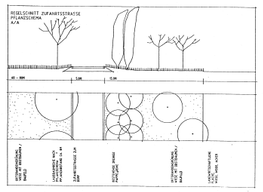
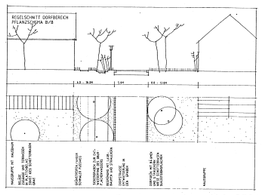
SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7.1 " SOS-DORFGEMEINSCHAFT HOHENWIEDEN" DER STADT GRIMMEN

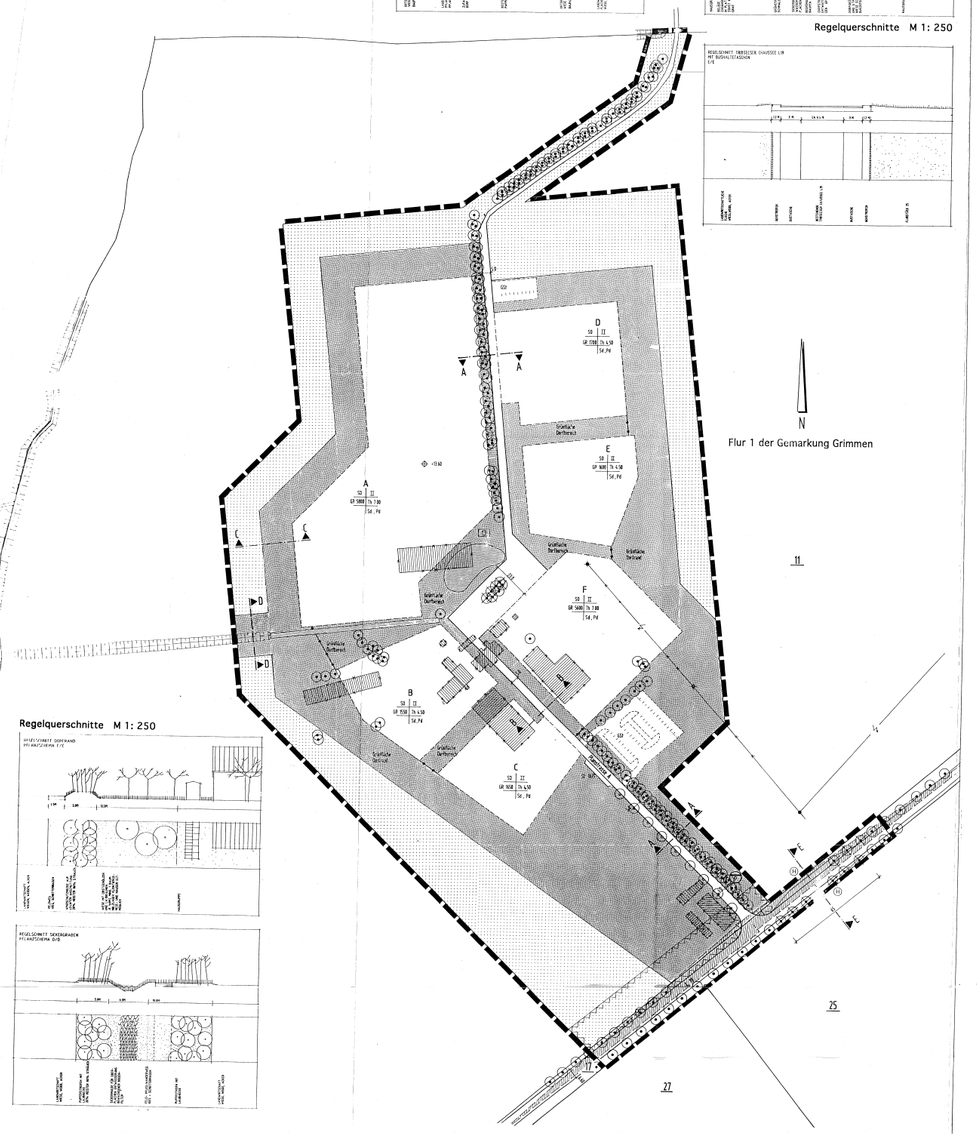
TEIL A- PLANZEICHNUNG M 1: 1000

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan M 1:1000
Vermessungsbüro Holst und Sommer /Stralsund
vom 26.11.1996





Regelquerschnitte M 1: 250



Regelquerschnitte M 1: 250

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Laut Planzeichenverordnung 90 vom 18.12.1990

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

SO — Sondergebiet Dorfgemeinschaft — § 11 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 16 u. § 20 BauNVO

GR 1000 — Grundfläche in qm (bezogen auf das jeweilige Baufeld) — § 19 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Th 4.50 — Traufhöhe über OK Fahrbahnmitte als Höchstgrenze — § 16 u. § 18 BauNVO

Sd — Satteldach

Pd — Pultdach

Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Private Strassenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Haltestelle Bus

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze — §9 Abs.1 Nr.4 und22 BauGB

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

St Bus — Busstellplatz (privat)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs.7 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

+13.00 — Ok Gelände über HN in Meter — § 9 Abs.2 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1 Abs.4 BauNVO

Grünordnung und Freiflächen — § 9 Abs. 1 BauGB

Private Grünflächen Dorfbereich/ Dorfrand (siehe Grünordnung - Pflanzschema B/B/ Pflanzschema C-C) — § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB Abs. 6 BauGB

Landwirtschaft — § 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB Abs. 6 BauGB

Bäume zu erhalten

Bäume zu entfernen

Bäume Neupflanzung

Spielplatz

Wasserflächen

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

A — Baufelder A - F

vorhandene Flurstücksgrenze

17 — vorhandene Flurstücksnummer

Sichtdreieck

A — A — Lage der Straßenquerschnitte

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

Pumpstation

bestehende E -Leitung oberirdisch

abzubrechende E.-Leitung oberirdisch

TEIL B- TEXTLICHE FESTSETZUNG

Laut BauNVO vom 23.01.1990
geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

1. **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird, wie im B-Plan dargestellt, als Sondergebiet "Dorfgemeinschaft" - SO gemäß § 11 Abs. 1 ~~i.V.m. § 1 Abs. 6 Bau NVO~~ festgesetzt.
~~Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen für den SOS-Kinderdorf e.V.~~
Es dient dem gemeinschaftlichen Wohnen und Arbeiten von behinderten Menschen und ihren Betreuern und deren Familien; sowie sonstigen Mitarbeitern der Dorfgemeinschaft.
~~Potentiellen von nicht wesentlich störenden Anlagen im Gottungsbereich sind zuzuweisen.~~
Einzelfall ja / Auflage x 11.12.1997
Zulässig sind im gesamten Plangebiet:

1. Wohngebäude
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Gartenbaubetriebe
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Schank- und Speisewirtschaften
6. Läden zum Verkauf von ökologischen Produkten, vorwiegend aus eigener Produktion.

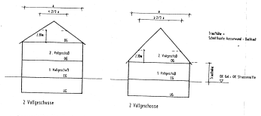
2. **Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 Bau GB i.V. m. §§ 16 -18, 20 Bau NVO

1. GR:
A: 5800 qm
B: 1550 qm
C: 1650 qm
D: 1700 qm
E: 1600 qm
F: 5600 qm

2. Höhe baulicher Anlagen:
A: Th = 7.00m
B, C, D, E: Th= 4.50m
F: Th = 7.00m

3. Max. sind 2 Vollgeschosse zulässig

Systemquerschnitte zur Erläuterung der Vollgeschossigkeit



Bezugshöhe für die Angabe der Traufhöhe ist die Oberkante Fahrbahnmitte.

3. **Bauweise**
abweichend von § 9 Abs. 1 Nr.2 Bau GB i.V. m. § 22 Abs. 4 Bau NVO

Es sind sowohl Einzelhäuser als auch Hausgruppen mit einer Frontlänge von max. 60m Länge zulässig.

4. **Stellplätze**
gemäß § 9 Abs.1 Nr.22 Bau GB i.V. m. § 12 Abs.1 Bau NVO

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Ebenfalls zulässig sind Gemeinschaftsstellplätze am südlichen Dorfeingang für Bewohner und Besucher bzw. am nördlichen Dorfende für Bewohner der Dorfgemeinschaft.

5. **Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 Bau GB

Es handelt sich um eine "private Verkehrsfläche" mit einem diesbezüglichen Hinweis an der Abzweigung Hohenwieden.
Beidseits der Tribseeser Chaussee ist eine öffentliche Bushaltestelle vorgesehen.

6. **Sichtdreieck**

An der Einfahrt Hohenwieden / Tribseeser Chaussee sind Sichtdreiecke freizuhalten.
Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderenden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0.70m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten; ausgenommen bestehende Bäume mit Astansatz über 2.50 m.

7. **Örtliche Bauvorschriften**
nach § 86 BauO M-V

7.1. Dachform

Die Hauptbaukörper der Wohnhöfe (Wohnhaus / Werkstatt) sind mit 30°-50° geneigten Satteldächern zu versehen. Für landwirtschaftliche Gebäude sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Nebenanlagen nach §14 Abs.1 und 2 BauNVO sowie Vor- und Verbindungsdächer und teilweise umschlossene Überdachungen können mit Flachdächern gedeckt sein. Gleiches gilt für das Dorfhaus und die Gärtnereigebäude.

7.2. Material und Farbe

Die Sparrenenden der verwendeten Wandoberflächenmaterialien beinhaltet rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk, geputzte Flächen, Holzverkleidung, zementgebundene Sparplatten und Verglasung für die Wohnhäuser.
Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper der Wohngebäude erfolgt mit rotem Dachstein.

Nachrichtliche Übernahme nach §9 Abs.6 BauGB
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Wasserfassung Grimmen.

Hinweis:
Während der Bauarbeiten sind aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde und/oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSCHG M-V (N/ZJ vom 28.12.1993, Seite 975ff) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Es ist zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSCHG M-V unverzüglich zu bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden. (vgl.§11 Abs.3).

8. **Festsetzungen zur Grünordnung**

Stellplatzbegrünung:
Je 3 Stellplätze ist zur Begrünung der Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen.
Baumarten und Qualität wie Pflanzschema Dorfbereich.

Beläge:
Stellplätze und Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen. (Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen)

Pflanzschema:
Für die verschiedenen Freiraumtypen werden folgende Pflanzen und Pflanzqualitäten festgesetzt:

Pflanzschema A - A: Zufahrtsstraßen
Die bestehenden Pappelreihen werden erhalten. In Ausnahmefällen sind vorhandene Bäume wegen Zufahrten zu den Gebäuden bzw zum Stellplatz zu fällen.
Parallel werden dazu neue Baumreihen festgesetzt, die die Pappeln mittelfristig ersetzen können.

Baumarten:
Hochstamm, 3 x v., STU 16/18
Roßkastanie - Aesculus hippocastanum
Winter-Linde - Tilia cordata
Silberweide - Salix alba

Pflanzschema B - B: Dorfbereich und die nicht überbauten,nicht befestigten Flächen (begrünt) der Baufelder
Einzelne Solitärbäume und Baumgruppen begrünen besser das Dorf. In den Hausgruppen stehen Hausbäume mit Solitärcharakter. Der Dorfweiher wird naturnah begrünt.
Im Dorfbereich können die Zufahrten für die einzelnen Baufelder liegen.

Je 200 qm der nicht bebauten,nicht befestigten Fläche der Baufelder muß 1 Baum gepflanzt werden.
Je 150 qm Grünfläche im Dorfbereich muß 1 Baum gepflanzt werden.
Es sind 165 Bäume nach Pflanzschema B-B zu pflanzen.

In den Baufeldern und im Dorfbereich sind insgesamt 1000 qm Hecke nach Pflanzschema C-C zu pflanzen.
Für die Hecke ist je qm ein Strauch oder je 2 qm ein Heister anzusetzen; d.h. 80 % Sträucher = 800 Stück und 20 % Heister = 100 Stück.

Baumarten:
Hochstamm, 3 x v., STU 14/16

Eschen-Ahorn	- Acer negundo	5 %
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides	5 %
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus	5 %
Roßkastanie	- Aesculus hippocastanum	10 %
Rot-Buche	- Fagus silvatica	10 %
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	10 %
Zitterpappel	- Populus tremula	5 %
Stiel-Eiche	- Quercus robur	10 %
Silber-Weide	- Salix alba	10 %
Winter-Linde	- Tilia cordata	10 %
Obstbäume	- in Arten	20 %

Pflanzschema C - C: Dorfrand (min. 20 m breit)
In diesem Bereich sind Wirtschaftswege in wassergebundener Bauweise, zur Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, integriert. Es sind genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 LBauO M-V, wie z.B. Kleintierställe, Hützschuppen und Hochkeller zulässig.
(insgesamt 1000 qm als Höhtsgrenze)
Je 150 qm Grünfläche muß 1 Baum gepflanzt werden.
Es sind 264 Bäume nach Pflanzschema C-C zu pflanzen.

Es sind 3500 qm Hecke nach Pflanzschema C-C zu pflanzen;
80 % Sträucher = 2.800 Stück und 20 % Heister = 350 Stück.
Das heißt für die Hecke ist je qm ein Strauch oder je 2qm ein Heister anzusetzen.

Der Randstreifen landwirtschaftlicher Nutzfläche wird zu ca. 30% als Weidefläche, ca. 70% als Ackerfläche genutzt.

Baumarten:
Hochstamm, 3 x v., STU 12/14

Obstbäume	- in Arten	60 %
Feld-Ahorn	- Acer campestre	5 %
Hainbuche	- Carpinus betulus	5 %
Spitzahorn	- Acer platanoides	5 %
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	5 %
Roßkastanie	- Aesculus hippocastanum	5 %
Stieleiche	- Quercus robur	5 %
Winterlinde	- Tilia cordata	5 %
Rotbuche	- Fagus silvatica	5 %

Straucharten:
Sträucher, 2 x v., 100/150

Traubenkirsch	- Prunus padus	5 %
Kreuzdorn	- Rhamnus cathharticus	5 %
Haselnuß	- Corylus avellana	10 %
Zw. Weißdorn	- Crataegus laevigata	10 %
Eil. Weißdorn	- Crataegus monogyna	10 %
Vogel-Kirsche	- Prunus avium	10 %
Schlehe	- Prunus spinosa	10 %
Hunds-Rose	- Rosa canina	10 %
Sal-Weide	- Salix caprea	10 %
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	5 %
Schw. Holunder	- Sambucus nigra	5 %
Eberesche	- Sorbus aucuparia	5 %
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus	5 %

Bei der Windschutzhecke sind mind. 20% als Heister zu verwenden.

Pflanzschema D - D: Bestehender Wassergraben
Der bestehende Entwässerungsgraben wird mit den im Dorfbereich geplanten Wassergräben verbunden und auch als Überlauf für den Dorfteich genutzt. Das Oberflächenwasser wird in diese Gräben geführt.
Dort versickert oder verdunstet es teilweise; der Rest wird in den bestehenden Entwässerungsgraben geleitet.

Entlang des bestehenden Wassergrabens sind 2000 qm Hecke nach Pflanzschema C-C zu pflanzen.
Für die Hecke ist je qm ein Strauch oder je 2 qm ein Heister anzusetzen.
Es sind 1600 Sträucher und 200 Heister zu pflanzen.

Bäume sind wegbegleitend zu pflanzen.

Baumarten:
Bäume Hochstamm, 3 x v., STU 12/14

Schwarzerle	- Alnus glutinosa	12 %
Hainbuche	- Carpinus betulus	12 %
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	12 %
Winter-Linde	- Tilia cordata	12 %
Mehlbeere	- Sorbus aria	12 %
Silber-Weide	- Salix alba	12 %
		40 %

Straucharten:
Sträucher, 2 x v., 100/150

Faulbaum	- Rhamnus frangula	10 %
Ohrch.-Weide	- Salix aurita	10 %
Grau-Weide	- Salix cinerea	10 %
Knack-Weide	- Salix fragilis	10 %
Roter Holunder	- Sambucus racemosa	10 %
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	10 %
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus	10 %
Taubenkirsche	- Prunus padus	10 %
Hasel	- Corylus avellana	10 %
Weissdorn	- Crategus laevigata	10 %

PRÄAMBEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 "SOS-Dorfgemeinschaft Hohenwieden" der Stadt Grimmen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit § 246 a Absatz 1 Zifferr 1 des Baugesetzbuches und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 28.05.97. und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 "SOS-Dorfgemeinschaft Hohenwieden" der Stadt Grimmen für das Gebiet nördlich der Tribseeser Chaussee (L19) und ca. 1,5 km westlich von der Stadt Grimmen (Ortsteil Hohenwieden) der Gemarkung Grimmen; Flur 1; Flurstück 11 teilweise und Flurstück 17 teilweise bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Grimmen vom 13.3.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 07.09.97. erfolgt.

Stadt Grimmen, den 16.09.97

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Stadt Grimmen, den 18.09.97

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 09.04.97 durchgeführt worde. Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Stadt Grimmen, den 16.09.97

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.05.97. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Grimmen, den 18.09.97

Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 19.06.97. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Grimmen, den 18.09.97

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.07.97. bis zum 23.07.97 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend machen können, am 01.07.97. ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Grimmen, den 18.09.97

Der Bürgermeister

7. Als Plangrundlage diente die Flurkarte des Katasteramtes und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern. Die Aktualität der Flurkarte bezieht sich nicht auf den nachgewiesenen Gebäudestand. Der katastermäßige Bestand am 15.10.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Unzulässig ist lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1: 4000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Stadt Grimmen, den .....

Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 Bau GB erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Grimmen, den .....

Der Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.05.97. geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Grimmen, den 18.09.97

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.05.97. von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 28.05.97 gebilligt.

Stadt Grimmen, den 18.09.97

Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.12.1997 AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Grimmen, den 16.02.1998

Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt.
Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Stadt Grimmen, den .....

Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) udn dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Grimmen, den 26.02.1998

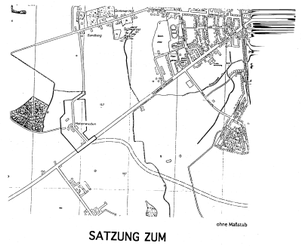
Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 26.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 A Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 26.02.1998 in Kraft getreten.

Stadt Grimmen, den 26.02.1998

Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7.1 "SOS-DORFGEMEINSCHAFT HOHENWIEDEN" DER STADT GRIMMEN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON :

Stand : 21.07.997

ARCHITEKTEN
KRUG UND PARTNER
Siegfriedstr. 8, 80803 München
Tel. 0 89 / 33 60 01