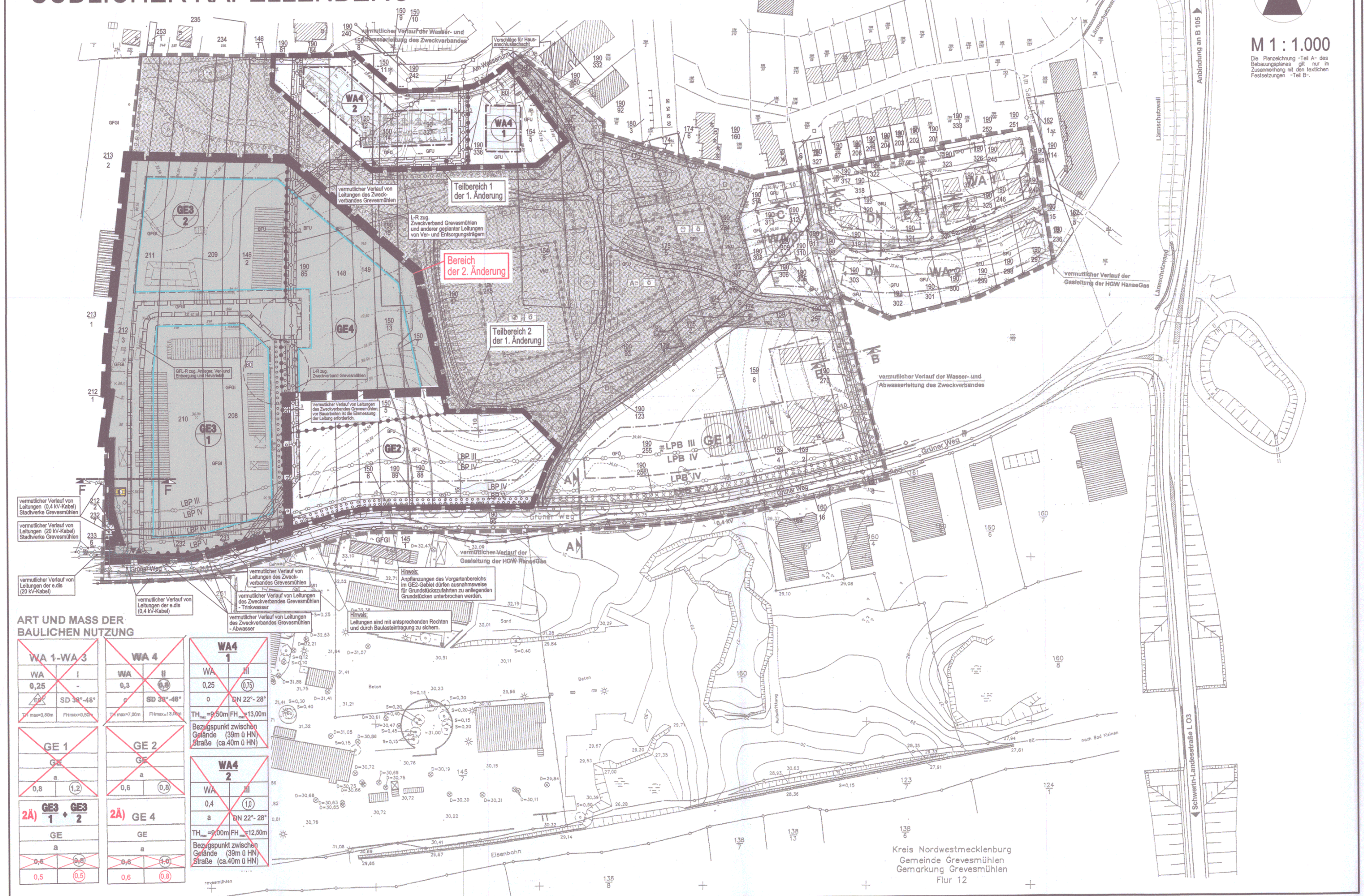
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR TEILBEREICHE DES GEBIETES "SÜDLICHER KAPELLENBERG"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 58), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1-WA 3	
WA	I
0,25	-
ED	SD 38°-48°
TH max=3,80m	FHmax=9,50m

WA 4	
WA	II
0,3	(0,6)
o	SD 38°-48°
TH max=7,00m	FHmax=13,00m

WA4 1	
WA	III
0,25	(0,75)
o	DN 22°- 28°
TH_{max}=9,50m	FH_{max}=13,00m
Bezugspunkt zwischen Gelände (39m ü HN) Straße (ca.40m ü HN)	

GE 1	
GE	
a	
0,8	(1,2)

GE 2	
GE	
a	
0,6	(0,8)

WA4 2	
WA	III
0,4	(1,0)
a	DN 22°- 28°
TH_{max}=9,00m	FH_{max}=12,50m
Bezugspunkt zwischen Gelände (39m ü HN) Straße (ca.40m ü HN)	

2Ä)

GE3 1 + GE3 2	
GE	
a	
0,6	(0,8)
0,5	(0,5)

2Ä)

GE 4	
GE	
a	
0,6	(1,0)
0,6	(0,8)

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
(WA)	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO)	
2Ä) (GE)	Gewerbegebiete (gem. Par. 8 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (2) 1 BauGB
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse	
TH_{max}=3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max}=9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
2Ä) ▼▲	Ein- und Ausfahrt	
2Ä) ▲▲▲	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
2Ä)	Flächen für Versorgungsanlagen	
2Ä) ◐	Trafostandort	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
2Ä)	unterirdisch	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
2Ä)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
2Ä) GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 (7) BauGB
2Ä)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 (7) BauGB
2Ä)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. Par. 1 (4) BauGB Par. 16 (5) BauGB
2Ä) LPB III	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B	Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB
DN 22°- 28°	Dachneigung von 22° bis 28°	
2Ä) BD	Bereich mit Bodendenkmal	Par. 9 (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
5	Bemaßung in Metern
(WA 1)	Bezeichnung der WA-Gebiete mit laufender Nr.
(GE 1)	Bezeichnung der GE-Gebiete mit laufender Nr.
*)	Kennzeichnung von Änderungen im Text (Teil B) gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen
2Ä)	Kennzeichnung von Änderungen im Teil B - Text und im Teil A - Planzeichnung gemäß der Satzung über die 2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung für Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 vom 20.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der "OZ" am ...-... erfolgt.

Grevesmühlen, den 11.03.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.

Grevesmühlen, den 11.03.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nicht beteiligt worden.

Grevesmühlen, den 11.03.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Zweckverband Grevesmühlen) sind mit Schreiben vom 22.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den 11.03.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 20.02.2006 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen.

Grevesmühlen, den 11.03.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

6. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht durchgeführt, da Belange der Öffentlichkeit nicht berührt werden.

Grevesmühlen, den 11.03.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 30.05.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

GVM, den 06.03.2008 (Stempel) ..., Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, den 11.03.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.09.2007 von der Stadtvertretung auf der Grundlage des § 13 BauGB i.V. mit § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.09.2007 gebilligt.

Grevesmühlen, den 11.03.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

10. Die Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den 11.03.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 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 durch Veröffentlichung in der "OZ" am 10.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des (Tages der Bekanntmachung) 10.04.2008 in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den 11.04.2008 (Siegel) ..., Bürgermeister

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT GREVESMÜHLEN "SÜDLICHER KAPELLENBERG" (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

*) Kennzeichnung von Änderungen im Teil B - Text gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen

2Ä) Kennzeichnung von Änderungen im Teil B - Text gemäß Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen

1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (gem. § 4 BauNVO)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden in den WA1- und WA2-Gebieten wird jeweils für Einzelhäuser, einzelne Reihenhausscheiben und für Doppelhaushälften der Doppelhäuser je Einheit mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

1.3 GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen und dürfen nicht über die straßenseitige Gebäudefront hervortreten.

1.4 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

*) Die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Nebenanlagen dürfen nur in baulicher Verbindung mit Garagen bzw. überdachten Stellplätzen entstehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen zur Einhausung von Müllbehältern.

1.5 HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA 1- bis WA 3 - Gebieten eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf für die WA 1- bis WA 3- Gebiete jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Für die nördlich der Planstraße "D" gelegenen und unmittelbar von dieser erschlossenen Grundstücke darf die konstruktive Sockelhöhe 0,60 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) gilt für die Gebiete WA 1 bis WA 3 die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche in Höhe der beabsichtigten Gebäudemitte. Als unterer Bezugspunkt für die Gebiete WA 4.1 und WA 4.2 wird die Höhe von 39,00 m über HN festgelegt. Der Bezugspunkt darf bis auf Höhe des Fahrbahnniveaus der anliegenden Erschließungsfläche angehoben werden. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen verlängerter Linie der aufstrebenden Außenwand und der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

2. GEWERBEGEBIETE (gem. § 8 BauNVO)

2Ä) 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für alle Gewerbegebiete des Bebauungsplangebietes sind Wohnungen für Aufsichts und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).

Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig sind.

2.2 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

2.3 BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind bis zu 1,0 m zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

*) 2.4 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird für die Gebiete GE 1 und GE 2 bei Höhenangaben die Höhe der Oberfläche des Grünen Weges in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zugrundegelegt. Für das Gebiet GE 1 darf der Erdgeschoßfußboden den Bezugspunkt nur maximal 0,50 m überschreiten; und für das Gebiet GE 2 nur um 1,00 m.
Die dem Grünen Weg zugewandte Traufhöhe darf eine Höhe von 6,50 m und die Firsthöhe darf eine Höhe von 12,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Für die Gebiete GE 3 (GE 3.1 und GE 3.2) und GE 4 gilt als Bezugspunkt die Höhenlage über HN. Für die Gebiete GE 3 (GE 3.1 und GE 3.2) und GE 4 darf die Oberkante von Gebäuden eine Höhe von 46,00 m über HN (mittlere natürliche Geländehöhe im GE 3 - Gebiet (GE 3.1 und GE 3.2) 37,50 m über HN; mittlere Geländehöhe im GE 4-Gebiet 38,00 m über HN) nicht überschreiten. Ausnahmen von maximal 2,00 m von dieser Regelung sind zulässig, sofern eingeschossige Gebäude mit einem Steildach errichtet werden. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind darüberhinaus Teile baulicher Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Lüftungsanlage, Schornsteine usw.) notwendig sind.

2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen nur für die Errichtung des Hauptgebäudes und südlich davon gelegener Stellplätzen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) erfolgen; diese Veränderungen dürfen nur auf 50 % des jeweiligen Grundstücks erfolgen.

3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtflächen dürfen Anpflanzungen sowie Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Einzelbäume, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden. Bei den kleinen Flächen entfällt die Randsignatur.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (gem. § 4 BauNVO)

1.1 DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachfläche zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 30 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

1.2 AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände ist ziegelsichtiges Mauerwerk zulässig. Geschlämmte Kalksandsteinverblendung sowie glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller Farbgebung, z.B. in den Farben weiß, beige, hellgrau oder creme, zulässig.
Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % der gesamten Außenwandflächen in Anspruch nehmen.
Nicht zulässig sind: - hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.
Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

1.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind nur in Form von Laubholzhecken oder Zäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche zulässig.

1.4 ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

1.5 GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Geh- und Radwege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

1.6 BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguß zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

1.7 WERBEANLAGEN

Im Bereich der WA-Gebiete sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2Ä) 2. GEWERBEGEBIETE (gem. § 8 BauNVO)

2.1 EINFRIEDUNGEN

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m über Fahrbahnhöhe nicht überschreiten. Innerhalb von Baugrenzen gelegene Sicherheitszäune dürfen eine Höhe von maximal 2,50 m nicht überschreiten.

2.2 EINFAHRTEN

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze = P) dürfen nur für Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken unterbrochen werden.

2.3 VORGÄRTEN

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten. Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.
Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

2.4 LAGERPLÄTZE

Lagerplätze sind innerhalb der Gewerbegebiete mit einer mindestens 2,00 m und max. 4,00 m hohen Einfriedung einzufrieden, so daß die gelagerten Gegenstände von außen nicht einsehbar sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Lagerplätze zur Lagerung von unbenutzten Baustoffen und Baumaterialien.
Die Höhe von gelagerten Gegenständen darf die Höhe der Einfriedung des jeweiligen Lagerplatzes nicht überschreiten.
Einfriedungen von Lagerplätzen sind zu begrünen.

2.5 WERBEANLAGEN

In den Gewerbegebieten sind Anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig. Ausgenommen davon ist 1 Werbeträger, der im Bereich von bis zu 20 m vor der Einmündung vom Grünen Weg in die Planstraße zur besseren Orientierung im Gebiet aufgestellt wird.

III. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

1. PARKANLAGE

1.1 EINZELBÄUME

Innerhalb der Parkanlage sind 59 Einzelbäume als Hochstamm, Heister, oder Solitärbaum zu pflanzen. Es sind die im Grünordnungsplan festgesetzten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Pflanzstandorte sind ebenfalls dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.2 Flächige Gehölzanpflanzungen und Hecken

Es sind ca. 10.000 Sträucher und Kleingehölze gemäß den Festsetzungen im Grünordnungsplan zu pflanzen. Es sind 2x verpflanzte Gehölze mit 3 Trieben zu verwenden.
Der Anteil der heimischen Sträucher soll mindestens 70 % betragen. Der Standort der einzelnen Arten ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Bei Verlust sind die Gehölzeartengleich zu ersetzen.

1.3 WILDBLUMEN UND RASENANSAAT

Auf einer Fläche von 2.300m² ist Wildrasen anzusäen. Der Anteil der Gräser soll maximal 80% betragen. Der Anteil von Weidelgras (Lolium spec.) soll unter 5% liegen. Folgende Gräser sind in höheren Mengenanteilen zu verwenden: Rot-Schwingel (Festuca rubra), Schaf-Schwingel (Festuca ovina), Rot-Straußgras (Agrostis capillaris), Kammgras (Cynosurus cristatus).
Die Fläche ist jährlich ein bis zweimal zu mähen.

1.4 SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN

Auf den innerhalb der Parkanlage festgesetzten Grünflächen ist Rasen anzusäen. Die Saatgutmischung soll aus verschiedenen Grasarten bestehen und einen kleinen Anteil an mehrjährigen Kräutern aufweisen. Die Grünflächen sind durch mehrfache Mahd im Jahr zu pflegen.

2Ä) 2. SONSTIGE ANPFLANZGEBOTE

2.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Planstraße zu den westlichen Gewerbeflächen und nördlich des "Grünen Weges" sind als 7 bzw. 5m breite Hecke auszubilden.
Die Pflanzabstände sind mit 1,00x1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten mit einer Höhe von 70-90cm zu verwenden: Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffliger Weißdom (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia).

2.2 Anpflanzung von Bäumen

Der "Grüne Weg" ist nordseitig mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Dafür sind 3x verpflanzte Winter-Linden (Tilia cordata) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Es sind Pflanzabstände von 20m zu wählen.
An der als Fußgängerbereich ausgewiesenen Verkehrsfläche ist eine Allee auszubilden. Dafür sind 3x verpflanzte Roßkastanien (Aesculus hippocastanum) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Pflanzabstände sind mit 15m zu bemessen.

2Ä) 3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

*) 3.1 Oberflächenwasserbeseitigung in Gewerbegebieten

Anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser, ist vorzugsweise auf den Grundstücken der Gewerbegebiete zu versickern. Auf den Grundstücken der Gewerbegebiete sind dafür grundstücksbezogene Versickerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Anschlüsse an das Netz zur Oberflächenwasserableitung sind möglichst zu vermeiden und sind auf 50% der höchstzulässig versiegelbaren Fläche des jeweiligen Grundstücks zu beschränken. Nur wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück eine unzumutbare Härte darstellt, ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausnahmsweise über Entwässerungsleitungen in ein Regenwasserrückhaltebecken zulässig.

3.2 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

*) Für die Realisierung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gebietsbezogen eine Festsetzung als Sammelzuordnung getroffen. Die auf den Flurstücken innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umzulegen, auf denen die Eingriffe erfolgen. Der Zuordnungsschlüssel wird gebietsbezogen als prozentualer Anteil an den Gesamtherstellungskosten festgelegt. Es gilt für :

WA 1 - Gebiet	3,47 %
WA 2 - Gebiet	6,85 %
WA 3 - Gebiet	5,76 %
WA 4.1 - Gebiet	2,31 %
WA 4.2 - Gebiet	8,04 %
GE 1 - Gebiet	32,28 %
GE 2 - Gebiet	17,30 %
GE 4 - Gebiet	23,99 %

der Gesamtherstellungskosten.

Die Zuordnung ist jeweils im Städtebaulichen Vertrag oder Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren.

2Ä) *) IV. SCHALLSCHUTZ

In den Gewerbegebieten sind für die dem ständigen Aufenthalt dienende Räume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die Dimensionierung ist in Gewerbegebieten mindestens Lärmpegelbereich III, zugrunde zu legen. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zuführen (BauGB, §9, (1), 24).

In Gewerbegebieten sind im Abstand von weniger als 80 m nördlich vom Grünen Weg Fenster von Schlafräumen nach Norden zu orientieren. Ersatzweise sind schallgedämpfte Lüftungen erforderlich (BauGB, § 9, (1), 24).

Es sind nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle genannten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 (4) BauNVO).

Teilfläche gem.	LW" nachts	LW" tags
GE 1	35 dB (A) m²	60 dB (A) m²
GE 2	45 dB (A) m²	60 dB (A) m²
GE 3.1 / GE 3.2	45 dB (A) m²	60 dB (A) m²
GE 4	40 dB (A) m²	60 dB (A) m²

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist der Nachweis wie folgt zu führen:

Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose gemäß VDI-Richtlinie 2058/1 mit dem Ziel, am maßgebenden Immissionsort im Wohngebiet Kapellenberg entweder den Immissionsrichtwert von 55 bzw. 40 dB (A) tags bzw. nachts um mindestens 15dB(A) zu unterschreiten oder den aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen (Betriebsgrundstück) A-Schalleistungspegel mittels einer Ausbreitungsrechnung nach der VDI-Richtlinie 2714 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen (Emissionshöhe 1,00 m) abgeleiteten maximal zulässigen Beurteilungspegel zu unterschreiten.

2Ä) V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

*) 1. VORGEHEN MIT BEKANNTEN BODENDENKMALEN

BD - kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf

2. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.1998 die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktag nach Zugang der Anzeige.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

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

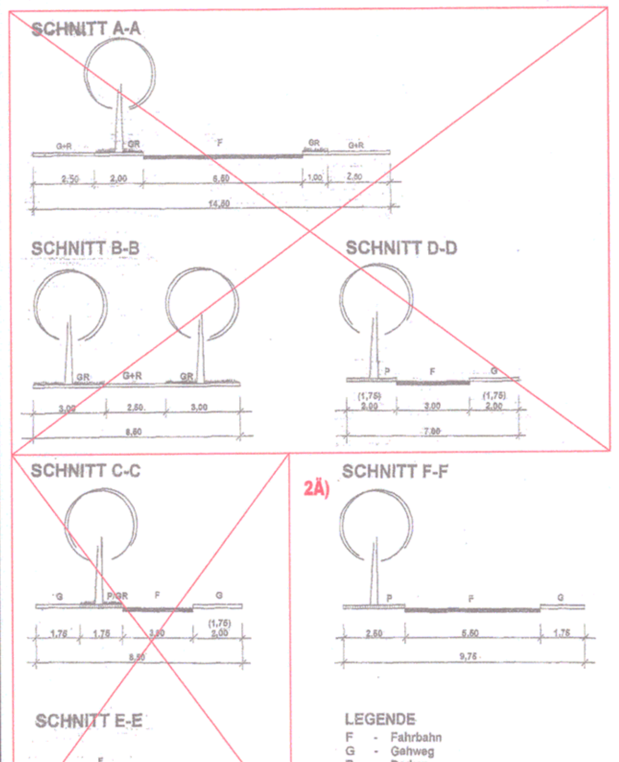
4. VERHALTENSWEISE BEI MUNITIONSFUNDEN

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN BODENVERFÄRBUNGEN

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren.
Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 5 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz M-V.

EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFILE



LEGENDE
F - Fahrbahn
G - Gehweg
P - Parken
GR - Grünstreifen
G+R - Geh- und Radweg

SATZUNG
DER STADT GREVESMÜHLEN
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21
FÜR TEILBEREICHE DES GEBIETES "SÜDLICHER KAPELLENBERG"
GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

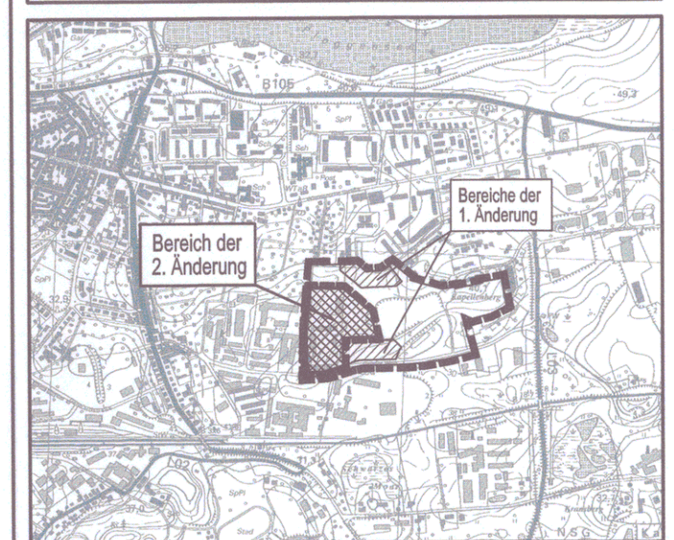
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom 24.09.2007 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für Teilbereiche des Gebietes "Südlicher Kapellenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtliche Bauvorschrift, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR TEILBEREICHE DES GEBIETES "SÜDLICHER KAPELLENBERG"

Die Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 betreffen die Teilgebiete WA 4, GE 2, GE 3 und GE 4 der rechtskräftigen Planfassung und befinden sich im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes, welches wie folgt begrenzt wird:

- im Norden: durch vorhandene Bebauung - Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 6.1
- im Osten: durch die vorhandene Kleingartenanlage
- im Süden: durch den Grünen Weg
- im Westen: durch die westliche Grenze des Firmengeländes der ehemaligen Firma NTU.



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. September 2007

SATZUNG