SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.24
REITANLAGE AM TANNENBERG - GEBIET IM ÖSTLICHEN ANSCHLUß AN DEN V+E-PLAN NR.11
FÜR DAS GEBIET "BETREUTES WOHNEN DER WOBAG AM TANNENBERG - ÖSTLICH DES DRK"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 27. Juni 1985 zur Bewertung bestimmter öffentlicher und privater Projekte vom 18. Januar 1993 (BGBl. I S.44) in Verb. mit BGBl. I S.1689

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Parzellen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (5) 1 BauGB
SO R	Sondergebiet Reitsportanlage	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (5) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH_{max} = 5,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} =10,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	Par. 9 (5) 2 BauGB Par. 22 and Par. 23 BauNVO
g	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (5) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (5) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (5) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
P	private Grünfläche	
	Wiese	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (5) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (5) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	Par. 9 (5) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	Par. 9 (5) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Gemeinschaftsreitplätze	Par. 9 (1) 4, 22 BauNVO
S / D	Springreitplatz oder Dressurplatz	
G	Gemeinschaftsreitplätze	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauNVO Par. 9 (6) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

DARSTELLUNG IM BESTAND

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- Höhenlinien
- Nadelwald
- Garten
- Sukzessionsfläche
- Vegetationsfreie Fläche
- Höhenpunkte

DARSTELLUNG FÜR DIE PLANUNG

- Bemaßung in Metern
- SO_R 1 Bezeichnung der Teilgebiete in SO-Gebieten für den Reitsport

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24
DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR DE REITSPORTANLAGE AM TANNENBERG
GEBIET IM ÖSTLICHEN ANSCHLUß AN DEN V+E-PLAN Nr. 11
FÜR DAS GEBIET TANNENBERG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet 1 wird als Sondergebiet Reitsportanlage festgesetzt, hinerhalb des Gebietes SO 1 sind neben der Bauung und der Reitfläche auch Anlagen des ruhenden Verkehrs zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Wohnungen für Betriebs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

1.2 Das Sonstige Sondergebiet Reitsportanlage SO 2 ist für die Nutzung als Koppel und für die Beweidung vorgesehen, hinerhalb des SO 2 - Gebiete sind zur Aufnahme des Bedarfs des ruhenden Verkehrs bei Veranstaltungen Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

1.3 Auf dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 ist die Errichtung von Dressurplätzen als Heuplnutzung zulässig, hinerhalb des SO 3 - Gebietes ist neben Dressurplätzen auch die Anlage von Springreitplätzen zulässig.

1.4 Auf dem Sonstigen Sondergebiet SO 4 ist die Errichtung von Plätzen für das Springreiten als Heuplnutzung zulässig, hinerhalb des SO 4 - Gebietes sind neben Springreitplätzen auch Plätze für die Dressur zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Bezugspunkt für Höhenangaben für Baugebiete gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückteiles in unbebauftem Zustand. Hh = Höhen.
Geländeveränderungen und Aufschüttungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einbettung zu einer anzustrebenden Harte führt. Die Anlagen von den Höhenveränderungen dürfen jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem in abweichender Bauweise festgesetzten SO-Gebiet ist der vorhandenen Bebauung gem-tlen die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

4. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über den Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Fertigsockelfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist jeweils für jedes Gebäude gesondert festzusetzen. Die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteile ist unbeweitmäßigen Zustand, HH-Höhe.

5. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO eingeschränkt.

5.1 Abstell- und Garagenräume sind nur in direkter baulicher Verbindung mit Überdachten Stellplätzen oder Garagen bzw. Hauptgebäuden im SO 1

5.2 Zulässig sind in den SO-Gebieten sitetliche Nebenanlagen, die der Ausübung der Funktion innerhalb des Gebietes dienen.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) umfassen das Recht der Anlieger dieses Flächen zu bestimmen, sowie das Recht des Grundstückseigentümers bzw. der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu betreiben.

7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB LV. mit § 85 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Die Dacheindeckung ist mit Material der Farben rot bis braun vorzunehmen.

2. WERBEANLAGEN

2.1 Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Bis sind an Hauswänden sowie an Zäunen zulässig.

2.2 Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

3. ASFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück einzustellen. Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus laubenden Hecken, Pergolen und/oder Holzzäunen zu umschließen.

4. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch einzurichten oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

8. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatschG)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.1 Innerhalb der Sondergebiete sind Hecken- und Gehölzpflanzungen als Zäune und Strukturmerkmalen vorzunehmen. Die Pflanzabstände sind mit 1,0x1,0m zu bemessen. Als Ein ist ein Überfüllte zu setzen, ein sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher (zwv 60-80): Schlehe (Prunus spinosa), Hassl (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaumbaum (Rhamnus frangula), Pfeifen Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Überhälter (Hei zwv 200-250): Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre)
Bei Verlust sind die Gehölze artengleich zu ersetzen.

1.2 Entlang des Weges nach Potschow ist eine Baumreihe zu pflanzen. Dafür sind 3x verpflanzte Hainbuchen ist eines Stammumfang von 18-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Abständen von 12,00m zu pflanzen.

2. GRÜNFLÄCHEN

Die Grünflächen sind der natürlichen Sukcession zu überlassen. Eine extensive Beweidung ist zulässig.

3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukcession zu überlassen. Bewirtschaftungen durch Erdarbeiten, Geländeveränderungen sowie das Einleiten von verschmutztem Wasser sind nicht zulässig.

4. REALISERUNG DER AUSGLEICH- UND ERSATZMAßNAHMEN

4.1 Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sid entsog auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

4.2 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Reitanlage herzustellen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 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 (DschG Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 14.12.1993 GVOBl. M-V S. 1201) der Fund der Denkmalbehörde unverzüglich zu melden und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind Reiter 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 anzuzeigen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde sofort geborgen und fachgerecht dokumentiert werden können. Die Ausführungsfirmen, Beginn werden Verzögerungen der Bauausführen verursacht (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN BODENVERFÄRBUNGEN UND GERÜCHEN

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer und als Arbeitsleiter zur sofortigen Einstellung der im betreffenden Bodenbereich oder Beauftrag nach §3 Z und § ABfAG v. 1.1.1994 verpflichtet. Sie unterlassen dient gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 9 ABfAG.

4. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist nach Bekanntnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es jedoch nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, daß auch in den für den Munitionsbergungsdienst bis nicht bekannten Bereichen Munitionsfunde vorkommen können, auftreten können, sind sie unverzüglich und entsprechend erhöhter Vorsicht durchzuführen. Sollten Munitionsfunde oder ungewöhnliche Verfärbungen oder sonstige Auffälligkeiten auftreten, ist der Munitionsbergungsdienst sofortige Umgehendsbeseitigung auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Mitgeteilte ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

5. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Wolkenitz. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Wolkenitz sind die Forderungen der DVGW Arbeitsblatt W 101 einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung von _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang von _____ bis _____ erfolgt.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am _____ durchgeführt worden.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par. 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit von _____ bis _____ während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang von _____ bis zum _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, die die rechtsverbindliche Punktarte in Maßstab 1 : _____ vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

_____, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

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

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am _____ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom _____ gebilligt.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von _____ AZ: _____ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Stadtvertretung von _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von _____ AZ: _____ bestätigt.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 24 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 am _____ in _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den _____ (Siegel) _____ Bürgermeister

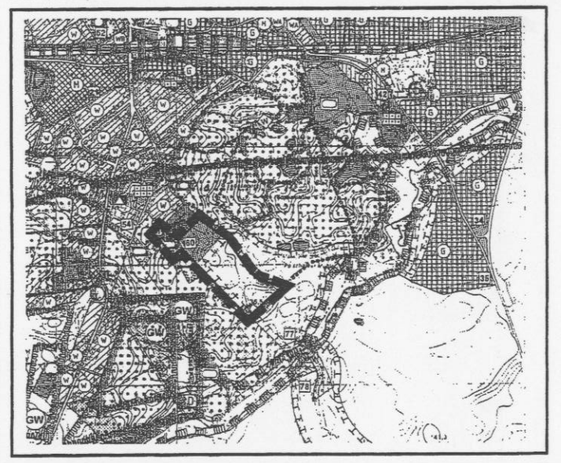
Rand. 9.7.98
30.16

ENTWURF

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER STADT GREVESMÜHLEN

REITSPORTANLAGE AM TANNENBERG -
GEBIET IM ÖSTLICHEN ANSCHLUß AN DEN V+E-PLAN NR.11
FÜR DAS GEBIET "BETREUTES WOHNEN DER WOBAG AM TANNENBERG - ÖSTLICH DES DRK"



Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7 Tel. 03881/750-200
23936 Grevesmühlen Fax 03881/750-200

Planungsstand
30. MRZ. 1998