

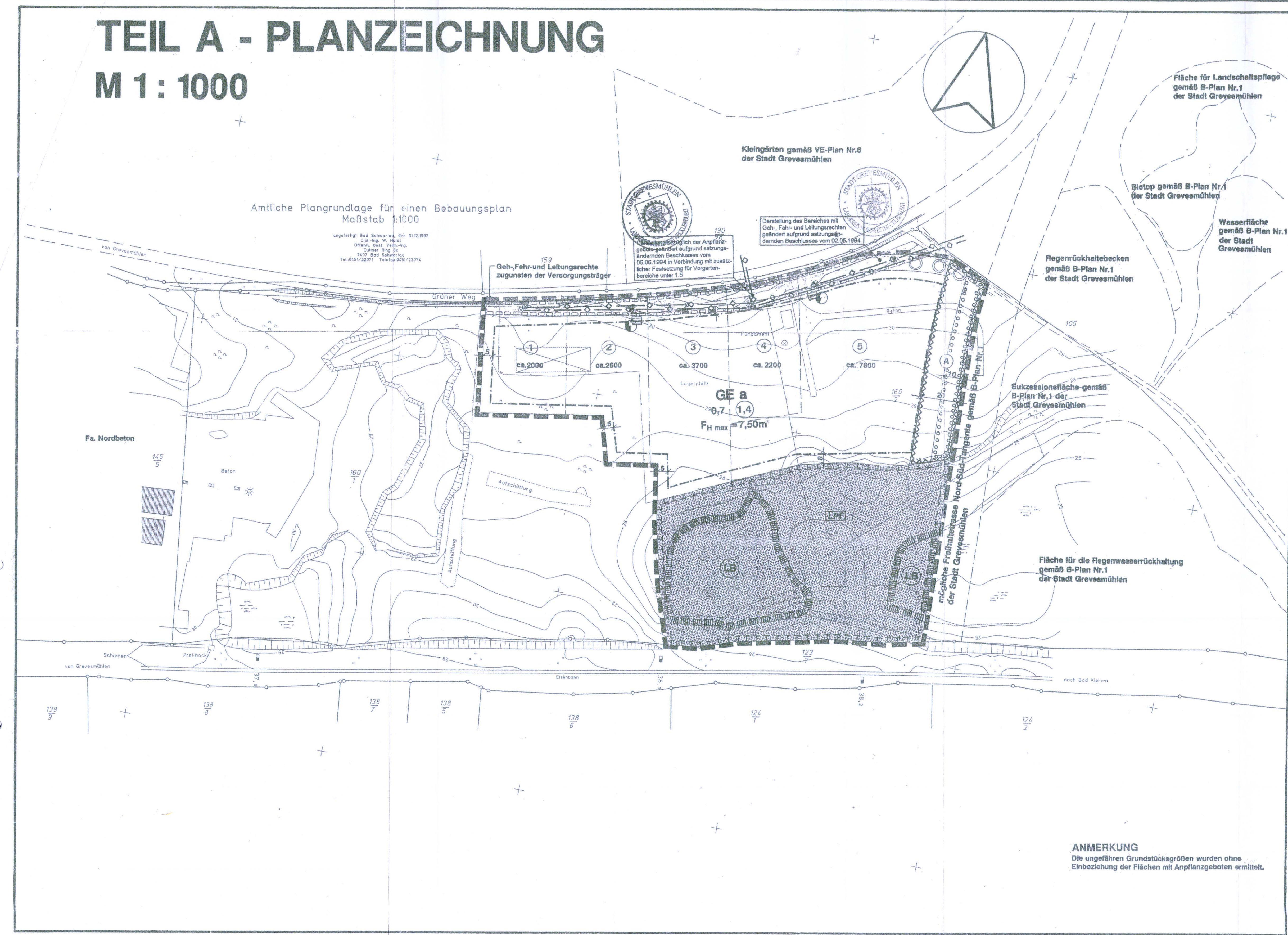
# STADT GREVESMÜHLEN

## BEBAUUNGSPLAN NR.7

### GEWERBEGEBIET

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

### M 1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GE	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
H <sub>max</sub> = 7,0m	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	
0,7	Flurstöße (als Höchstgrenze)	
1,4	Grundflächenzahl	
	Geschoßflächenzahl	
a	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB
	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) 10 BauGB
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (A = Anbauverbotfläche)	
	VERKEHRSPFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
	Einfahrtebereiche	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	§ 9 (1) 12 BauGB
	Elektrizität	
	HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN	§ 9 (1) 13 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	
	Flächen der Landschaftspflege	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Flächen, die dem besonderen Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz unterliegen	
	geschützter Landschaftsteil = Biotop	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (7) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7	§ 9 (7) BauGB
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen bzw. andere entfallende Darstellungen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Höhenschichtlinien	
	Höhenpunkte	
	Böschung	
	Bemaßung	
	vorhandene bauliche Anlage	
	vorhandenes Fundament	
	mögliche Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	Nummer zur Bezeichnung der Grundstücke	
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	
	ca. 2500	

**ANMERKUNG**  
Die ungefähren Grundstücksgrößen wurden ohne Einbeziehung der Flächen mit Anpflanzgebieten ermittelt.

## TEIL B - TEXT

- FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG**
  - BAUKÖRPERAUSBLILDUNG**  
Die den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewendeten Gebäußecken sind durch senkrechte Gliederungselemente (Einsätze im Mauerwerk oder bandartige Rückstriege mit Fensteröffnungen) mindestens je 15 m Fassadenlänge zu gliedern.
  - EINFRIEDUNGEN**  
Einfriedungen der Grundstücke zum Grünen Weg hin sind in einer Höhe bis zu 2,00 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe des Grünen Weges, zwischen den für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen und straßenbegrenzter Baugrenze möglich.
  - WERBEANLAGEN**  
Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unbeleuchtete Werbeanlagen und beleuchtete bzw. angeleuchtete Werbeanlagen sind an Gebäuden nur bei der Traufhöhe der Gebäude zulässig. In allen anderen Fällen darf die Oberkante entsprechender Werbeanlagen eine Höhe von 5,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
  - EINFARHTEN**  
Je Grundstück dürfen Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6 m ausgebaut werden. Die Zufahrt für das lokale Grundstück soll möglichst nah an die westliche Grundstücksgrenze dieses Grundstückes gelegt werden. Für die jeweils paarweise zu betrachtenden Grundstücke, die sich westlich an das jeweilige Grundstück anschließen - sowohl Paarung aufgrund der Anzahl der Grundstücke möglich ist - sind die Grundstückszufahrten für zu einem Paar gehörigen benachbarten Grundstücke benachbarten vorzuziehen, um die Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche zu bündeln.
  - VORGÄRTEN**  
Der unmittelbar südlich der nördlichen Planbereichsgrenze gelegene Bereich wird in einer Breite von 6 m als Vorgartenbereich definiert. Der Vorgartenbereich ist als Grünfläche zu gestalten. Auf die Darstellung von Anpflanzungen wird verzichtet. Die Anpflanzungen sind gemäß Festsetzungen unter 3.1 vorzunehmen. Der Vorgartenbereich darf nur für die Herstellung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Auf einem Straßenzug von maximal 3 m Breite unmittelbar an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze kann auf Anpflanzungen verzichtet werden, wenn ein Geh- und Radweg entlang des Grünen Weges hergestellt werden soll.
- FESTSETZUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG**
  - Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsbetriebe, wie Tanzparks, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsgebietes anzulassen sind.
  - Auf dem Gewerbegebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 und Abs. 9 der BauNVO Einzelhandelsbetriebe für Textilien, Bekleidung und Haushaltsartikel anzulassen.
  - Auszuschließen sind auf dem Gewerbegebiet gewerkschaftliche Betriebe und solche im Sinne des § 2 der 4. VO zum Bundesimmissionsschutzgesetz (VO über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV vom 24. Juli 1985).
  - Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird mit 7,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche (GEO) festgelegt. Bei der festgesetzten maximalen Firsthöhe können für Produktions- und Lagergebäude Ausbauten zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagerbetriebe des einzelnen Betriebes diese erforderlich machen. Für diese Ausbauten dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden, soweit es sich um einen unterirdischen Teil der Bebauung handelt.
- FÜR DIE BEBAUUNG DER GEFÄHRETE - GEFÄHRETE - GESCHOSSE OHNE ZWISCHENDECKE - EINE GESCHOßHOHE VON 3,60 M ZUGELASSENE**
- Für den Planungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Für Grundstücke, die jeweils zwischen 2 benachbarten Grundstücksgrenzen liegen, wird für die gemeinsame Grundstücksgrenze (die sich jeweils auf der abgewandten Seite bezüglich der Ein- und Ausfahrten) Grenzbebauung zugelassen. In allen anderen Fällen gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Bebauungen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.
- Innhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenen Flächen" festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.
- ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE (LANDSCHAFTSPFLEGE)**
  - Nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und die unter 1.5 definierten Vorgärten sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf der für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern festgesetzten Fläche an der östlichen Begrenzung des Planungsbereiches ist parallel zur Freihaltelinie für die Ortsumgehungsstraße eine mindestens 4-reihige Bepflanzung aus den in folgender benannten Arten vorzunehmen. Zu verwenden sind in Kombination: Falschahorn, Weißdorn, Gewöhnlicher Hasel, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundrose, Salweide, Wolliger Schneeball, Traubeneiche oder Eberesche. In den Randbereichen der Fläche verbleibt ein Krautbaum. Im Vorgartenbereich ist eine 5-reihige Bepflanzung in einer Mindestbreite von 5 m unter Verwendung der im folgenden benannten Gehölzarten vorzunehmen. Zur Bepflanzung sind in Kombination: Kiefer Felsenkiefer, Roter Harlekin, Nördlicher Harlekin, Liguster, Rote Heckenkirsche, Hundrose, Niedrige Rose, Bibernell Rose oder Schneebeste zu verwenden. In den Randbereichen des Vorgartens verbleibt ein Krautbaum.
  - Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten; gleiches gilt entsprechend für die Vorgärten.
  - Der südlich der Gewerbeflächen vorhandene Naturraum wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.
  - Auf dieser als "Fläche zur Landschaftspflege" (LPF) festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden die vorhandenen Röhrichtbestände als wertvolle Landschaftsbestandteile festgesetzt.
  - Für Ausgleichsmaßnahmen wird die Kuppe zwischen den Röhrichtbeständen ausgewiesen. Diese Fläche weist Vertreter trockenheide- und wärmeliebender Pflanzenarten auf. Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  - Der flächenbezogene Schallemissionspegel wird für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes tags und nachts auf 50 dB(A)<sub>max</sub> beschränkt.
  - Durch Immissionsprognosen ist für die einzelnen Betriebe sicherzustellen, daß auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Grenze des Planungsbereiches der Grenzschwingwert von 55 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Für die jeweilige Immissionsprognose ist der zulässige Orientierungswert aus der jeweiligen Grundstücksfläche und den flächenbezogenen Schallemissionspegeln herzuleiten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen (Investitionsvereinfachungs- und Wohnbauänderungsgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 59 S. 329) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 22. Dezember 1993 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.01.1992. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 09.07.1992 bis 10.08.1992 erfolgt.  
Grevesmühlen, den 27.01.1994  
Bürgermeister
  - Die Stadt Grevesmühlen hat von der Durchführung einer frühzeitigen öffentlichen Bürgerbeteiligung abgesehen. Schon im Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurden die Bürger über die Planungsabsicht unterrichtet.  
Grevesmühlen, den 27.01.1994  
Bürgermeister
  - Die für Raumordnung und Landesplanung vorgeschriebene Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beauftragt.  
Grevesmühlen, den 27.01.1994  
Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zusätzlich wurden einige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.10.1993 zur Stellungnahme aufgefordert.  
Grevesmühlen, den 27.01.1994  
Bürgermeister
  - Die Stadtvertretung hat am 15.11.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Grevesmühlen, den 27.01.1994  
Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.12.1993 bis zum 21.12.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 und § 19 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungsfreiheit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.11.1993 in der Zeitung (ZLN) öffentlich bekanntgemacht worden.  
Grevesmühlen, den 27.01.1994  
Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung der Grenzlinien gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtserhebliche Punkte im Maßstab 1:1000 Regreßsprünge können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Stempel) im Auftrag, Unterschrift
  - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Besenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.12.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Grevesmühlen, den 27.01.1994  
Bürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.1993 von der Stadtvertretung der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.12.1993 geteilt.  
Grevesmühlen, den 27.01.1994  
Bürgermeister
  - Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verzicht der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 23.09.2004 Az. 15.02.312/3 - 03.06.03/71 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Grevesmühlen, den 27.01.1994  
Bürgermeister
  - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 02.05.2006, 02.05.2006, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern hatte im Beschluß vom 08.06.1995 die Maßgabe 3 und die Erfüllung der Auflage 1 - 3 nicht bestätigt.  
Grevesmühlen, den 04.07.2006  
Bürgermeister
  - Zur Erfüllung der Nebenbestimmungen, hier der Maßgabe 3 und der Auflagen 1-3, wurde durch satzungserändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 03.07.2006 der Satzungsbeschluss auf der Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch nachfolgende Gesetze, in der derzeit gültigen Fassung, gefasst. Durch Verfügung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 12.07.2006 Az.: 15.02.312/3 - 03.06.03/71 wurde die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bestätigt.  
Grevesmühlen, den 13.07.2006  
Bürgermeister
  - Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind hiermit ausgedrückt.  
Grevesmühlen, den 13.07.2006  
Bürgermeister
  - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann abgelesen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der ZLN am 25.02.2006 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 25.02.2006 in Kraft getreten.  
Grevesmühlen, den 17.07.2006  
Bürgermeister

## SATZUNG

### DER STADT GREVESMÜHLEN

#### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

#### GEWERBEGEBIET

#### SÜDLICH DES GRÜNEN WEGES

begrenzt: nördlich durch den Grünen Weg  
östlich durch die mögliche Freihaltelinie gem. B-Plan Nr. 1  
westlich durch das Flurstück 160/1

