



Satzung der Stadt Grimmen über den Bebauungsplan Nr. 13 Wohnbebauung "Am Wasserwerk"

für das Gebiet nördlich der Grelleberger Straße, westlich und nördlich begrenzt durch das Grundstück des Zweckverbandes Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung Grimmen, auf dem Flurstück 249 / 10 der Flur 2 der Gemarkung Grimmen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am 22. April 2010 gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grimmen vom 22.04.2010 für das Gebiet nördlich der Grelleberger Straße, westlich und nördlich begrenzt durch das Grundstück des Zweckverbandes Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung Grimmen, auf dem Flurstück 249 / 10 der Flur 2 der Gemarkung Grimmen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 Wohnbebauung "Am Wasserwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 250



Planzeichenerklärung

- ### I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
O offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

- ### 4. Verkehrsfläche
- gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
- ### 5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- von der Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- ### II. Planzeichen ohne Normcharakter
- Ordnungnummern**
Gem. Grimmen Gemarkungsname
Flur 2 Flurbezeichnung
Flurstücksgrenze

- ### 2. Sonstige Kennzeichnungen
- vorhandene Nebenanlagen, die abgerissen werden sollen
- vorhandenes Wohngebäude, welches erhalten bleiben soll
- Höhenpunkt in Meter über HN 76
- vorhandener Laubbaumbestand (unterliegt nicht dem Erhaltungsgebot)
- vorhandener Strauch (unterliegt nicht dem Erhaltungsgebot)
- Flurstücksbezeichnung
- abgemerkter Grenzpunkt
- nicht abgemerkter Grenzpunkt

- ### 3. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung dem Wohnen dienen
 - vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung dem Gewerbe dienen
 - vorhandenes Nebengebäude
 - vorhandene Grundstückseinfriedungen
 - Grelleberger Straße
 - Straßenraum der "Grelleberger Straße"
 - Zufahrt zum Verwaltungsgebäude des ZWAG
 - vorhandener Laubbaumbestand
 - vorhandener Nadelbaumbestand
 - vorhandener Strauch
 - vorhandene Böschung (Böschungskante entspricht Waldkante)
 - 30 m Abstand zur Waldkante (Waldkante laut Forstamt)
 - Sichtdreieck der Anfahrtsicht, bemast

- ### III. Hinweise
- Längenangaben erfolgen in Metern. Höhenangaben beziehen sich auf HN76.
 - Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katastrischen Eintragungen vom Vermessungsbüro Matthias - Anders - Böhne, 17489 Grellewald, Am Gornberg Haus 14, Stand: 15.12.2009.

Teil B - Text

- ### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet -
Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen.
 - Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese direkt mit einer Wohnung verbunden sind (Pension),
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
 - Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese nicht direkt mit einer Wohnnutzung verbunden sind (z.B. Hotel, Ferienhaus),
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung.
- #### 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Fläche**
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 - Im Bereich der innerhalb der Anfahrtsicht gelegenen, von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen jeder Art, deren Endhöhe 14,30 m über HN 76 überschreitet unzulässig.
 - Desweiteren wird bestimmt, dass auch Baumpflanzungen sowie Hecken sowie sonstige die Sicht versperrenden Grundstückseinfriedungen mit einer Endhöhe von mehr als 14,30 m über HN 76 unzulässig sind.
- ### Hinweise
- Bodendenkmalpflege**
1.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und die Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die **Baunutzungsverordnung** (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die **Landesbauordnung M-V** (LBO) vom 18. April 2008 (GVBl. M-V, S. 102), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. M-V, S. 729),
- die **Planzielenverordnung** (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58),
- das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1183), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), Gesetz mit Wirkung zum 01.03.2010 aufgehoben durch Art. 27 Satz 2 Gesetz vom 29.7.2009 (BGBl. I, S. 2542),
- das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) - gültig seit 01. März 2010
- das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. M-V, S. 729, 737), (Gesetz durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V, S. 66) zum 01. März 2010 aufgehoben),
- das **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchG M-V) vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V, S. 66) - gültig seit 01. März 2010.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 29.12.2009 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.
Grimmen, den 26.04.2010
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
Grimmen, den 26.04.2010
Unterschrift Der Bürgermeister
- Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 17.12.2009 wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 12.01.2010, um 18.00 Uhr im Beratungssaal des Bauamtes der Stadt Grimmen (Haus III), Markt 1 durchgeführt. Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 29.12.2009 im Amtsblatt der Stadt Grimmen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grimmen, den 26.04.2010
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 04.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Grimmen, den 26.04.2010
Unterschrift Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2010 bis zum 01.04.2010 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
Montag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 15.30 Uhr
Dienstag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 17.00 Uhr
Mittwoch 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 15.30 Uhr
Donnerstag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 15.30 Uhr
Freitag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 16.02.2010 im Amtsblatt der Stadt Grimmen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grimmen, den 26.04.2010
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.02.2010 entsprechend § 13a Absatz 2 Nr. 1 LVm, § 13 Absatz 2 Nr. 3 (zweiter Halbsatz) gem. § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Auslegung aufgefordert worden.
Grimmen, den 26.04.2010
Unterschrift Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 28.12.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Lagegenauigkeit richtet sich nach den derzeit gültigen katastrischen Vorschriften.
Grellewald, den 28.12.2010
Unterschrift Böhne OBVI
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grimmen, den 26.04.2010
Unterschrift Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.04.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.04.2010 gebilligt.
Grimmen, den 26.04.2010
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Grimmen, den 26.04.2010
Unterschrift Der Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.05.2010 im Amtsblatt der Stadt Grimmen ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V, S. 205), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. M-V, S. 687, 719) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 04.05.2010 in Kraft getreten.
Grimmen, den 5.05.2010
Unterschrift Der Bürgermeister

Übersichtskarte unmaßstäblich



Satzung des BEBAUUNGSPLANES NR. 13 Wohnbebauung "AM WASSERWERK" der Stadt Grimmen

Stand: 22. April 2010
erarbeitet durch:
IB Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich - 17109 Demmin - Tel. 03998 / 222047 - Fax. 03998 / 222048