



Satzung der Stadt Grimmen über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 Gewerbegebiet "Am Stadtwald"

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Bundesstraße 194, südwestlich des Stadtwaldes, nordwestlich der Ortslage Appelhof und südöstlich des B-Planes Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" der Stadt Grimmen

Aufgrund des § 13 BauGB 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 20.10.2016 für das Gebiet nordöstlich der Bundesstraße 194, südwestlich des Stadtwaldes, nordwestlich der Ortslage Appelhof und südöstlich des B-Planes Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" der Stadt Grimmen folgende Satzung, ausschließlich bestehend aus den Textlichen Festsetzungen (Textbebauungsplan), erlassen:



Planzeichnung des Ursprungsplanwerkes der Satzung des B-Planes Nr. 2.2, unmaßstäblich



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE₁ Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (s. textliche Festsetzung Nr. 3)
 - GI₁ Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (s. textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5 Grundflächenzahl
 - 1,5 Geschossflächenzahl

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- H max 15m Maximale Gebäudehöhe Bezugspunkt: Geländeoberkante
 - a abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge
 - Baugrenze
 - weiße Fläche: überbaubare Grundstücksfläche
 - schräffierte 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
 - DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 - — — — — Lage der Straßenquerschnitte
 - 4B Flurstücksnummern
 - — — — — Flurstücksgrenzen

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722).

Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), § 84 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert.
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36).

Textliche Festsetzungen

- (Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Im Industriegebiet GI 1 sind Anlagen der Abstandsclassen I - IV der als Anlage beigefügten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Industriegebiet GI 1 Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die den in der Abstandsliste vorgeschriebenen Abstand zu den zulässigen Wohnbebauungen nicht einhalten, wenn durch Gutachten die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen ist.
- (Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Im Industriegebiet GI 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- (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.
- (Vergnügungsstätten)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten unzulässig.
- (Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Zusammenhang mit der 2. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 entfallen.
- (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.
- (Abweichende Bauweise)**
Innerhalb der Baubereiche, in denen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig.
- (Anpflanzungen auf Verkehrsflächen)**
Auf den Verkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze längs der Straßen großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Weiterhin ist eine Unterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen. Die Festsetzung Nr. 8 entfällt.
- (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 wasserbindender Form auszuführen, in feuchten Lagen entsprechend befestigt (z.B. Pflaster). Die Festsetzung Nr. 9 entfällt.
- (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 auszubauen und entsprechend mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- (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.
- (Grundstückseinfahrten)**
Zur Anlage von Grundstückseinfahrten, die für die Erschließung von Baugrundstücken notwendig sind, 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 15 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. 1). Die Festsetzung Nr. 13 entfällt.

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. Die Festsetzung Nr. 14 entfällt.

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. Die Festsetzung Nr. 15 entfällt.

16. (Begrünung von Fassaden)

Fassaden mit einer lichten 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. Die Festsetzung Nr. 16 entfällt.

17. (Ausschluss bestimmter Brennstoffe)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste Brennstoffe nicht verwendet werden. Die Festsetzung Nr. 17 entfällt.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am 31.05.2016 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass die Satzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 21.07.2016 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.2016 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Textbebauungsplanes der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.08.2016 bis zum 16.09.2016 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

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, am 09.08.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grimmen, den 21.10.2016

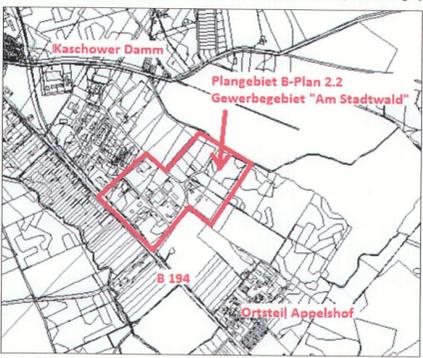
Unterschrift Der Bürgermeister



Unterschrift Der Bürgermeister



Übersichtskarte (Quelle: ALKIS-Daten LK Vorpommern-Rügen)



Auftraggeber: Stadt Grimmen, Der Bürgermeister, Markt 1, 18507 Grimmen

Projekt: Satzung der Stadt Grimmen über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" der Stadt Grimmen

Datum: September 2016, Plan: Satzung

Plangrundlage: B-Plan Nr. 2.2 "Am Stadtwald"

Auftragnehmer: Büro Weitblick, Liene Jonsson · Glendelin 7a · 17111 Beggerow

Auftragsnummer: 10 - 2016, Bearbeiter: JA, genehmigt: JA, Maßstab: unmaßstäblich