

Satzung der Stadt Grimmen über den Bebauungsplan Nr. 3.4 Wohnbebauung "An den Salzwiesen" für das östlich der Straße "Zu den Salzwiesen" gelegene Gebiet der Flurstücke 343/1; 343/2; 344/1; 344/2; 345; 346; 347; 348; 349; 350; 351; 352; 353/8; 354/1 sowie 354/5 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Grimmen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Grimmen vom 08.09.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.4 Wohnbebauung "An den Salzwiesen" für das östlich der Straße "Zu den Salzwiesen" gelegene Gebiet der Flurstücke 343/1; 343/2; 344/1; 344/2; 345; 346; 347; 348; 349; 350; 351; 352; 353/8; 354/1 sowie 354/5 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Grimmen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



WA o I GRZ 0,4
FH 8,50m

Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl
I maximale Anzahl der Vollgeschosse
FH 8,50 m maximale Firsthöhe über erschließende Verkehrsfläche bei einer maximalen Höhe der Verkehrsfläche von +17,50 m+NN
- Bauweise**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

- Verkehrsflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt A-A
▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
▣ verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)
- Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB
— vorhandene Böschung
- Sonstige Planzeichen**
▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Planzeichen ohne Normcharakter

- Katastrische Grundlagen**
— Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- abgemerkter Grenzpunkt
- nicht abgemerkter Grenzpunkt
— Flur
- Flurgrenze
- Flurnummer
— Gemarkung
— Gemarkungsname
- Sonstige Darstellungen im Plangebiet**
▨ vorhandene Wohnbebauung
--- Parzellierungsvorschlag
1 Parzellennummer
▨ vorhandene Hecke
▨ Graben, z.Z trocken
— Höhenpunkt

III. Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

- Zu den Salzw. das Plangebiet erschließende Straße ("Zu den Salzwiesen")
- B 194 Lage der Bundesstraße 194 im Verhältnis zum Plangebiet
- noch vorhandene Bebauung des ehemaligen Geflügelhofes

IV. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet worden ist:
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468)
- die Planzonennverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

V. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Lage- und Höhenplan, der im April 2003 durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Kattner erstellt worden ist.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1 Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
1.2 In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
1.3 In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.
1.4 In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
3. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
3.1 Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
3.2 Garagen und Carporte über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.3 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO verwendet werden. Dies gilt nicht für Garagen und Carporte über 9,0 m Länge. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.
4. **Lärmschutz**
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
4.1 Für die Gebäudeseiten in Richtung der Bundesstraße 194 ergibt sich gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau ein Lärmgegenbereich II. Die Kinder- und Schlafzimmern sind nach Möglichkeit auf der schallabgewandten Seite anzuordnen.

Hinweise

- Bodendenkmalpflege**
1.1 Nach Angaben in historischen Karten hat sich im Gebiet des B-Planes der Hinrichtungsplatz der Stadt Grimmen (Galgenberg) befinden, dessen oberirdische Reste spätestens im Rahmen der früheren Bebauung des Geländes planiert wurden. Erhaltene Teile des Galgenberges (Bestandteile von Hingerichteten) können aber noch erhalten sein. Im Rahmen der Bebauung der Parzellen 1, 2, 4 und 5 sowie der angrenzenden Teile der Erschließungsstraße ist für eine Kontrolle und ggf. notwendige Bergungsmaßnahmen die vorherige Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege notwendig.
Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
1.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfüllt § Werktag nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung wurde am 30.06.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 12.07.2011 erfolgt.
Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister
- Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 30.06.2011 wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 16.08.2011, um 18.00 Uhr im Beratungssaal des Bauamtes der Stadt Grimmen (Haus III, Markt 1) durchgeführt. Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 12.07.2011 im Amtsblatt der Stadt Grimmen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 30.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister
-Siegel-

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2011 bis zum 19.08.2011 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 12.07.2011 im Amtsblatt der Stadt Grimmen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister
-Siegel-

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.2011 entsprechend § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 3 (zweiter Halbsatz) gem. § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.
Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister
-Siegel-

7. Der katastermäßige Bestand am 30.06.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Lagegenauigkeit richtet sich nach den derzeit gültigen katasterlichen Vorschriften.
Greifswald, den 12.09.11
Unterschrift: Dipl.-Ing. O. Böhmke
-Siegel-

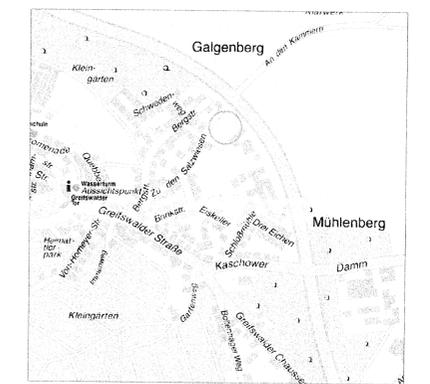
8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.09.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister
-Siegel-

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.09.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.09.2011 gebilligt.
Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister
-Siegel-

10. Die Bauplanungssetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister
-Siegel-

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind, bis der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.09.2011 im Amtsblatt der Stadt Grimmen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 08. Juni 2004 (GVBl. M-V, S. 205), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVBl. M-V, S. 887, 719) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 20.09.2011 in Kraft getreten.
Grimmen, den 12.9.11
Unterschrift: Der Bürgermeister
-Siegel-

Übersichtskarte, unmaßstäblich



Satzung über den BEBAUUNGSPLAN NR. 3.4 "An den Salzwiesen" der Stadt Grimmen Verfahrensstand nach BauGB

§ 3 (1) § 4 (1) § 3 (2) § 3 (3) § 10