurchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen oder mit großformatigem Steinpflaster ohne Fugenverguß zu gestalten.  
 Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.  
 8.12 Eintritte entlang öffentlicher Flächen sind als Hecken aus Laubgehölzen zu gestalten. Nebenhecken sind mit Ausnähme von Elben nicht zulässig. Zwischen öffentlichen Flächen, hinter der Hecke aufgestellt werden und diese nicht überragen.  
 8.13 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten

**Hinweis :**  
 1a. Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M.V. (GvB, Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1992, S. 975 ff.), die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Die Fundstelle ist durch einen Schutzzaun abzusperren und hierfür der Entdecker oder Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt in Verletzung im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M.V. und kann mit Bußgeld geahndet werden.

**9. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauGB**  
 entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung  
 Grevesmühlen, den ..22.10.2024..... (Bürgermeister)

**10. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..23.05.2024..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.**  
 Grevesmühlen, den ..22.10.2024..... (Bürgermeister)

**11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.**  
 Grevesmühlen, den ..22.10.2024..... (Bürgermeister)

**12. Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Erledigung von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..26.10.2024 in der ..26.10.2024..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erbsichen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des ..22.10.2024..... in Kraft getreten.**  
 Grevesmühlen, den ..22.10.2024..... (Bürgermeister)

**PRÄAMBEL**  
 Die am 07.12.1998 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Entwicklungsgebiet Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen wurde erneut geändert. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Entwicklungsgebiet Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen (BauGB i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB) ist am 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), einschließlich aller nachträglichen Änderungen sowie dem § 86 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M.V.) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOB. Nr. 1998, S. 28) einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Entwicklungsgebiet Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen (BauGB i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB) am 22.10.2024 durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Entwicklungsgebiet Grevesmühlen - West II" der Stadt Grevesmühlen für den Änderungsbereich im Teilgebiet südlich des Börzower Weges und westlich der öffentlichen Verkehrsflächen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, erlassen.

**SATZUNG ÜBER DIE 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.19 ENTWICKLUNGSGEBIET GREVESMÜHLEN - WEST II" DER STADT GREVESMÜHLEN**

**FÜR DAS GEBIET : SÜDLICH DES BÖRZOWER WEGES UND WESTLICH DER HAUPTZUFahrTSSTRASSE**

ARHITEKTUR - STADTPLANUNG  
 BAUM EMERS DORNEN GMBH  
 SCHWERN

Projekt-Nr.: 2070  
 Gezeichnet: S. Winkler  
 August 2004

