

SATZUNG DER GEMEINDE GRAMBIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2/2018 "Erweiterung der Wohngrundstücke in Richtung Ausbau"

für das Gebiet südlich der Landesstraße L31

Satzung der Gemeinde Grambin über den Bebauungsplan Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ für das Gebiet südlich der Landesstraße L31 (Gemarkung Grambin, Flur 1 Flurstücke 49/1 und 81/1 [jeweils teilweise])

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ 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. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO

In den Waldabstandsflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.

3. Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärm muss im gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu den von der Belliner Straße abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein.

Die dem Schlafen dienenden Räume im gekennzeichneten Bereich, die nicht über mindestens ein Fenster zu den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten.

4. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

§ 9 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens 2,10 m DHNN 92 als Mindestmaß festgesetzt.

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. Artenschutz


V1 Zum Schutz der potenziell vorkommenden Vogelarten Braunkehlchen, Graumammer und Feldlerche sind Baufeldfreimachungen im Winter zwischen dem 01.10 und dem 28.02 zu beginnen und die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzusetzen.

V2 Die Nutzung des Plangebietes als Transferraum und des Intensivgrünlandes und der Frischweide als eingeschränkt geeignete Überwinterungsstätte durch Amphibien ist möglich. Um Tötungen von Exemplaren zu vermeiden ist ein 200 m langer temporärer Sperrzaun 1 Jahr vor Beginn der Bauarbeiten, in U-Form, beginnend und endend am Radweg, gemäß Abbildung 5 des AFB zu setzen, um die Tiere von der Planfläche fernzuhalten. Der Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten zu erhalten.

V3 Die geschützte Allee ist zu erhalten. Während der Bauphase ist diese vor Beschädigungen zu schützen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

 Landesstraße L31 von Bebauung frei zu haltender Bereich an der Landesstraße
Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Naturpark 

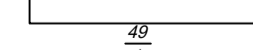
 30 m Waldabstand

IV. Hinweis

 nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume

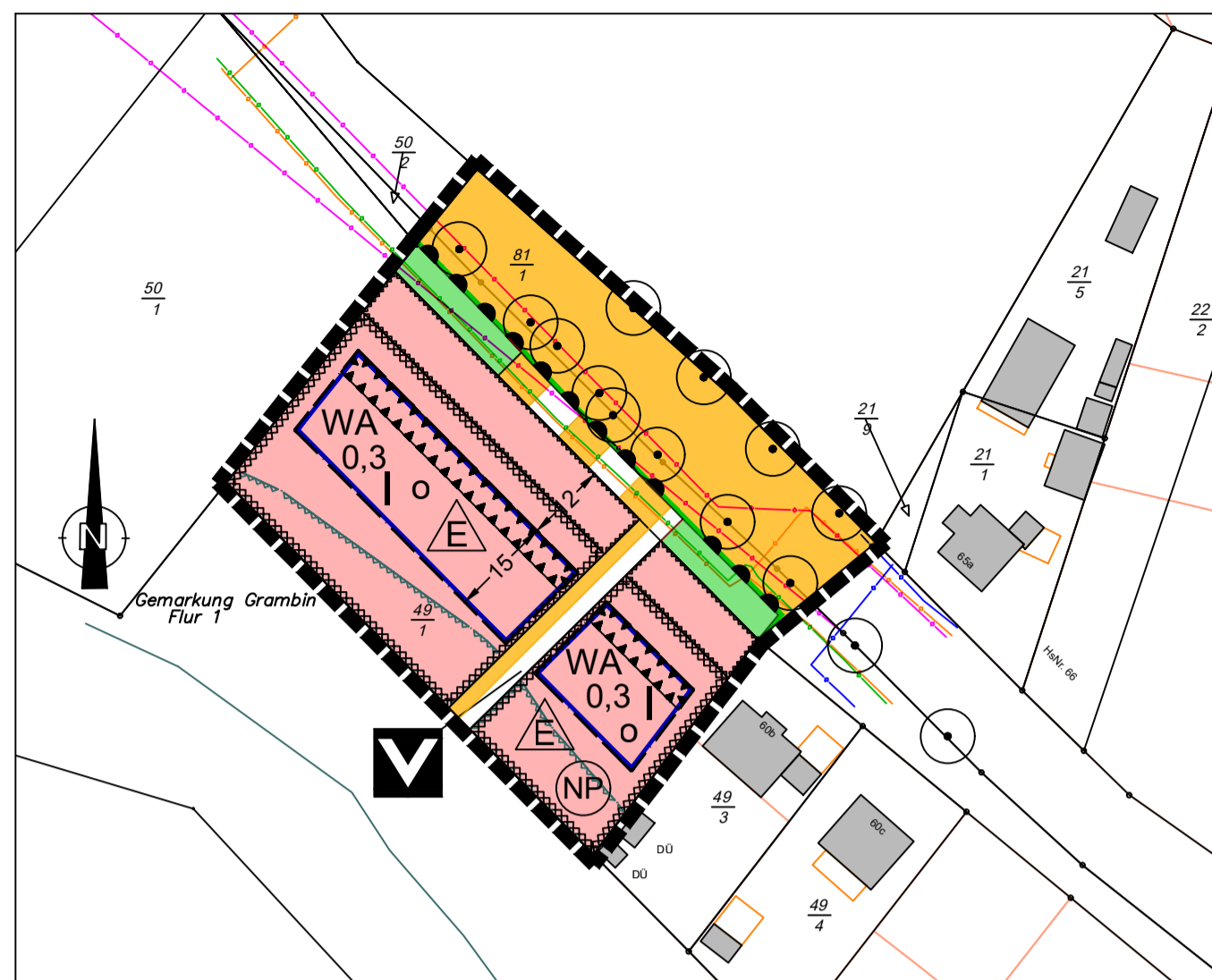
V. Darstellungen ohne Normcharakter

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



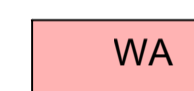
Kartengrundlage digitale ALK Stand: 01.10.2018

ZEICHENERKLÄRUNG


Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen


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

 WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO


 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

 E nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO


4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

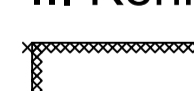
 öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung hier Verkehrsgrün

6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des § 9 Abs. 7 BauGB

II. Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am 21.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 17.10.2018 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 10.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben sich vom 17.10.2018 bis 14.11.2018 durch eine Auslegung des Plankonzeptes mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am 17.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.10.2019.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ und die Begründung haben im Amt „Am Stettiner Haff“ der Zeit vom 24.10.2019 bis zum 26.11.2019 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.10.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 10/2019 sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am 19.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ (Stand Februar 2020) gebilligt und zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ und die Begründung (Stand Februar 2020) haben im Amt „Am Stettiner Haff“ der Zeit vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.07.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 07, sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Grambin, den

Siegel Bürgermeisterin

11. 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

12. Der Bebauungsplan Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ wird hiermit ausgefertigt.

Grambin, den

Siegel Bürgermeisterin

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Am Stettiner Haff Nr. 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Grambin, den

Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 2/2018 "Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau" der Gemeinde Grambin

Stand: August 2021

Planverfasser: Gudrun Trautmann