Bebauungsplan Nr. 10
Wohnbebauung "Am Röhrhorn" der Stadt Grimmen

Teil A Planzeichnung

Maßstab 1:750

Teil A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1 Art der baulichen Nutzung		
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1-11 BauNVO	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-20 BauNVO	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (siehe Plantell B, Pkt. 2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
SH 6 m	minimale Sockelhöhe in m über HN (siehe Plantell B, Pkt. 2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3 Bauweise, Baulinien; Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen		
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO	
O	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4 Verkehrsflächen		
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen	
	Private Verkehrsflächen, Mischverkehr	
5 Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Abfallsammelstelle (siehe Plantell B, Pkt. 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Plantell B, Pkt. 5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO
3.0	ausgerichtete Bemaßung in m	

Nutzungsart	WA 1	O ED	Bauweise
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	II	Zahl der Vollgeschosse
minimale Sockelhöhe über HN	SH 6 m	HQ 100	Hinweis: überschwemmungsgefährdetes Gebiet

6 Darstellungen ohne Normcharakter

- 92/4 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 3.73 — Höhenangabe in m über HN
- Schleppkurve für ein 3-achsiges Müllfahrzeug
- Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen der E.ON edis AG im Wohngebiet (ohne Hausanschlüsse)
- Gebäude
- Böschung
- Baumbestand (Fällung bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt)

BÜRO BLAU

Beratung und Planung für Stadt und Landschaft

Dipl.-Ing.
Ingrid Lankenau
Badenstraße 9
18439 Stralsund
Tel. 03831 - 70 34 43
Fax 03831 - 70 34 44
stralsund@buerobblau.de

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1-19 Abs. 4 BauNVO

1.1. WA 1

1.1.1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie Räume für freie Berufe zulässig.

1.1.2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind
- Schank- und Speisewirtschaften
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind
- Anlagen der Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

1.2. WA 2

1.2.1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- sowie Räume für freie Berufe zulässig.

1.2.2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind
- Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 - 19 BauNVO

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei Bau eines Staffelgeschosses maximal um ein Vollgeschoss überschritten werden.

2.2 Als Sockelhöhe gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfussboden). Die minimale Sockelhöhe wird innerhalb des Wohngebietes WA 1 auf 6 m über HN festgesetzt.

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

3.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Garagen mit einer Fußbodenhöhe (Rohfußboden) unter 6 m nicht zulässig.

3.2 Gemeinschaftsanlagen
Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen der Zweckbestimmung Abfallsammelstelle ist eine Sammelstelle für die Abfalltonnen der Eigentümer und Nutzer der über zu Stichstraße Richtung Poggendorfer Trebel erschlossenen Grundstücke zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung wurde am 05.07.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 5. der Stadt Grimmen am 17.07.2007 erfolgt.

Stadt Grimmen, 21.12.10 — Der Bürgermeister

2. Eine erste Behördenbeteiligung fand mit Schreiben vom 02.08.2007 statt.

Stadt Grimmen, 21.12.10 — Der Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG MV mit Schreiben vom 13.09.2007 beteiligt worden.

Stadt Grimmen, 21.12.10 — Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.07.2007, 18:30 Uhr im Zirkelraum des Kulturhauses "Treffpunkt Europas"der Stadt Grimmen in Form einer öffentlichen Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Stadt Grimmen, 21.12.10 — Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 2.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Grimmen, 21.12.10 — Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 15.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 23.11.2007 erfolgt.

Stadt Grimmen, 21.12.10 — Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 10.12.2007 bis zum 18.01.2008 während folgender Zeiten (Mo. bis Fr. von 08.00 bis 12.00 Uhr und Mo, Mi. und Do von 13.00 bis 15.30 Uhr sowie Di. von 13.00 bis 17.00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.11.2007 im Amtsblatt Nr. 3. der Stadt Grimmen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Grimmen, 24.12.2010 — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 Wohnbebauung "Am Röhrhorn" der Stadt Grimmen am . .2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung auf Basis des Katasterzahlenwerkes und örtlicher Vermessungen erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, 17.12.2010 — ÖbVI Bohne

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.03.2008 und 23.05.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 24.06.08 mitgeteilt worden.

Stadt Grimmen, 24.12.2010 — Der Bürgermeister

9a. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist ergänzt worden. Die von der Ergänzung betroffene Behörde und die Öffentlichkeit sind nach § 4a (3) BauGB beteiligt worden.

Stadt Grimmen, 24.12.2010 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 16.12.10 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.12.10 gebilligt.

Stadt Grimmen, 24.12.2010 — Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Grimmen, 24.12.2010 — Der Bürgermeister

12. 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 28.12.2010 im Amtsblatt Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 ist mit Ablauf des 28.12.2010 in Kraft getreten.

Stadt Grimmen, 24.12.2010 — Der Bürgermeister

L.S.

Fortsetzung TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

—

4.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 385/1, Flur 2 der Gemarkung Grimmen sind drei Weidenbäume zu pflanzen. Die Weidenbäume sind als Kopfbaum zu beschneiden.

4.1.2 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

4.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.2.1 Auf dem Flurstück 33/1, Flur 9 der Gemarkung Grimmen ist auf einer Länge von 80 m eine siebenreihige Hecke zu pflanzen. Pro angefangener 10 m laufender Hecke sind mindestens 70 Sträucher der Mindestqualität zweimal verpflanzt, Höhe 60/100 cm zu pflanzen.

4.2.2 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 22 BauNVO

5.1 Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden: Die Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen sind so auszuführen, dass die folgenden auf die Lärmpegelbereiche bezogenen Schalldämmaße insgesamt nicht unterschritten werden.

5.1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem Lärmpegelbereich III beträgt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß
- für Aufenthaltsräume 35 dB(A),
- für Büro- und ähnliche Arbeitsräume 30 dB(A).

SATZUNG DER STADT GRIMMEN

Satzung der Stadt Grimmen über den Bebauungsplan Nr. 10 Wohnbebauung "Am Röhrhorn" der Stadt Grimmen, für das Plangebiet westlich der Straßunder Straße, nördlich der Grundstücke von Neubertin östlich der Poggendorfer Trebel, an der Straße "Am Röhrhorn" gelegen, auf den Flurstücken 274, 275, 276, 287/2, 287/3, 288, 289, 290/1, 290/2 und 291/1 der Flur 6, 385/2 der Flur 2 sowie Anteile der Flurstücke 295 der Flur 6 und 385/1 der Flur 2, alle Gemarkung Grimmen.

HINWEISE

1. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.
2. Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
   Die Eintragung der vorhandenen Gebäude und der Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Katasterunterlagen vom 09.12.2006. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
3. Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, ist unverzüglich der Bereich Bodenschutz/Altlasten des Fachgebietes Umweltschutz des Landkreises zu benachrichtigen ist.
4. Mit Ausbau der Erschließungsstraßen wird es zu einer Erhöhung des Straßenkörpers kommen.
5. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 gilt als überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Es besteht ein Restrisiko zur Überschwemmung bei Niederschlagsmengen über HQ 100. Niederschlagsmengen, die zu einer Überschreitung des HQ 100 Wertes (Abflusswert im statistischen Mittel in den letzten 100 Jahren) von der Poggendorfer Trebel führten, traten in den vergangenen Jahren mehrfach ein.

FLURSTÜCKE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 274, 275, 276, 287/2, 287/3, 288, 289, 290/1, 290/2 und 291/1 der Flur 6, 385/2 der Flur 2 sowie Anteile der Flurstücke 295 der Flur 6 und 385/1 der Flur 2, alle Gemarkung Grimmen.

DATENQUELLEN

Übersichtsplan:
©Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Datengruppe: ATKIS®-DTK, Wiedergabe mit Genehmigung Nr. R/96/2006"

Plangrundlage für den Geltungsbereich ist ein digitaler Vermessungsplan, erstellt im Oktober 2007 vom Vermessungsbüro Voß & Muderack, Marlow . Die Daten aus dem automatisierten Liegenschaftskataster datieren vom November 2010.

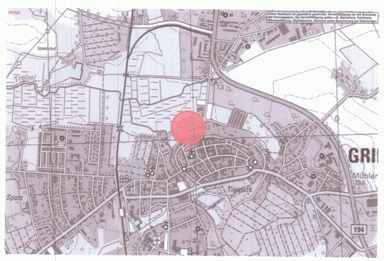
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmalschutz
§ 11 DSchG M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der VO zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer. Alle anfallenden Kosten für diese Maßnahmen hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff).
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen

Stadt Grimmen

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung

Bebauungsplan Nr. 10
Wohnbebauung " Am Röhrhorn"
der Stadt Grimmen

Dezember 2010