

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT GREVESMÜHLEN NEU DEGTOW

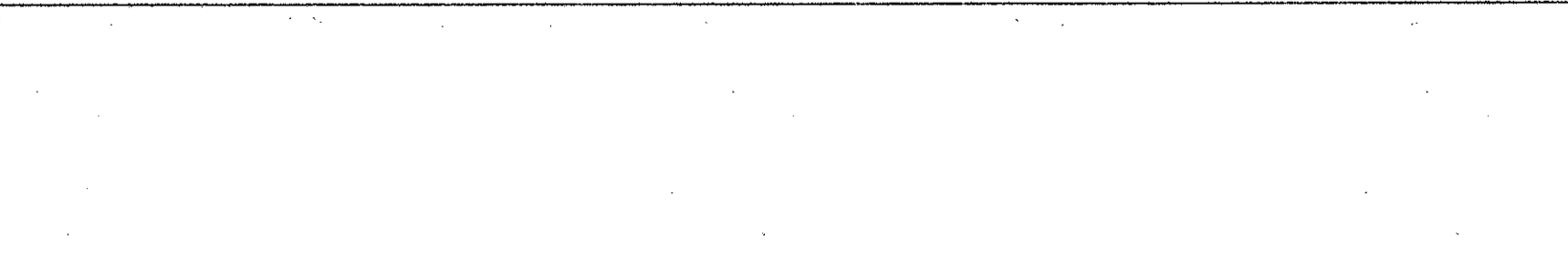
TEIL A PLANZEICHNUNG



Teil A - Planzeichnung geändert
gem. Erl. des Ministeriums für Bau,
Landesentwicklung und Umwelt,
Mecklenburg-Vorpommern
VIII 231a-512.113-58034(5) vom 06.02.1998:
Maßgabe 1.1 Gemeinschaftsstellplätze/
verkehrsberuhigter Bereich

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung	0,25 Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise, Bautlinien, Baugrenzen	0 Offene Bauweise 1 nur Einzelhäuser zulässig 2 nur Doppelhäuser zulässig 3 nur Hausgruppen zulässig 4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Verkehrsflächen	1 Straßenverkehrsflächen 2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 3 Straßenbegrenzungslinie 4 Öffentliche Parkplätze 5 Verkehrsberuhigter Bereich	
Grünflächen	1 Grünflächen 2 Spielplätze 3 Parkanlage	
Landschaftsschutz	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzungen z.B. Bäume	
Sonstige Planzeichen	WA Geh-, Fahr- und Luftverkehrsrecht zulassende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO) Grenz der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne (§ 9 Abs. 4 BauNVO) Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Umgehung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 4 Nr. 24 und Abs. 6 BauNVO) Gemeinschaftsstellplätze	
Darstellungen ohne Normcharakter	Flurstücksgrenze in Aussicht genommene Grenze Wegfallende Grenze Vorhandene Gebäude Höhe über NN Sichtwinkel Vorhandener Baumkronendurchmesser Vorhandene Hochspannungsführung 20 kV	
Verkehrsflächen	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauNVO) Umgehung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 4 Nr. 24 und Abs. 6 BauNVO)	
Grünflächen	Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (Sichtflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO)	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO) Die Planflächen A1 und A2 der Planflächen A1 und A2 der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4) SVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO) Die Planflächen A1 und A2 der Planflächen A1 und A2 der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4) SVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO) Die Planflächen A1 und A2 der Planflächen A1 und A2 der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4) SVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.	



TEIL B TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
1. **Art der baulichen Nutzung**
Die Dächer der Hauptgebäude und deren Anbauten sind als rote, rotbraune oder als anstrichfarbene Pfannenächer auszubilden, wobei Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig sind. Bei Dachteilen, wie Zwerchgiebeln, darf die Dachneigung bis 65° betragen.
Für die jeweiligen Hausgruppen- und Doppelhäuser sind einbaufähige Materialien und Farben für die Dächer festzusetzen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
Die Traufhöhe der der Vorderfronte bzw. dem Wohnungszugewandenen Traufende der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten wird auf max. 4,00 m über zugerechneter Fahrbahn bzw. zugerechneten Wohnweg (Geh-, Fahr- und Luftverkehrsrecht) festgesetzt. Teil des Grundstücks an der südlichen Bebauungsgrenze an der Alten Wärriner Landstraße sind, begründet aus der Hängelage, Ausnahmen bis zu einer Traufhöhe von 6,00 m über zugerechneter Fahrbahn zulässig (§ 16 C BauNVO).

3. **Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten**
Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in den Wohngebieten wird für Einzelhäuser, für Doppelhäuser und einzelne Reihenhausausbauten auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

4. **Grundstücksbreite**
Die Grundstücksbreite in den allgemeinen Wohngebieten mit Reihenhausbebauung darf die Mindestbreite von 6,00 m nicht und bei Doppelhausbebauung eine Breite von 10,00 m nicht unterschreiten.

5. **Nebenanlagen**
In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbauten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Gartenflächen bzw. oberirdische Freizeitanlagen bis zu einer Fläche von 10 m². Kleingartenanlagen, Nebengärten für die Kleintierhaltung, Einrichtungen für Abfallbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen und Einrichtungen zum Wackerbrechen.

6. **Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Pflanzungen**
Die Grundstücksbreite in den allgemeinen Wohngebieten ist im Falle der Auflockerung der Fassaden durch Erker, Wintergärten und kleine Eingangsportale bis zulässig. Für diese sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Auflockerung der Fassaden unter Punkt 2.1 auch Leuchtkörperanschlüsse aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

7. **Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Pflanzungen**
Die Grundstücksbreite in den allgemeinen Wohngebieten ist im Falle der Auflockerung der Fassaden durch Erker, Wintergärten und kleine Eingangsportale bis zulässig. Für diese sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Auflockerung der Fassaden unter Punkt 2.1 auch Leuchtkörperanschlüsse aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

8. **Bauweise**
Die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten ist im Falle der Auflockerung der Fassaden durch Erker, Wintergärten und kleine Eingangsportale bis zulässig. Für diese sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Auflockerung der Fassaden unter Punkt 2.1 auch Leuchtkörperanschlüsse aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

9. **Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (Sichtflächen)**
Die Grundstücksbreite in den allgemeinen Wohngebieten ist im Falle der Auflockerung der Fassaden durch Erker, Wintergärten und kleine Eingangsportale bis zulässig. Für diese sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Auflockerung der Fassaden unter Punkt 2.1 auch Leuchtkörperanschlüsse aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

10. **Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten**
Für die Bereiche A-D im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen nur auf den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen sind von jeweils zwei nebenanliegenden Grundstücken parweise anzuordnen.
Garagen und oberirdische Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1,7 und auf der Grundstücksbreite K (Tafelhöhe mit WA 1) weithin der Planstraße C) außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig, wobei die Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m zur zugerechneten Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen.
Bei oberirdischen Stellplätzen (Carports) darf dieser Abstand 3,00 m nicht unterschreiten.

11. **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**
Die Planflächen A1 und A2 der Planflächen A1 und A2 der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4) SVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

12. **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die Planflächen A1 und A2 der Planflächen A1 und A2 der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4) SVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

II. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
1. **Dächer**
Die Dächer der Hauptgebäude und deren Anbauten sind als rote, rotbraune oder als anstrichfarbene Pfannenächer auszubilden, wobei Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig sind. Bei Dachteilen, wie Zwerchgiebeln, darf die Dachneigung bis 65° betragen.
Für die jeweiligen Hausgruppen- und Doppelhäuser sind einbaufähige Materialien und Farben für die Dächer festzusetzen.

2. **Außenwände**
Als Material für die Außenwände ist rotes bis rotbraunes oder weißes bis hellgraues sowie sandgelbes Mauerwerk zu verwenden.
Die Außenwände sind als glatt verputzte Wäldchen mit heller Farbgebung in beige, hellgrau oder cremefarben, sowie die Kombination dieser Arten untereinander zulässig.
Für die jeweiligen Hausgruppen- und Doppelhäuser sind einbaufähige Materialien und Farben für die Außenwände festzusetzen.

3. **Gemeinschaftsgegenstände**
Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind im Material einheitlich auszubilden. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind durch Mauerwerk oder eine geschlossene Holzkonstruktion zu den Nachbargrundstücken hin mit einer Höhe von min. 1,80 m einzufassen.

4. **Einfriedungen**
Als Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind in den Grundstücksbereichen im Vordergrund bis zur Höhe der Grundstücksbreite mit einbaufähigen Mauerwerk und Holzstrukturen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
Maschenzaunstrukturen sind nur zulässig, wenn sie hinter der Höhe aufgestellt werden und diese nicht überragen.

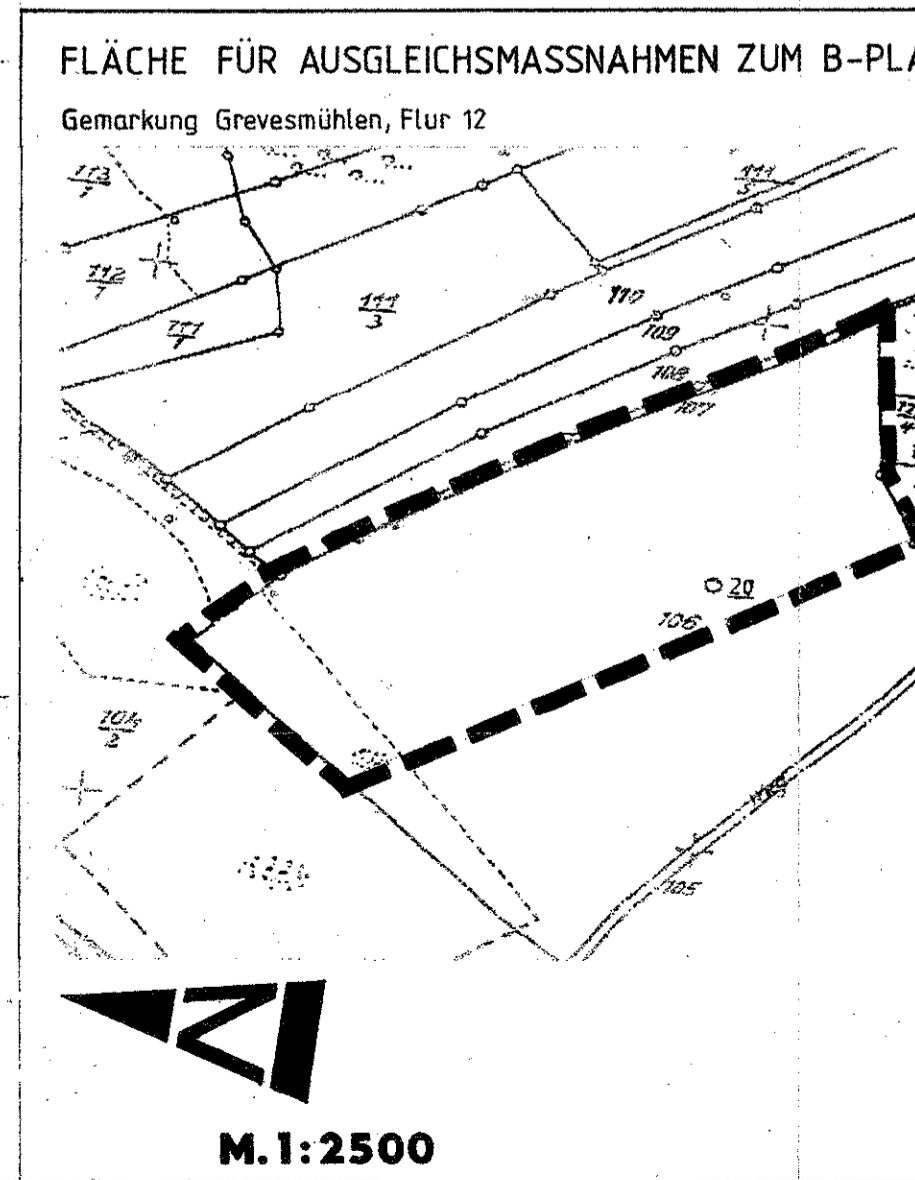
5. **Anlagen**
Zulässige Materialien für die Pflanzung von Zufahrten, Stellplätzen, Zugängen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen sind kleinteilige Betonsteine, Ziegelsteine und Natursteine.
Die Pflanzung ist wasserundurchlässig zu verlegen.

III. Sachverhalte, die zu berücksichtigen sind
1. **Archaische Erbauung**
Archaische Erbauung (14 DStGH M.V.)
Wenn während der Erdarbeiten oder zufällige Bodenverfahrungen entdeckt werden, die das Landeskulturbüro für Bodendenkmalpflege zu beschaffen sind und die Fundamente zu sichern.
Ansprüche bestehen nach § 11 (1) DStGH M.V. für den Entwerfer, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zuzulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen. Verantwortlich hierfür sind die Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
Der Beginn der Erdarbeiten soll den für die Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden rechtzeitig angezeigt werden.

2. **Anzeige von Altlasten**
Der Bekanntwerden von Altlasten sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Meldepflichtverpflichtungen für Altlasten zuständigen Behörden anzuzeigen.

3. **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die Planflächen A1 und A2 der Planflächen A1 und A2 der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4) SVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

Teil B - Text geändert
gem. Erl. des Ministeriums für Bau,
Landesentwicklung und Umwelt,
Mecklenburg-Vorpommern
VIII 231a-512.113-58034(5) vom 06.02.1998:
Maßgabe 1.2 Zu Festsetzung II. 1.1 Dächer,
zu Festsetzung II. 2.2 Außenwände,
zu Festsetzung II. 2.3 Außenwände
Aufgabe 1 Zu Festsetzung Punkt I. 7.1
2 Zu Festsetzung Punkt I. 12
3 Zu Festsetzung Punkt III



PRÄMBEL:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.11.1994 (BauNVO) § 1 (2) ist die Planung durch die Stadt Grevesmühlen, die die Baugestaltung des Baugebietes Nr. 5 (BauNVO) und nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.02.1998 mit dem Beschluss der höheren Verwaltungsführung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für den Gebiet 'Neu Degtow' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:
1. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
2. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
11. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.
12. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.12.1997 erneut geprüft.

SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 NEU DEGTOW
Gebiet: Gemarkung Degtow, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 177/1b, 184/12, 185/9, 185/7, 186/13, 186/14 und 187/4, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/18, 187/19, 187/20, 187/21, 187/22, 187/23, 187/24, 187/25, 187/26, 187/27, 187/28, 187/29, 187/30, 187/31, 187/32, 187/33, 187/34, 187/35, 187/36, 187/37, 187/38, 187/39, 187/40, 187/41, 187/42, 187/43, 187/44, 187/45, 187/46, 187/47, 187/48, 187/49, 187/50, 187/51, 187/52, 187/53, 187/54, 187/55, 187/56, 187/57, 187/58, 187/59, 187/60, 187/61, 187/62, 187/63, 187/64, 187/65, 187/66, 187/67, 187/68, 187/69, 187/70, 187/71, 187/72, 187/73, 187/74, 187/75, 187/76, 187/77, 187/78, 187/79, 187/80, 187/81, 187/82, 187/83, 187/84, 187/85, 187/86, 187/87, 187/88, 187/89, 187/90, 187/91, 187/92, 187/93, 187/94, 187/95, 187/96, 187/97, 187/98, 187/99, 187/100.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:10000

ARCHITEKTURBÜRO LAABS
Jahnstraße 7, 23936 Grevesmühlen
und Zeppelinstraße 29, 23568 Lübeck

PLANUNGSSTAND: 10.1.1997, 05.05.1997