SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT GRABOW "WESTLICHE ALTSTADT"

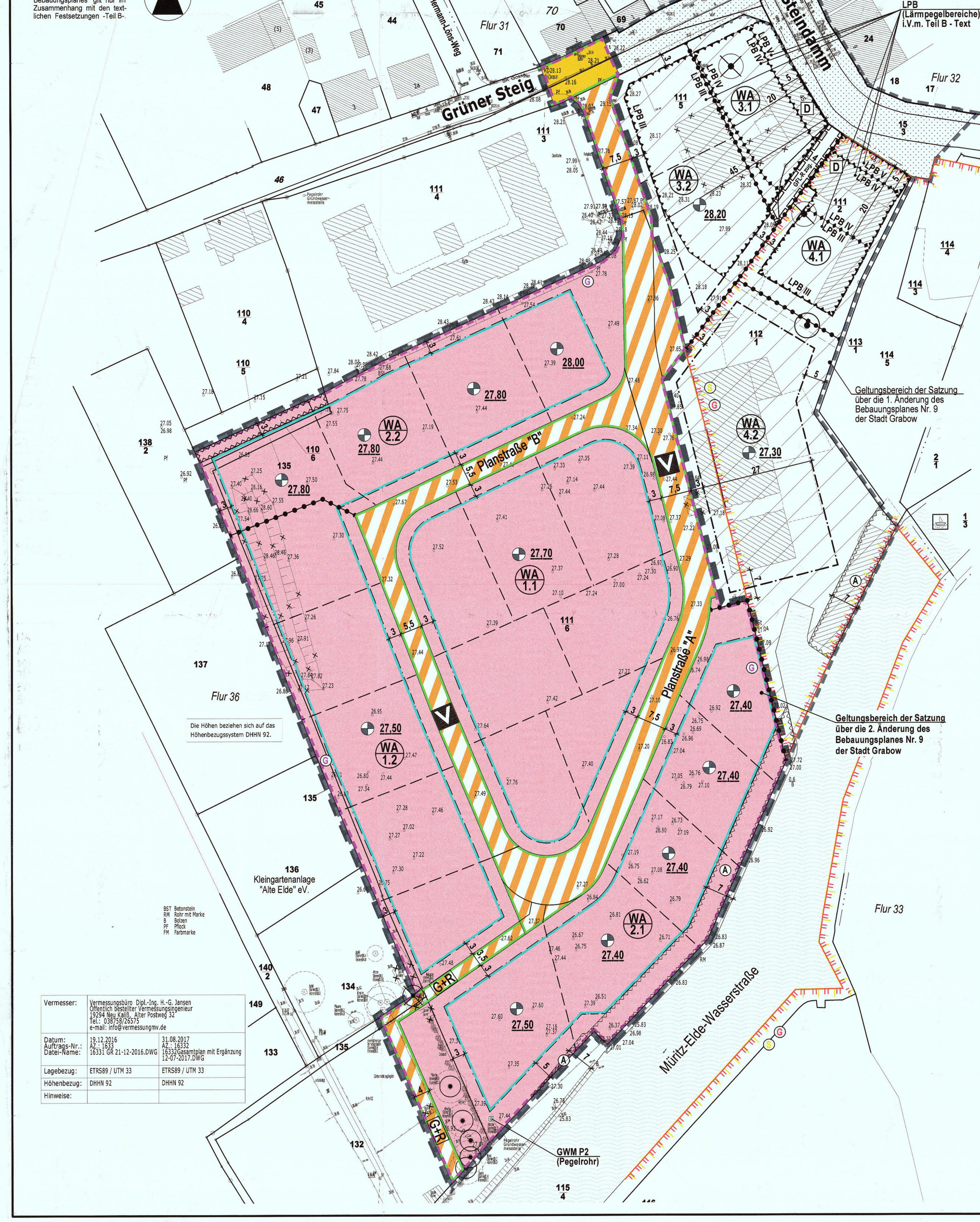
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500

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



Die Höhen beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN 92.

BST Betonstein, RM Rohr mit Marke, B Bolzen, PF Pflock, FM Farbmarke

Vermesser:	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 19294 Neu Kaliß, Alter Postweg 32, Tel.: 038758/26575, e-mail: info@vermessungmv.de	
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	19.12.2016, AZ.: 1633, 16331 GR 21-12-2016.DWG	31.08.2017, AZ.: 16332, 16332Gesamtplan mit Ergänzung 12-07-2017.DWG
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN 92	DHHN 92
Hinweise:		

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

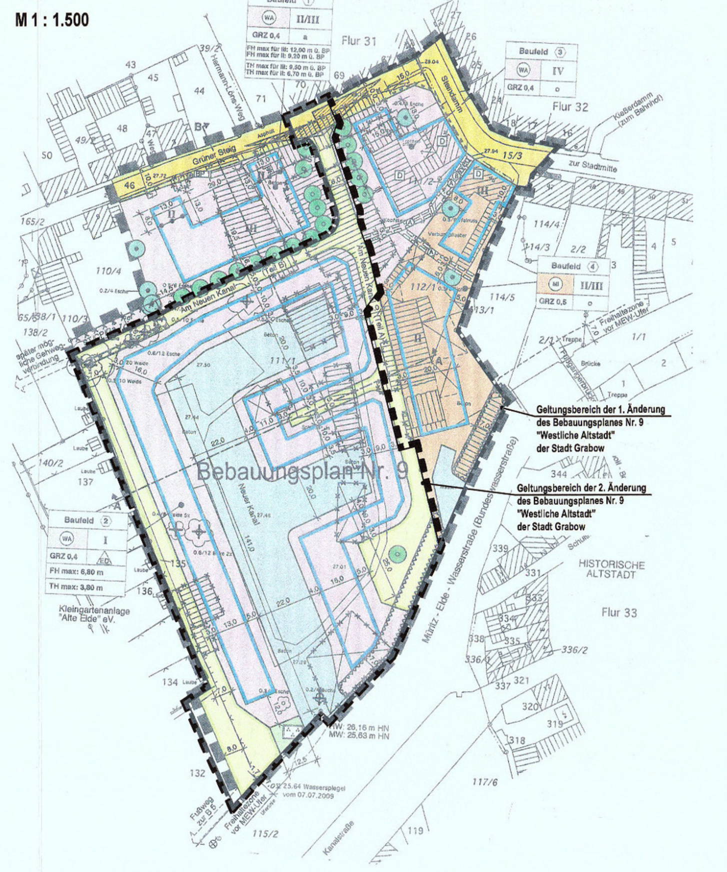
Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA 1.1	WA 1.2	WA 2.1	WA 2.2	WA 3.1	WA 3.2	WA 4.1	WA 4.2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO							
Zahl der Vollgeschosse	I	I	II	II	III	III	III	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
Bauweise	o	ED o	ED o	ED o	o	o	o	o
maximale Traufhöhe	TH_{max} 4,00m	TH_{max} 4,00m	TH_{max} 6,70m	TH_{max} 6,70m		TH_{max} 9,00m	TH_{max} 9,00m	TH_{max} 6,50m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 10,00m	FH_{max} 10,00m	FH_{max} 10,00m	FH_{max} 10,00m		FH_{max} 15,00m	FH_{max} 15,00m	FH_{max} 12,50m
maximale Oberkante			II OK_{max} 7,00m					
~~Dachform Dachneigung~~	~~SD ≤ 48°~~	~~SD ≤ 48°~~	~~II FD/PD ≤ 5° WD ≤ 30°; I SD ≤ 48° FD/PD ≤ 5°~~	~~SD ≤ 48°; FD/PD ≤ 5°~~				

~~SD = Satteldach, FD = Flachdach, PD = Pultdach, WD = Walmdach; Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Garagen, Nebengebäuden, Wintergarten und Überdachungen von Terrassen.~~

2.Ä)

AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER STADT GRABOW (gemäß: Fassung Satzungsbeschluss - April 2010) MIT KENNZEICHNUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT GRABOW

M 1 : 1.500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 bis 20 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,4	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH_{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 10,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK_{max} 7,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
G+R	Geh- und Radweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserfläche	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R 4,00 m) zu belastende Flächen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, i.V.m. Teil B - Text	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
A	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A-Anbauverbot 7,00 m)	Par. 9 Abs. 6 BauGB
LPB IV	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LPB = Lärmpegelbereich i.V.m. Teil B - Text	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO, Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Grabow	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Grabow	Par. 9 Abs. 7 BauGB
27,50	Höhenbezugspunkt, z.B. 27,50m ü DHHN92 (Baugebietsbezogen oder grundstücksbezogen)	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Böschung
	vorhandener Baum
	Höhenangaben in Meter ü DHHN92
	Bemaßung in Metern
	Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Böschung
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Baum
	vorhandener sonstiger Baum
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
GWM P2	GWM P2 = Grundwassermessstelle (Pegelrohr)
	Wartestelle für die Schifffahrt (vermutliche Lage)
	Grenze des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westliche Altstadt" (Gestaltungssatzung)
2.Ä)	Kennzeichnung der 2. Änderung

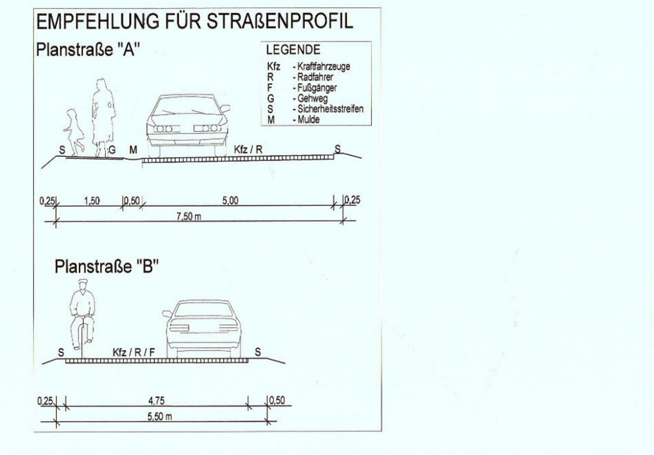
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
D	Einzeldenkmal / Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 7 DSchG M-V
S	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtkern" der Stadt Grabow	Par. 9 Abs. 6 BauGB
G	Grenze der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2007	Par. 9 Abs. 6 BauGB

2.Ä) ~~IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN~~

~~SD ≤ 48° Satteldach (SD) kleiner/gleich 48°~~
~~FD/PD ≤ 5° Flachdach (FD) / Pultdach (PD) kleiner/gleich 5°~~
~~WD ≤ 30° Walmdach (WD) kleiner/gleich 30°~~

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „WESTLICHE ALTSTADT" DER STADT GRABOW

I. STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

1. **Nutzungseinschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen für die Allgemeinen Wohngebiete auch als Ausnahme nicht zulässig sind. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass dort die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden (Einzelhandelsbetriebe) zur Versorgung des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.

2. **Traufhöhen, Firsthöhen und Oberkante von Gebäuden**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO werden für die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten für die Höhe der dort errichteten baulichen Anlagen Festsetzungen getroffen zur maximalen Firsthöhe, zur maximalen Traufhöhe und zur maximalen Oberkante von Gebäuden.
Es gelten die gemäß Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen (Traufhöhe, Firsthöhe, Oberkante) als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.
Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
Für die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe und Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude) der Hauptgebäude gelten folgende obere Bezugspunkte:
Traufhöhe: ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand.
Firsthöhe: ist gleich die Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
Gebäudehöhe: ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Höhenbezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Höhenbezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem unteren Höhenbezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt der Sockelhöhe gelten die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhenbezugs-punkte. Für die Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2, WA 3.2 und WA 4.2 erfolgt eine baugebietsbezogene Festsetzung des Höhenbezugspunktes und für die Baugebiete WA 2.1 und WA 2.2 erfolgt eine grundstücksbezogene Festsetzung des Höhenbezugspunktes.
Als unterer Bezugspunkt der Sockelhöhe gilt in den Allgemeinen Wohngebieten 3.1 und 4.1 die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Straße Steindamm), gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront.
Die konstruktive Sockelhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens. Innerhalb der Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2 und WA 2.1 sind Abgrabungen der Geländeoberfläche von bis zu 0,50 m unter dem Bezugspunkt zulässig.

3. **Grundflächenzahl**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 und § 19 BauNVO kann im Baugebiet WA 1.1 für das im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt ist, ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.

4. **Bedingtes Baurecht**
Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

5. **Höhenfestsetzung der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahn)**
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für die Verkehrsfläche (Fahrbahnoberfläche der Planstraßen A und B) festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche eine Höhe von mindestens 27,00 m ü DHHN 92 betragen muss.

6. **Von Bebauung freizuhaltende Fläche parallel zur Müritz-Elde-Wasserstraße**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird ein 7,00 m breiter Streifen parallel des Ufers der Müritz-Elde-Wasserstraße als ein von Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen unzulässig. Mit Ausnahme von Einfriedungen, Absperrelementen gegenüber dem Kanal, für die Schifffahrt erforderliche Anlagen oder von Wegebefestigungen oder gebäudeunabhängigen Sitz- oder Terrassenbefestigungen ist dort die Anlage von baulichen Neben-anlagen nicht zulässig.
Baumaßnahmen sowie ein Rückbau des Gebäudes innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotszone) bedürfen einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung.

7. **Von der Bebauung freizuhaltende Fläche auf einer Teilfläche im WA 2.2 Gebiet**
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche im nördlichen WA 2.2 Gebiet sind Aufschüttungen unzulässig.

8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt auf einer maximal 4,00 m Wegefläche, zugunsten des Grundstückseigen-tümers und der Nutzer des Flurstücks 112/1 (WA 4.1 und 4.2).

9. **Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO werden für die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 für dort zu errichtende Gebäude folgende Festsetzungen getroffen:
- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen und darf den festgesetzten Höhenbezugs-punkt nicht unterschreiten.

10. **Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden**
Für die Gebäude oder Gebäudeteile in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 4.1, die sich bis in einem Abstand von bis 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie des Steindamms befinden, wird der Lärmpegelbereich V festgesetzt, für die Gebäude, die sich in einem Abstand von bis zu 20,00 m von der Straßenbegrenzungslinie des Steindamms befinden, wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt und für Gebäude die sich in einem Abstand von bis zu 45,00 m von der Straßen-begrenzungslinie des Steindamms befinden, wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.
Die Außenbauteile der Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, müssen auf der Nord-, Ost- und Südseite im Lärmpegelbereich V ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ = 45 dB, im Lärmpegelbereich IV ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ = 40 dB und im Lärmpegel-bereich III ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ = 35 dB erreichen. Bei Schlafräumen ist ein Schalldämmlüfter mit einem entsprechenden Schalldämm-Maß einzubauen.
Für vollständig von der Straße Steindamm abgewandte Gebäudeseiten kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ um 5 dB verringert werden. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109[1] mit Beiblatt 1.
Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszu-statten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung und vollständig von der Straße Steindamm abgewandte Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den festgesetzten Lärmpegel-bereichen an zur Straße Steindamm abgeschirmten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch bauliche Vorkehrungen zu schützen.

11. **Niederschlagswasserentsorgung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass das von den Dächern, der Erschließungsstraße und befestigten Wegeflächen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser durch Anschluss an die Anlagen des AZV „Fahlenkamp" abzuleiten ist.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Erhaltung von Bäumen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauer-haft zu erhalten sind und bei Abgang mit derselben Baumart mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm gemessen in 1,0 0 m Höhe" zu ersetzen sind.

2. **Ausgleichspflanzungen**
Als Ausgleich für die Rodung der Gemeinen Esche und des Walnussbaumes sind insgesamt 2 Laubbäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewähr-leisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.
Als Ausgleich für die Rodung der Gemeinen Esche ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 oder WA 3.2 eine Ausgleichspflanzung und als Ausgleich für die Rodung des Walnussbaumes ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 oder WA 4.2 eine Ausgleichspflanzung umzusetzen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. **Müritz-Elde-Wasserstraße**
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Grabow erstreckt sich entlang der Müritz-Elde-Wasserstraße. Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lauenburg teilte mit, dass die Müritz-Elde-Wasserstraße in diesem Bereich durch eine Uferwand begrenzt wird, welche in weiten Teilen Grabows rückverankert ist. Die geltenden Abstandregelungen von 7,00 m sind einzuhalten (Gewässerschutzstreifen). Bei den Planungen im Baugebiet sind Standsicherheit, Betriebssicherheit, Verkehrssicherheit und Funktionalität der angrenzenden Uferwand zu gewähr-leisten. Dies schließt die Funktionsfähigkeit der Anker ein. Ankerrechte sind für die Grundstücke im südlichen Plangebiet beachtlich. Anker dürfen nicht beschädigt werden. Sie beginnen ca. 90 cm unterhalb der Mauerkante und verlaufen im Winkel von 45 Grad ins Erdreich. Es wird auf § 31 Bundeswasserstraßengesetz hingewiesen. Benutzungen im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz und die Errichtung, Veränderung sowie der Betrieb von Anlagen in, über oder unter der Müritz-Elde-Wasserstraße oder an ihrem Ufer sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lauenburg anzuzeigen.
Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter Gewässern ist gemäß § 82 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises-Parchim anzuzeigen.
Gemäß § 82 Abs. 2 LWaG M-V gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbind-lichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

2. **Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**
Im Plangebiet sind Baudenkmale bekannt.
Im Nordosten des Plangebietes, an der Ecke Grüner Steig/ Steindamm befinden sich die in der Denkmalliste des Landkreises Ludwiglust-Parchim geführten Baudenkmale Steindamm Nr. 45 und Steindamm Nr. 46. Abstimmungen über/zur möglichen Bebauung werden im Einzelfall geführt. Die Baudenkmale dürfen in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden.
Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V 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 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. **Altlasten/ Altlastverdachtsflächen/ Bodenschutz**
Sanierungsrelevante Schadstoffkontaminationen sind entsprechend der geplanten Nutzung gemäß Bundesbodenschutzgesetz und Bodes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beseitigen. Die Sanierung wird gemäß den Vorgaben der unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 15.11.2016 durchgeführt.
Ergeben sich während der Erdarbeiten trotz erfolgter Sanierung konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (zuständig für Anordnung und Überwachung der Altlastensanierung) bzw. beim Landkreis Ludwigslust-Parchim zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
Auch bei weiteren Erdarbeiten (wie Erschließung, Herstellung von Baugruben) hat die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- und Aufbringen in die durchwurzelte Bodenschicht unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (Bundesbodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) bzw. die fachgerechte Beseitigung von Abfällen nach Abfallrecht zu erfolgen.
Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässung, Verdichtung, Vermischung unterschiedlicher Substrate) zu schützen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) darüber hinaus festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. **Abfall- und Kreislaufwirtschaft**
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertig-gestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfall-satzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

5. **Grundwasserschutz**
Für Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Eine Grundwassernutzung (z.B. Gartenbrunnen) wird vorsorglich ausgeschlossen.

6. **Munitionsfunde**
Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunfts-ersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienst-zeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

7. **Artenschutzrechtliche Belange**
Gehölzschutz:
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

8. **Hinweise zur Gestaltung baulicher Anlagen**
Das Allgemeine Wohngebiet WA 4.1 und Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 4.2 befinden im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2007.
2.Ä) Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 befinden sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt" (Gestaltungssatzung), die parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert wird.

9. **Nachrichtliche Übernahme anderer Satzungen**
Teile des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA 4.1 und Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 4.2) befinden sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungs-gebietes „Stadtkern" der Stadt Grabow.
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Grabow.

[1] Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" kann im Amt Grabow, 19300 Grabow, Bauamt, Berliner Str. 8a, eingesehen werden. Sie kann zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.02.2018. Die ortsübliche Bekannt-machung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 02.03.2018 erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 20.02.2018 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die Stadtvertretung hat am 20.02.2018 den Entwurf der Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Die berührten Behörden sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf der Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2018 bis zum 13.04.2018 während der folgender Zeiten: Montag 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Dienstag 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Mittwoch 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr, Donnerstag 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Freitag 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Grabow, Bauamt, nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 02.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hinge-wiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschluss-fassung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grabow den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die berührten Behörden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen konnten zusätzlich auf den Internetseiten der Stadt Grabow eingesehen werden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden am 20.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.06.2018 gebilligt.

Grabow, den 04.07.2018 (Siegel) Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit am 04.07.2018 ausgefertigt.

Grabow, den 04.07.2018 (Siegel) Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Amtsanzeiger" am 06.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.07.2018 in Kraft getreten.

Grabow, den 09.07.2018 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

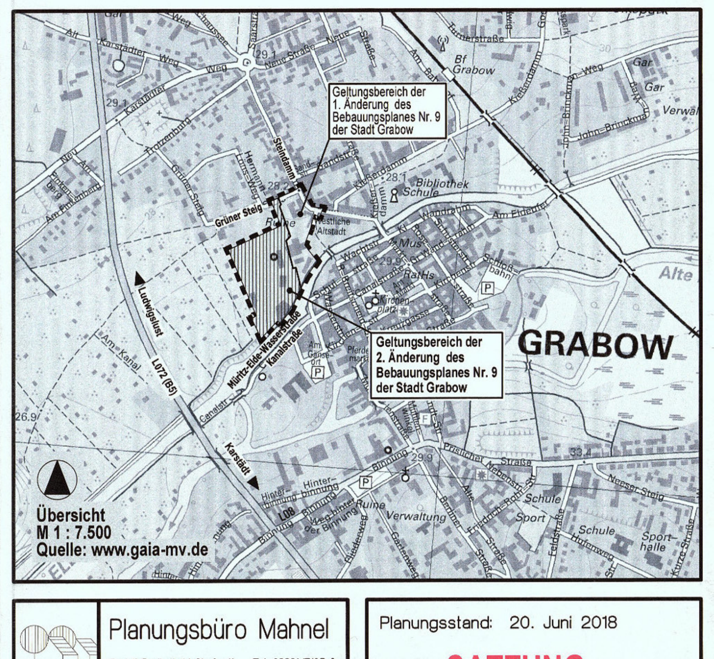
DER STADT GRABOW ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "WESTLICHE ALTSTADT" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB GEMÄSS PAR. 10 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grabow vom 20.06.2018 folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Grabow, den 04.07.2018

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT GRABOW "WESTLICHE ALTSTADT"



Übersicht M 1 : 7.500 Quelle: www.gaia-mv.de

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

Planungsstand: 20. Juni 2018

SATZUNG