

SATZUNG DER GEMEINDE GRAMBIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5/2023 "WOHNEN NEUE STRAÙE"

Satzung der Gemeinde Grambin über den Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ für das Gebiet im Westen von Grambin (Gemarkung Grambin, Flur 2 Flurstücke 185/4 [teilweise])

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (Teil B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 2. Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
2.1 offene Bauweise
Zulässig ist es Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.
2.2 Abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 75 m betragen.
- 3. Flächen für Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.
- 4. Entwässerungsregelung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB
Zisternenpflicht für Regenwasser
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Balkonen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten. Das aufgefangene Wasser ist für die Gartennutzung wiederzuverwenden.
- 5. Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB
4.1 Für Neubauten ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,10 NHN (BHW) zu gewährleisten.
4.2 Für die Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,10 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen wie Verzicht auf Unterkellerung und wasserdichtes Mauerwerk sicherzustellen.
4.3 Für gewerbliche bauliche Anlagen ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung entsprechend der Nutzung mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Abdichtung des Mauerwerkes, Einbau von wasserdichten Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen) sicherzustellen.
4.4 Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber BHW herzustellen.
- 6. Solardachpflicht**
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert werden, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 7. Dachbegrünung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.
- 8. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens**
§ 9 Abs. 3 BauGB
Für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird 2,10 m DHHN 92 als Mindestmaß festgesetzt. Der Höhenbezug ist DHHN2016 entspricht NHN.
- II. Hinweise**
- 1. Bodendenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**
V1 **Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes am westlichen Rand der Vorhabenfläche zum Wegleiten der Wanderbewegungen auf umliegende Fläche:**
Der zu errichtende Amphibienschutzzaun soll nicht auf Höhe der südlichen und nördlichen Grenze der Vorhabenfläche enden, sondern in Verlängerung der Abzäunung ein angemessenes Stück (beiderseits 25 m werden hierbei als ausreichend angesehen) weiter aufgestellt werden, damit ein vollständiges Wegleiten der Amphibien von der Vorhabenfläche erfolgt. Es ist weiterhin völlig ausreichend, bei der Errichtung den Amphibienschutzzaun ohne Eimer zu versehen. Sollte der Amphibienschutzzaun jedoch erst in der Fortpflanzungszeit oder innerhalb der Wanderzeiten aufgestellt werden, ist zuvor die Vorhabenfläche auf Amphibien durch die ökologische Baubetreuung abzusuchen und diese Tiere ggf. umzusiedeln. Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten (Ökologische Baubegleitung). Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen sowie die Umsetzung der Maßnahmen fototechnisch zu dokumentieren und an UNB und das STALU Vorpommern weiterzuleiten. Die Person übernimmt des Weiteren die sämtliche Kommunikation zwischen der UNB, dem Bauherrn und den anderen Beteiligten.

- V2 **Abgrenzung der Heckenabschnitte einschließlich der umgebenden Saumpflanzengesellschaft zur Wohnbaufläche mit einem längs- und querverlaufenden Reptilienschutzzaun während der Baufeldfreimachung und der Bauzeit:**
Dieser Reptilienschutzzaun sollte parallel und in einem Abstand von ca. 5 Metern zur südlichen Vorhabenflächengrenze verlaufen. Dabei sollte dieser diesen Bereich bis zum nächsten Grundstück ohne Lücken abgrenzen, so dass vorhandene Zauneidechsen nicht auf die Bauflächen geraten können. Dieser Zaun muss bis zu Abschluss aller Bauarbeiten stehen bleiben. Der errichtete Reptilienschutzzaun ist durch eine fachkundige Person abzunehmen und mit Fotos zu dokumentieren. Der Abbau muss durch diese fachkundige Person ebenfalls nach Rücksprache mit der UNB genehmigt werden. Bezugsmöglichkeiten des Reptilienschutzzaunes bestehen über die Fa. Grube, (https://w.grube.de) sowie über die Fa. Ehlerl und Partner (http://www.ehlerl-partner.de) (Ausführung des Zaunes mit glatter Plane wählen). Möglicherweise kann der Zaun auch über die UNB in Pasewalk ausgeliehen werden.
- V3 **Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen:**
Im Zuge der Baufeldfreimachung, die sich aber zunächst nur auf den Bereich des eigentlichen Dauergrünlandes beziehen sollte, kann davon ausgegangen werden, dass keine Fortpflanzung- oder Ruhestätten der potenziellen, bodenbrütenden Vogelarten nachträglich beschädigt oder zerstört werden, da alle dieser Arten ihre Brutstätten nach absolvierter Brutperiode aufgeben (s. Tabelle 1) und so der Schutz ihrer Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt.
- V4 **Das Roden von Heckenabschnitten ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen:**
Die Umsetzung der Maßnahmen für die Brutvogelfauna ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die UNB und den Bauherrn weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der UNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen UNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

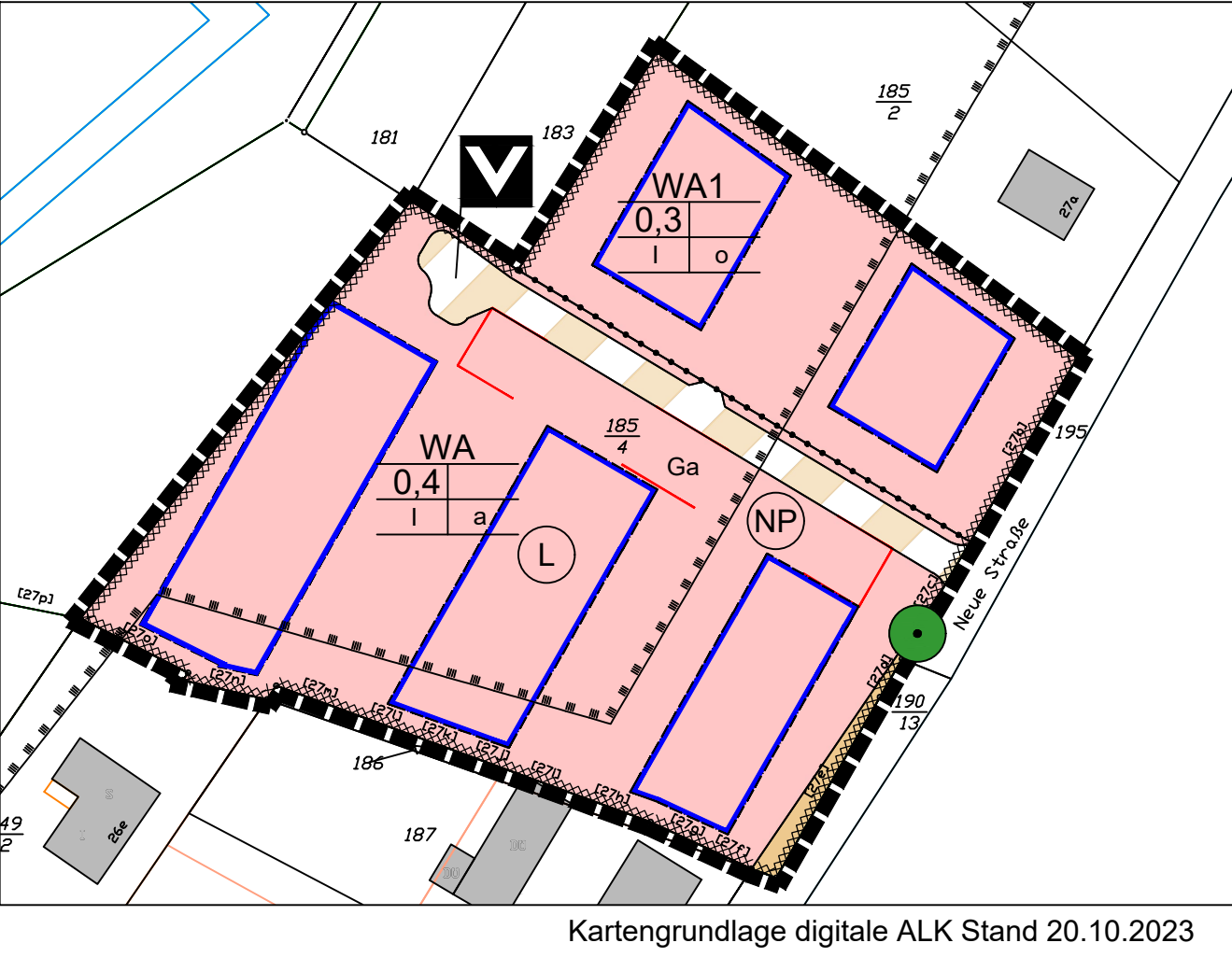
Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am 13.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ Nr. 07/2023 am 11.07.2023 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 19.02.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 31.05.2024 vor.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 12.07.2023 bis 09.08.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.amt-am-stettiner-haff.de veröffentlicht. Zusätzlich waren die zu veröffentlichten Unterlagen in der Zeit vom bis zum im Amt Am Stettiner Haff öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde, am im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war Zeit vom bis zum Im Internet eingestellt und in der Zeit vom bis zum im über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Grambin, den
- Siegel Bürgermeisterin
8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,3 I	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
o a	Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 (in Nutzungsschablone unten rechts) abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 (in Nutzungsschablone unten rechts) Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO § 22 Abs. 4 BauNVO § 23 BauNVO
	4. Verkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier private Mischverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhaltender Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung hier Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts Schutzgebiete: Landschaftsschutzgebiet Naturpark	(L) (NP)
--	---	-------------

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand gemäß Kataster mit Hausnummer

9. Der Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
10. Der Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Grambin, den

- Siegel Bürgermeister/in
11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Grambin, den

- Siegel Bürgermeister/in

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 5/2023 "Wohnen Neue Straße"
Gemeinde Grambin
Stand: Entwurf Juni 2024
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann