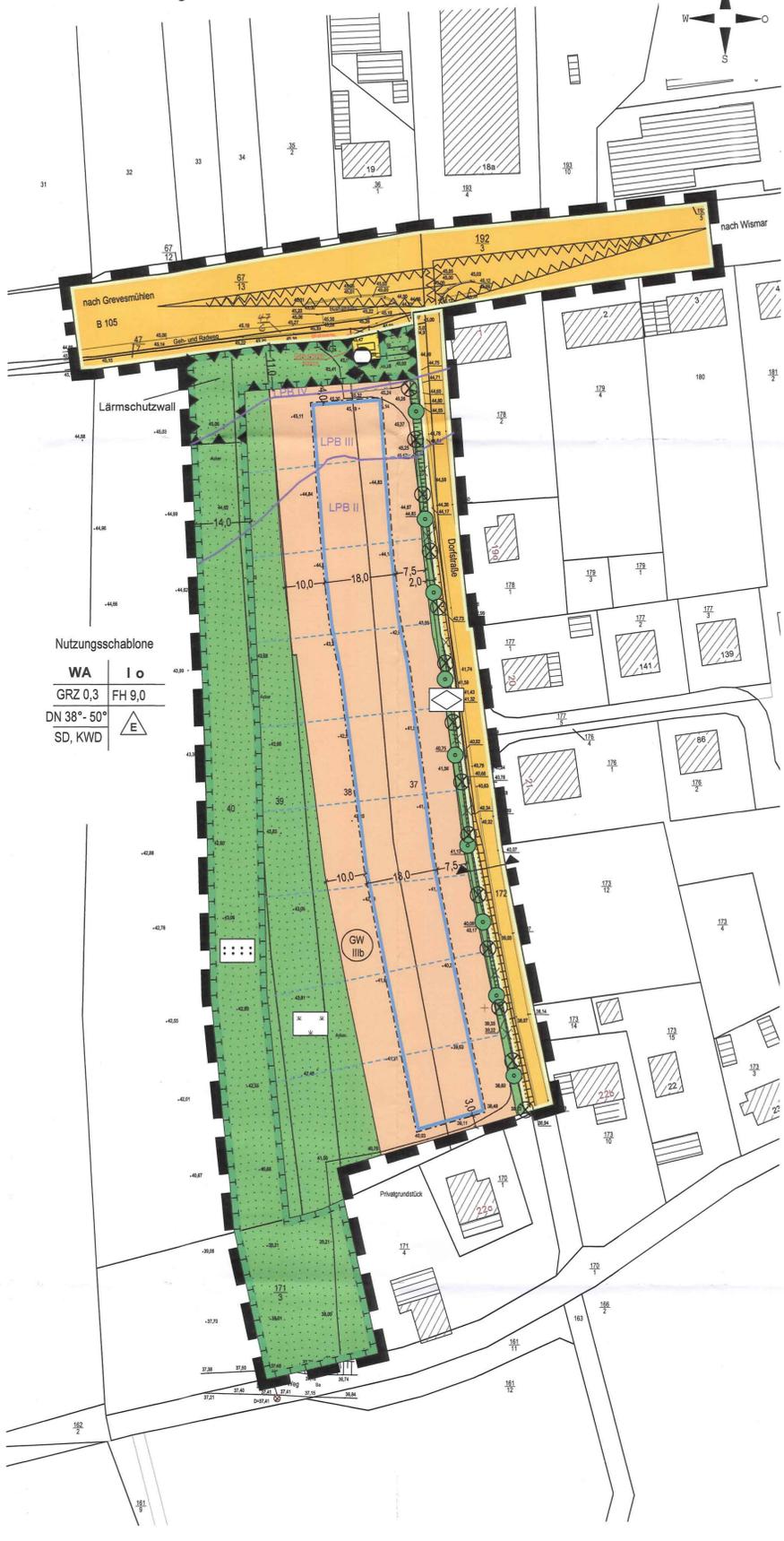


SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

Teil A - Planzeichnung M 1:750



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß in m
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung
SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach

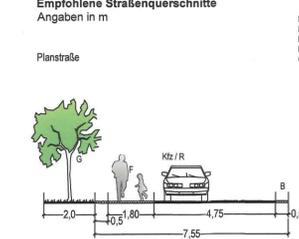
Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen - Gasverteilung
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Hecke, öffentlich
Hausgarten, privat
Straßenbegleitgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzung von Bäumen
Bäume entfallend
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Bemaßung in m
Böschung künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme
Trinkwasserschutzzone IIIb

Hinweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennwerte bekannt. Werden unvermutet Bodenkennwerte entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionserkundungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauaufstieg empfohlen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-Ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersachverständigen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verordnungen und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotnitz vom 22.09.2010).
Gehölbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölbeseitigung keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Holst und Krämer, Grevesmühlen, Stand: 29.06.2016; Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2016, eigene Erhebungen

Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6, § 4, § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Betriebsunternehmens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnittele. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhe gilt die mittlere Höhenlage der vorhandenen, überbauten Grundstücksfläche.
 - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als gemauerte Mauer oder Natursteinmauer auszuführen. Erhöhungen höher als 0,75 m sind unzulässig.
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenbauten i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.
 - Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)**
 - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechserhige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste in den angegebenen prozentualen Verteilungen zu verwenden. Die Heckengestaltung ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Baumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der unter Punkt 5.1 genannten Heckengestaltung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Straßenbegleitgrün" sind neun Bäume der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszugang geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind für die Dauer der Entwicklungsphase von drei Jahren mit Dreibeck und durch geeignete Maßnahmen gegen Verblei und Verwindung zu sichern. Die Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen. Die Baumstellen bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrassen zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen. Die Fläche darf je Grundstück einmal mit einer maximal 5,0 m breiten Grundstückszufahrt unterbrochen werden.
 - Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
 - Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungsphase.
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserundurchlässige Decke) herzustellen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Weiterverwertung zuzuführen.
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind bebaubare Flächen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
 - Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:
Straßenbegleitgrün:
Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv), Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:
Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia 'Henk Vink')
Zierkirsche (Prunus x schmidtii)
Feldahorn (Acer campestre 'Elegant')
Überhälter:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris)
Straucher, Mindestqualität 125/150 cm:
40% Weißdorn (Crataegus monogyna laevigata), 40% Schlehe (Prunus spinosa), 10% Hundrose (Rosa canina), 10% Haselnuss (Corylus avellana)

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in der Teilfläche 1 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten und gemäß Punkt 5.1 mit Ausnahme der Überhälter zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Teilfläche 2 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten.
- Im Lärmpiegelbereich III sind für Aufenthaltsräume im Obergeschoss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Lärmpiegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w,ext}$ (dB) ¹⁾	Bürosräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30

¹⁾ resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

6.3 Schlafräume und Aufenthaltsräume sind innerhalb des Lärmpiegelbereichs III im Obergeschoss zu den lärmbegünstigten Gebäudeseiten zu orientieren.

- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)**
 - Als Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen; Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.
 - Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt sein. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Gauben und Zwerchgiebel sind Krüppelwalmdach und sind zulässig, wenn das Hauptdach als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben und Zwerchgiebel auf einer Dachfläche sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube oder ein Zwerchgiebel darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben und Zwerchgiebel dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortsgang mind. 1,5 m betragen.
 - Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortsgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.
 - Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfasaden mit Ausnahme von Blockbalkenhäusern zulässig. Putz- und Holzfasaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau, blau oder rot zulässig. Holzfasaden darüber hinaus auch naturbelassen. Klinkerfassaden sind nur in naturtönen, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschönerung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollädenkästen sind unzulässig.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integrieren, flachaufliegend sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
 - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blockierten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Einfriedungen zur Straßenseite sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Drahtzaune sind nur in Verbindung mit Laubhecken aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Für alle Einfriedungen an der öffentlichen Straßenseite gilt die maximal zulässige Höhe von 1,20 m. Zypressenhecken (z.B. Thuja) sind als Straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellichtem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

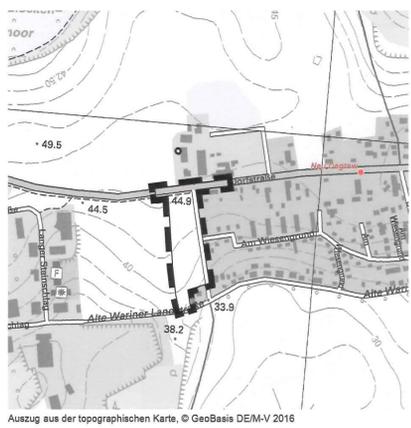
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), i.V.m. der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M.-V. S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom 11.12.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West", umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 67/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ortszeitung erfolgt.
Grevesmühlen, den 01.10.2016 (Siegel) Bürgermeister
- Für die Raumordnung und Landesplanung zugeordnete Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 27.09.2016 getätigt worden.
Grevesmühlen, den 01.10.2016 (Siegel) Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung im der Zeit vom 10.10.2016 bis zum 11.11.2016 während der Dienststunden im Bauamt der Stadtvertretung Grevesmühlen durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2016 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Grevesmühlen, den 01.10.2016 (Siegel) Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 24.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Grevesmühlen, den 01.10.2016 (Siegel) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Grevesmühlen, den 01.10.2016 (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 23.05.2017 bis zum 23.06.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 Ortszeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Grevesmühlen, den 01.10.2016 (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 28.02.2017 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legierten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, das eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbriefte Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, den 18.09.2016 (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grevesmühlen, den 01.10.2016 (Siegel) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 11.12.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde gebilligt.
Grevesmühlen, den 01.10.2016 (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 10 Abs. 2 BauGB, ausgefertigt.
Grevesmühlen, den 01.10.2016 (Siegel) Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.02.2018 in der Ortszeitung bekannt gemacht 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) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 ist am 10.10.2018 in Kraft getreten.
Grevesmühlen, den 11.10.2018 (Siegel) Bürgermeister

Übersichtplan



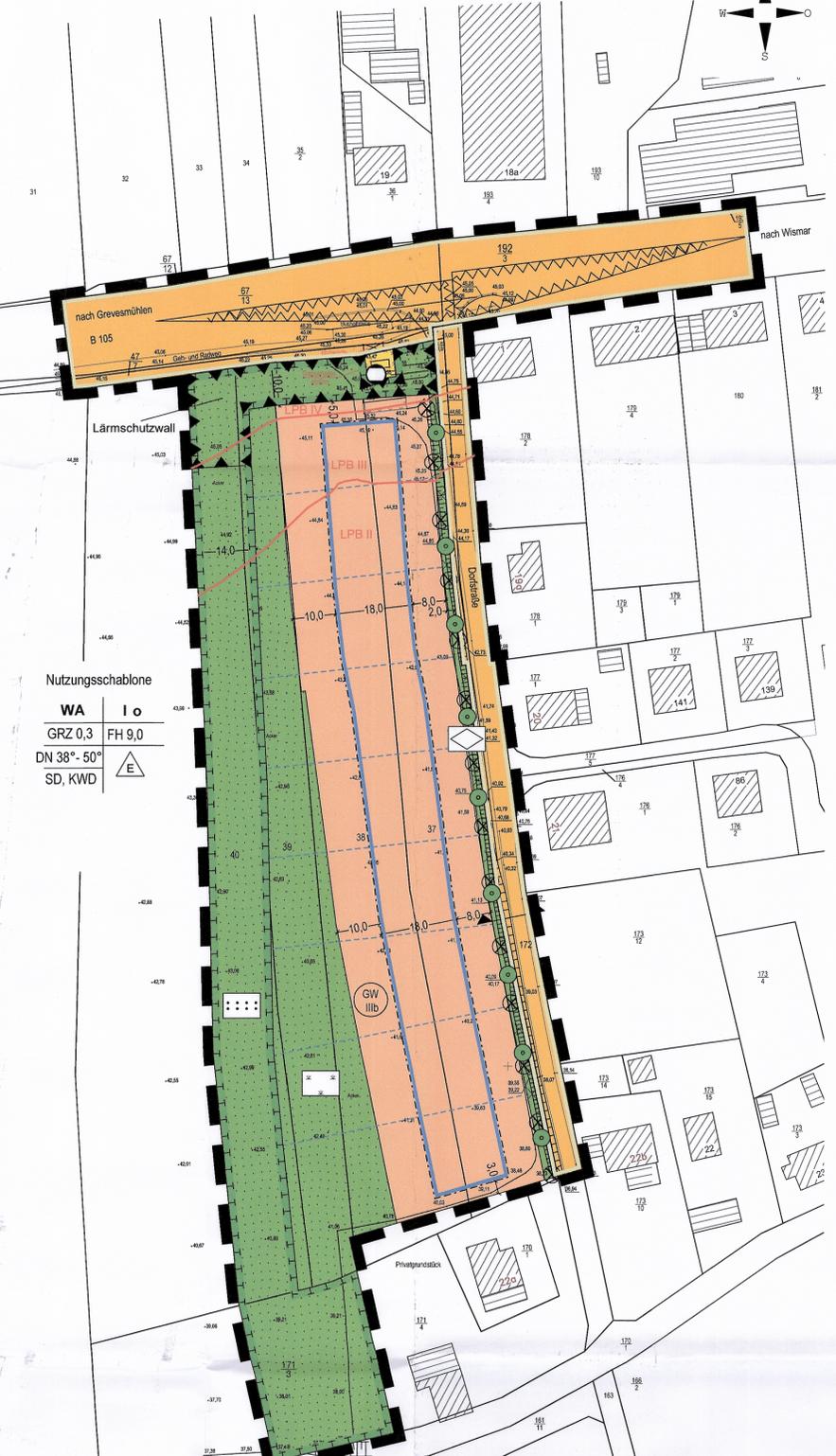
STADT GREVESMÜHLEN
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"
umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 67/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
SATZUNGSBESCHLUSS
11.12.2017



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Holst und Krämer, Grevesmühlen, Stand: 29.06.2016; Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2016, eigene Erhebungen

SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

Teil A - Planzeichnung M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß in m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- DN zulässige Dachneigung
- SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Gasverteilerstation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hecke, öffentlich
- Hausgarten, privat
- Straßenbegleitgrün, öffentlich

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Bäume entfallend

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Bemaßung in m
- Böschung künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme

- Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Trinkwasserschutzzone II/b

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zuzuführende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuleiten. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionserkundungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landesamtes Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landesamtes wird hingewiesen.

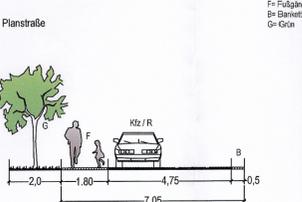
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verordnungen und Nutzungsbeschränkungen für die Trinkwasserschutzzone sind zu beachten (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wolenitz vom 22.09.2010).

Gehölzbesitzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und sonst innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumat der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Empfohlene Straßenquerschnittsangaben in m



Planstraße

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- R - Radfahrer
- F - Fußgänger
- B - Bäume
- G - Grün

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Holst und Krämer, Grevesmühlen, Stand: 29.05.2016; Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2016; eigene Erhebungen

Teil B - Text

Es gilt die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 § 4 § 18 Abs. 2 und § 19 Abs. 1 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachseiten. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhe gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.
- 1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig.

2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudefront einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 5 m gemessen von der Straßengrenzlinie als Vorgartenbereich. Anlagen zur Energieerzeugung sind innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig, sofern sie unmittelbar vor der Fassade des Hauptgebäudes errichtet werden.
- 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzplantagen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, freiwachsende Hecke mit Überlappung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste in den angegebenen prozentualen Verteilungen zu verwenden. Die Heckenplantagen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumbereich, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.
- 5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Straßenbegleitgrün" sind neun Bäume der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang (SU) von 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind für die Dauer der Entwicklungsphase von drei Jahren mit Dreibeck und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbleis und Verdunstung zu sichern. Die Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen.
- 5.4 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12, 14 BauNVO ist unzulässig.
- 5.5 Für alle öffentlichen Gehölzplantagen gilt eine 3-jährige Entwicklungsphase.
- 5.6 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugengitter, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Pro Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.
- 5.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenansatz ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.8 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdrichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- 5.9 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzplantagen folgende Arten zu verwenden:

Straßenbegleitgrün:
Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv), Stammumfang (SU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:

- Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia*, 'Henk Vink')
- Zierkirsche (*Prunus x schmidtii*)
- Feldhorn (*Acer campestre*, 'Elegant')

Überhälter:
Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hanbuche (*Carpinus betulus*), Zapfel (*Malus sylvestris*)

Straucher, Mindestqualität 125/150 cm:
40% Weißdorn (*Crataegus monogyna levigata*), 40% Schlehe (*Prunus spinosa*), 10% Hundrose (*Rosa canina*), 5% Haselnuß (*Corylus avellana*), 5% Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten und gemäß Punkt 5.1 mit Ausnahme der Überhälter zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Im Lärmpegelbereich III sind für Aufenthaltsräume im Obergeschoss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w,ext}$ (dB) ¹⁾	Bürosräume und Wohnräume	Bürosräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30	

¹⁾ resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

6.3 Schlafräume und Aufenthaltsräume sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III im Obergeschoss zu den lärmabgewandten Gebäudeselten zu orientieren.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

- 7.1 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen; Carports) sind abweichende Dacheindeckungen, -materialien und -formen zulässig.
- 7.2 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Gauben und Zwerchgiebel mit Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben und Zwerchgiebel auf einer Dacheindeckung sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube oder ein Zwerchgiebel darf max. 40 % der Traufhöhe des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben und Zwerchgiebel dürfen insgesamt maximal 60 % der Traufhöhe des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Organg mind. 1,5 m betragen.
- 7.3 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Organg beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.
- 7.4 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfasernen mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfasernen sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau, blau oder rot zulässig. Holzfasernen dürfen hinaus auch naturbelassene, Klinkerfasernen sind nur in naturtönen, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschönerung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Kolladenkästen sind unzulässig.
- 7.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert, flächendeckend sind, Aufstellort oder übertragende Anlagen sind nicht zulässig.
- 7.6 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- 7.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 7.8 Die nur außerhalb des Vorgartens zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 7.9 Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken auch zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Latung oder als Laubhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubhecken aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Für alle Einfriedungen an der öffentlichen Straßenseite gilt die maximal zulässige Höhe von 1,20 m. Zyypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
- 7.10 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben und wechsellichtendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 7.11 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

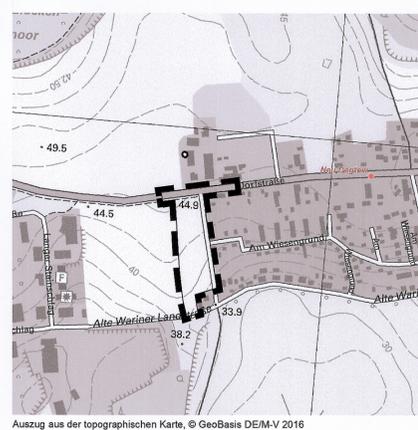
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West", umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 67/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am erfolgt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Baumat der Stadtverwaltung Grevesmühlen durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Beteiligung, Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (4) Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (5) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung bekanntgemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche unwirksamen Informationen zur Verfügung stehen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (7) Der katastrophale Bestand innerhalb des Plangebietes am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, den (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
- (8) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (9) Der Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (11) Der Satzungsbeschluss 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, am in der Ostseezeitung 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Erhebungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2016

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 67/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

ENTWURF
Bearbeitungsstand 11.04.2017

Stadt- und Regionalplanung
Formvorschriften-Gesellschaft
Martin Hoffmann
Dir. Georg Lauterbach
Überholten 12b
Tel. 03841 47060-0
Fax 03841 47060-6
www.spr-planer.de