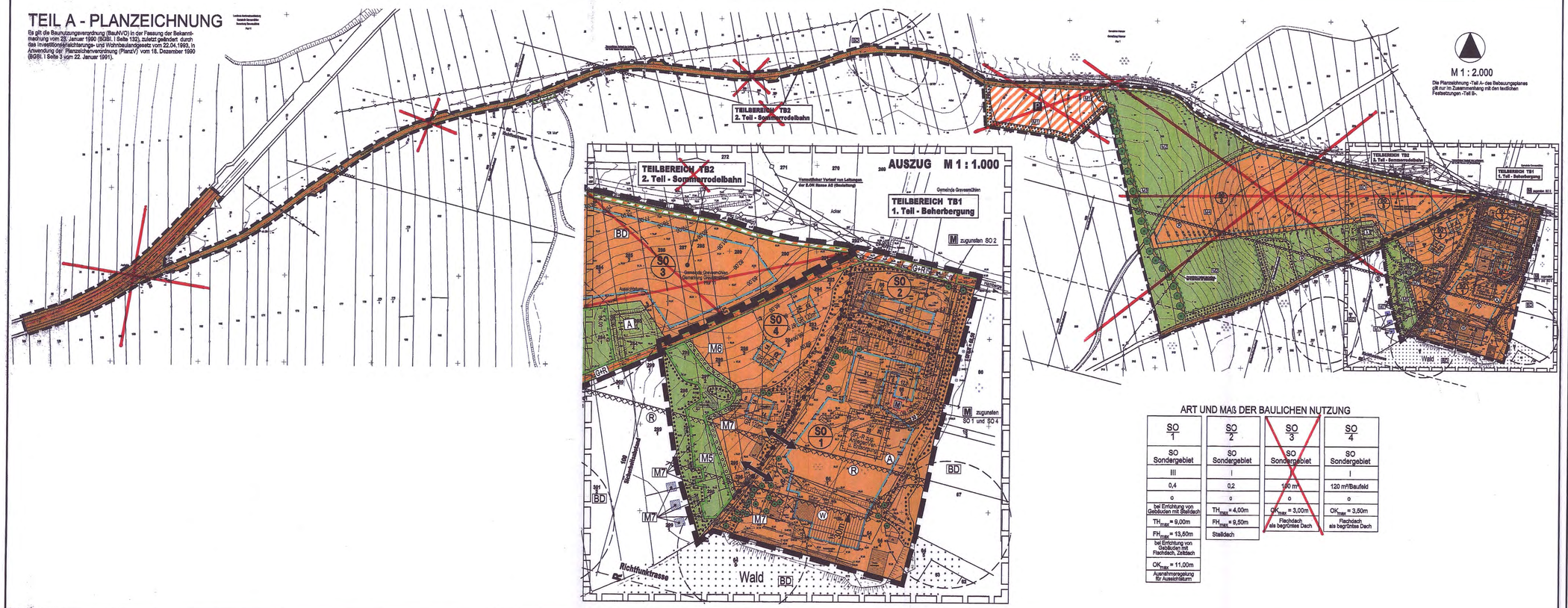
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT GREVESMÜHLEN "ERHOLUNGSGEBIET ISERBERG" - TEIL 1

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



M 1 : 2.000

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

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 1	SO 2	~~SO 3~~	SO 4
SO Sondergebiet	SO Sondergebiet	~~SO Sondergebiet~~	SO Sondergebiet
III	I	~~I~~	I
0,4	0,2	~~100 m²~~	120 m²/Baufeld
o	o	~~o~~	o
bei Errichtung von Gebäuden mit Staldach: TH_{max} = 9,00m; FH_{max} = 13,50m	TH_{max} = 4,00m; FH_{max} = 9,50m; Stalldach	~~OK_{max} = 3,00m; Flachdach als begrünntes Dach~~	OK_{max} = 3,50m; Flachdach als begrünntes Dach
bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdach, Zeltdach: OK_{max} = 11,00m; Ausnahmeregelung für Aussichtsturm			

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der "OZ" am 03.05.2004 und im "LN" am 19.06.2004 erfolgt.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist nicht durchgeführt worden.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 07.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.2004 bis zum 30.07.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass es sich bei den vorliegenden Planungsunterlagen und der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG handelt, durch Bekanntmachung in der "OZ" am 19.06.2004 und in den "LN" am 19.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 20.12.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt ist und die reproduzierbare Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 Öffentlicher Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 22.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Geprüft wurde die Trennung in den Teilbereich TB1 - 1. Teil - Beherbergung und Teilbereich TB2 - 2. Teil - Sommerrodelbahn vorgenommen. Die Ziele für den TB1 gelten, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Geltungsbereich des TB2 ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Für den Geltungsbereich des TB2 wird die Aufstellung gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE FÜR TEILBEREICH TB1 - 1. TEIL - BEHERBERGUNG

9.1 Der Bebauungsplan Nr. 28 - 1. Teil - Beherbergung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und aus Teil B -Text, wurde am 03.07.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 - 1. Teil - Beherbergung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.07.2006 gebilligt.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

10.1 Eine Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 - 1. Teil - Beherbergung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und aus Teil B -Text, ist nicht erforderlich, gemäß § 246 BauGB MVV i.V. mit ArcVO, da die Stadt Grevesmühlen über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt und mehr als 10.000 Einwohner hat.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

11.1 Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 - 1. Teil - Beherbergung, wird hiermit am ..... ausgefertigt.
Grevesmühlen, den 04.07.2006 , Bürgermeister

12.1 Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 - 1. Teil - Beherbergung 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 in der "OZ" am 08.07.2006, und in der "LN" am 08.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren 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 über den Bebauungsplan Nr. 28 - 1. Teil - Beherbergung ist mit Ablauf des 08.07.2006 (Tag der Bekanntmachung) wirksam geworden.
Grevesmühlen, den 08.07.2006 , Bürgermeister

~~VERFAHRENSVERMERKE FÜR TEILBEREICH TB2 - 2. TEIL - SOMMERRODELBAHN~~

9.2 Der Bebauungsplan Nr. 28 - 2. Teil - Sommerrodelbahn, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und aus Teil B - Text, wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 28 - 2. Teil - Sommerrodelbahn wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) , Bürgermeister

10.2 Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Teil A - Planzeichnung und aus Teil B - Text, wurde durch Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) , Bürgermeister

11.2 Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsänderungen Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) , Bürgermeister

12.2 Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 - 2. Teil - Sommerrodelbahn, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und aus Teil B - Text, wird hiermit am ..... ausgefertigt.
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) , Bürgermeister

13.2 Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 - 2. Teil - Sommerrodelbahn 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 in der "OZ" am ..... und in der "LN" am ..... 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 - 2. Teil - Sommerrodelbahn ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) , Bürgermeister

TEIL B - TEXT

I. FESTSETZUNGEN

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT GREVESMÜHLEN "ERHOLUNGSGEBIET ISERBERG" - Teilbereich 1

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

1.1 SO 1 - Sonstiges Sondergebiet für Beherbergung, Fremdenverkehr und touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)
Unzulässig sind Verkaufsgeschäften, innerhalb des Gebietes ist die Errichtung von Beherbergung, Fremdenverkehr und touristische Infrastruktur zulässig.
Maximale Höhe von 10 m über dem Bezugspunkt (Fertigfußboden des Erdgeschosses) sind zulässig. Der Bezugspunkt darf eine Höhenlinie der Karte des Planes nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist gemäß Lage- und Höhenplan der Vermessung des Amtes für Landwirtschaft, Bodenordnung und Landentwicklung (FH-Grbg) Aussaatmaisäcke sind Vorrangig an für Dienstleistungen und Gewerbe zulässig.

1.2. SO 2 - Sonstiges Sondergebiet für Wohnen und Beherbergung (§ 11 BauNVO)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind neben der Beherbergung zur Nutzungen im Sinne des allgemeinen Wohnens zulässig.

1.3 SO 3 - Sonstiges Sondergebiet für technische Anlagen zum Betrieb der Sommerrodelbahn (§ 11 BauNVO)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 sind die Sommerrodelbahn zulässig. Für die technischen Anlagen sind ausgenommen Variante mit Schlangen Verwendung. Die Höhe der Anlagen darf 10 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Es ist nur ein Gebäude für technische Einrichtungen zur Aufbewahrung und Lagerung von Gerät mit 100 m² Grundfläche zulässig. Es ist nur ein Gebäude für technische Einrichtungen zulässig. Es ist eine Zufahrt zu dem Sondergebiet SO 3 und bei der Ausgestaltung des Gelände Bäuerliche Gebäude für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Einschränkung der Schlangenbahn Fahrten für die Landwirtschaft, Anlieferung und Entsorgung zulässig.

1.4. SO 4 - Sonstiges Sondergebiet für Beherbergung (§ 11 BauNVO)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind die Anlagen und Einrichtungen zur Beherbergung oder damit in Verbindung stehender Infrastruktur und zugehöriger Freiflächen zulässig und ist in eingeschossiger Bauweise und nur für begrünten Flachdach zulässig.

1.5 SO 1, SO 2, SO 4 - Sonstige Sondergebiete
Die Beherbergungsbetriebe innerhalb der Gebiete SO 1, SO 2 und SO 4 dient 170 Betten in der Gesamtheit nicht überschreiten.

1.6 SO 1 - Sonstige Sondergebiete
Für die SO 1 - Gebiete innerhalb des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise zulässig. Dabei sind zu den Gebietsgrenzen des SO 1 - Gebietes die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Für die Gebiete SO 2, SO 3 und SO 4 ist ausschließlich die offene Bauweise vorzusehen.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)
3.1 Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche in unbebauter Grundstücksmitte, über dem Gelände. Diese Höhen sind gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betreffenden und zu überbauenden Bereich bei der Planprüfung der Bauvorgänge zu ermitteln.

3.2 Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und außenstehenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlinie der äußeren Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlinie der Firstpunkt in gleich der Schnittlinie der beiden Schnittpunkte der Dachaußenhaut(ohne Dachrinne). Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht über den Bezugspunkt liegen.

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und oberirdische Stellplätze nach § 12 BauNVO
- in SO 1 Gebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- in den Gebieten SO 2 und in Gebiet SO 4 sind grundsätzlich unzulässig.
- in Gebiet SO 3 müssen mindestens 5,00 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnkrone unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume und Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnkrone.

7. Wasserhaushaltsgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Wasserhaushaltsbestimmungen nach Landeswassergesetz M-V einzuhalten. Innerhalb des Wasserschutzes von 50 und neue Gebäude und Anlagen entsprechend Landeswassergesetz M-V unzulässig. Die weitergehende Bestandsnutzung, wie für die ehemalige Poststelle, ist innerhalb des Wasserschutzes zulässig.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Legenden der Beibehalt, Breitenschatter oder der Ver- und Entsorger werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

9. FESTGESTÜNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. Die Außenansicht von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind nur als Verblendmauerwerk oder als geputzte Vorsprünge zulässig. Holzanteile oder Fachwerk dürfen verwendet werden. Unzulässig sind Blechverkleidungen und Kunststoffverkleidungen. Für die Gestaltung der Außenwände zulässig.

2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung mit dem Grundton Rot, als Gründach oder bei fachgerechten Dächern, Zinkblech, als Zinkblechrinne, zulässig.

3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße / Erschließungsstraße gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster oder andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind grundsätzlich in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 cm zulässig. Die Wirkung muss im Zusammenhang mit der Grundfläche und Fassadenfläche stehen. Freistehende Werbeanlagen in einer Höhe von 2,00 m sind nur als Informations- bzw. Orientierungsschilder zulässig.

5. Als Befestigungsarten für private Grundstücke sind wasserdurchlässige Befestigungen, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälterstellverhältnisse als Gemeinschaftsanlage einzurichten. Der festgesetzte Abfallbehälterstellverhältnis ist gärtnerisch einzugrünen.

7. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

10. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, BEPFLANZUNGSBINDUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V. mit § 9 Abs. 6 BauGB)

1. FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pflanzen, in Grundmasse 3 x versetzt, Abstand 1,5 m, Pflanzung in Reihe, Pflanzung mit Abstand von 1,5 m, Pflanzung mit Abstand von 1,5 m, Pflanzung mit Abstand von 1,5 m