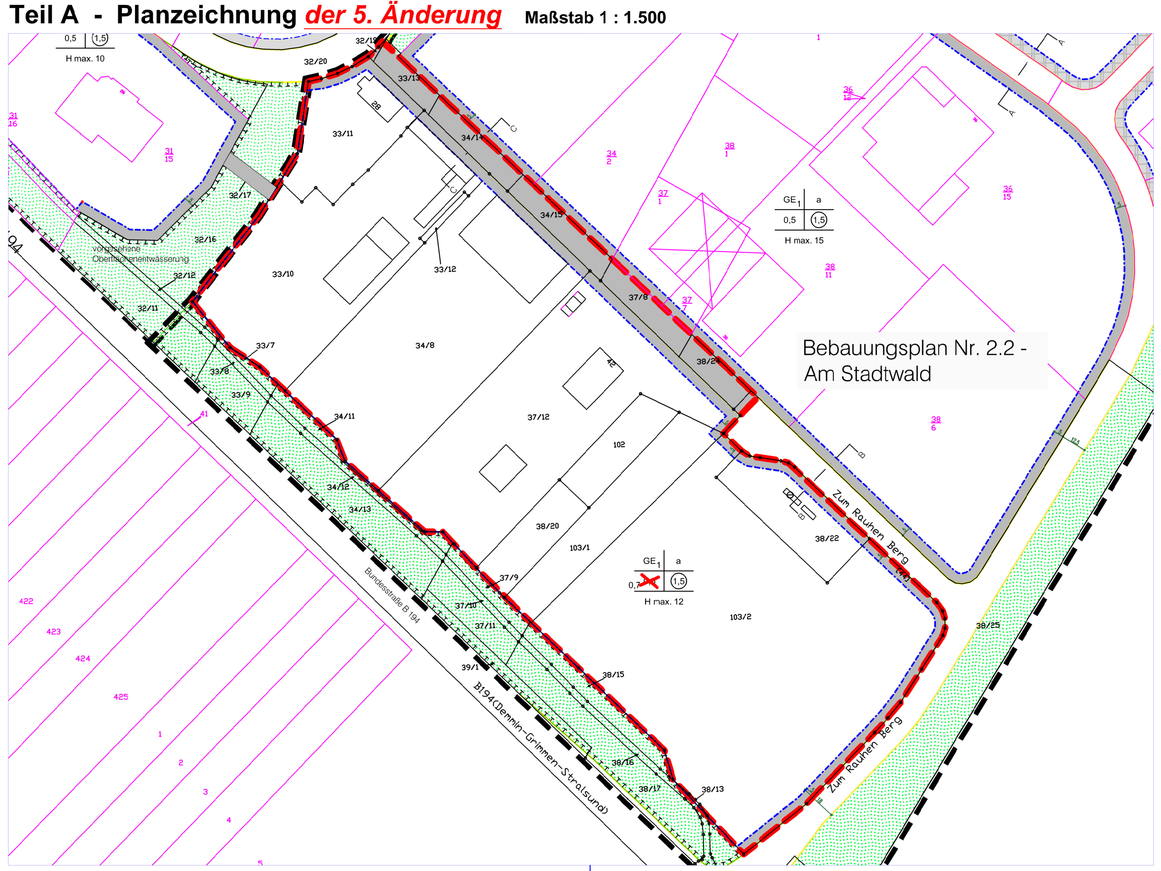
Satzung der Stadt Grimmen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Gewerbegebiet "Am Stadtwald"

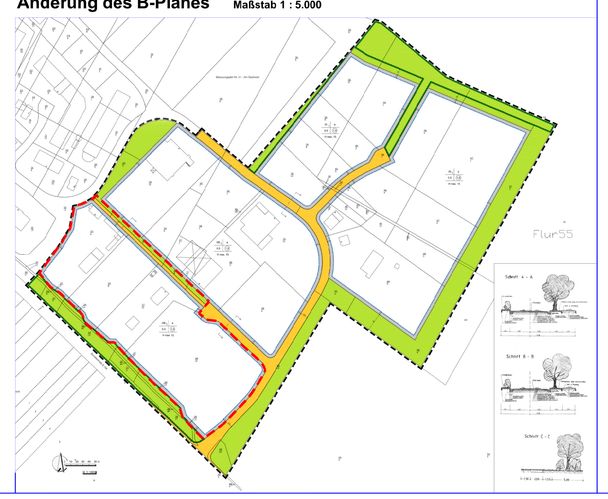
das Teilgebiet des Bebauungsplangebietes die Flurstücke 32/19, 33/13, 34/14, 34/15, 37/8, 38/24, 37/12, 38/20, 34/8, 33/10, 33/11, 33/12, 38/22, 102, 103/2 und 103/1 der Flur 5 der Gemarkung Grimmen und damit die Grundstücke "Zum Rauhen Berg" Nr. 28, 40 und 44 umfassend

Aufgrund des § 13a in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grimmen vom . . für das Teilgebiet des Bebauungsplangebietes der Flurstücke 32/19, 33/13, 34/14, 34/15, 37/8, 38/24, 37/12, 38/20, 34/8, 33/10, 33/11, 33/12, 102, 103/2 und 103/1 der Flur 5 der Gemarkung Grimmen und damit die Grundstücke "Zum Rauhen Berg" Nr. 28, 40 und 44 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Gewerbegebiet "Am Stadtwald", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung *der 5. Änderung* Maßstab 1 : 1.500



Kopie der Planzeichnung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung der 5. Änderung des B-Planes Maßstab 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE_1 — Gewerbebiet mit Nutzungsbeschränkungen (s. textliche Festsetzung Nr. 3)

GI_1 — Industriegebebiet mit Nutzungsbeschränkungen (s. textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl

(1,5) — Geschoßflächenzahl

H max 15m — Maximale Gebäudehöhe Bezugspunkt: Geländeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge

Baugrenze

weiße Fläche: überbaubare Grundstücksfläche
schraffierte Fläche: nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

6. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Gewerbegebiet "Am Stadtwald"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

A– – –A Lage der Straßenquerschnitte

48/4 Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen (Stand: 4. Änderung)

1. **(Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Im Industriegebiet GI 1 sind Anlagen der Abstandsklassen I - IV der als Anlage beigefügten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nich: zulässig. Ausnahmsweise können im Industriegebiet GI 1 Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die von in der Abstandsliste vorgeschriebenen Abstand zu den zulässigen Wohnbebauungen nicht einhalten, wenn durch Gutachten die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen ist.

2. **(Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Im Industriegebiet GI 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

3. ~~**(Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**~~
~~Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß 4. VO zur Durchführung des BImSchG sind im Gewerbegebiet GE1 nicht zulässig.~~ Im Zusammenhang mit der 3. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 entfallen.

4. **(Vergnügungstätten)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten unzulässig.

5. ~~**(Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen)**~~
~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~ Im Zusammerhang mit der 2. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 entfallen.

6. **(Zulässige Grundfläche)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 40% überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden. Eine Grundflächenzahl von 0.8 darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.

7. **(Abweichende Bauweise)**
Innerhalb der Baugebiete, in denen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig.

8. ~~**(Anpflanzungen auf Verkehrsflächen)**~~
~~*Auf den Verkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze längs der Straßen großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Welchen ist eine Unterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen.* Im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Satzung des B-Planes 2.2 entfallen.~~

9. ~~**(Gestaltung öffentlicher Grünflächen)**~~
~~*Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Pflanzmaßnahmen mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Alle Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Form auszuführen, in feuchten Lagen entsprechend befestigt (z.B. Pflaster).* Im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 entfallen.~~

10. **(Gestaltung der Anlagen zur Oberflächenentwässerung)**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Anlagen für die offene Oberflächenentwässerung des Gebietes vorgesehen. Die Wasserläufe, Gräben, Feuchtbereiche, Absetz- und Regenrückhaltebecken sind naturnah aus zubauen und entsprechend mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

11. **(Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind jeweils heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

12. **(Grundstückseinfahrten)**
Zur Anlage von Grundstückseinfahrten, die für die Erschließung von Baugrundstücken notwendig sinc, ist die Unterbrechung von Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 in einer maximalen Breite von 10 m zulässig.

13. ~~**(Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen)**~~
~~*Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei auf je 150 qm ein hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und auf mindestens 50% der sonstigen Freifläche Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind.*~~
~~*Die Artenauswahl ist im wesentlichen an den Vorgaben (Bäume und Sträucher) für die öffentlichen Grünflächen zu orientieren. (s. textl. Festsetzung Nr.).* Im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 entfallen.~~

14. ~~**(Begrünung von Parkplätzen)**~~
~~*Die Parkplätze auf den privaten Grundstücken sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei als Richtwert ein Baum pro drei Stellplätze zu pflanzen ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern einzugrünen.*~~
~~*Außerdem sind die Parkplätze so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.* Im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 entfallen.~~

15. ~~**(Begrünung der Grundstücksgrenzen)**~~
~~*Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metallgitterzäunen oder Holzzäunen erfolgen. Es sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden, wobei eine Abstimmung mit benachbarten Bepflanzungen erfolgen soll. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.* Im Zusammenhangmit der 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 entfallen.~~

16. ~~**(Begrünung von Fassaden)**~~
~~*Fassaden mit einer fahlen Höhe von mehr als 5 m sind mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.* Im Zusammerhang mit der 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 entfallen.~~

17. ~~**(Ausschluss bestimmter Brennstoffe)**~~
~~*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste Brennstoffe nicht verwendet werden.* Im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 entfallen.~~

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.08.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am 10 09.2019 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass die Satzung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigtem Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am 07.11.2019 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.11.2019 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.
5. Der Entwurf zum Bebauungsplan und die Begründung konnten nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Vertbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 (zweiter Halbsatz) BauGB gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2019 bis zum 03.01.2020 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB während folgender Zeiten

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

   oder nach telefonischer Absprache im Verwaltungsgebäude Markt 10 der Stadtverwaltung Grimmen (Bauverwaltung), 18507 Grimmen und im Internet unter http://www.grimmen.de/cgi-bin/homepage/grimmen.pl/ Bekanntmachungen von jedermann eingesehen werden.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.11.2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Grimmen, den . .2020

   Unterschrift
   Der Bürgermeister - Siegel -
6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.03.2020 geprüft. Das Ergeonis ist mitgeteilt worden.
7. Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 wurde am 12.03.2020 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.03.2020 gebilligt.
8. Die Satzung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 wird hiermit ausgefertigt.

   Grimmen, den . .2020

   Unterschrift
   Der Bürgermeister - Siegel -
9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes 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 (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   ..... den .....

   Unterschrift
   Landkreis Vorpommern-Rügen
   FD Kataster und Vermesser - Siegel -
10. Der Beschluss über die Satzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 sowie die Stelle, bei der die die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.03.2020 im Amtsblatt der Stadt Grimmen ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschen 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 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777). hingewiesn worden.

    Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 ist mit Ablauf des 24.03.2020 in Kraft getreten.

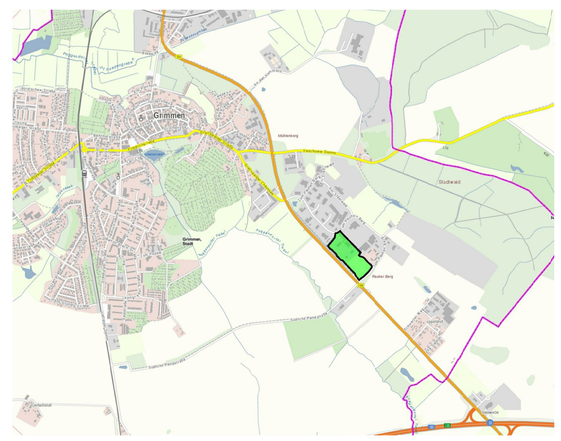
    Grimmen, den . .2020

    Unterschrift
    Der Bürgermeister - Siegel -

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Übersichtskarte unmaßstäblich



Satzung

der 5. Änderung

des

BEBAUUNGSPLANES NR. 2.2

Gewerbegebiet "AM STADTWALD"

der Stadt Grimmen

Stand: März 2020