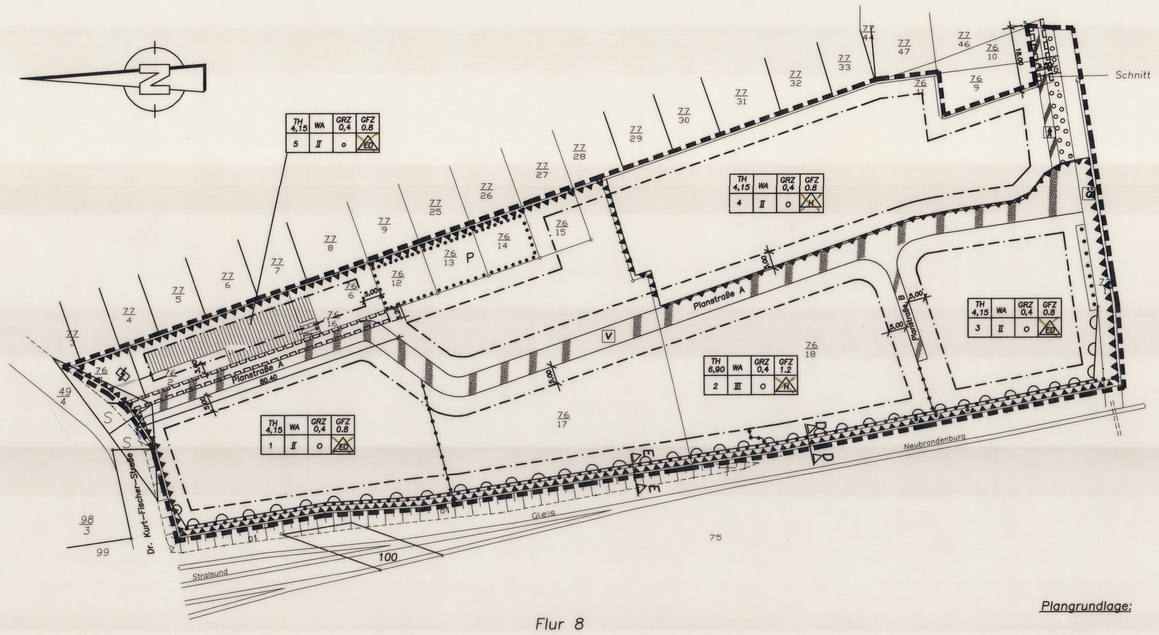
SATZUNG UEBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2
WOHNBEBAUUNG "DR. KURT - FISCHER - STRASSE" DER STADT GRIMMEN

Planzeichnung Teil A
Maßstab 1:1000



Flur 8

Gemarkung Grimmen

Plangrundlage:

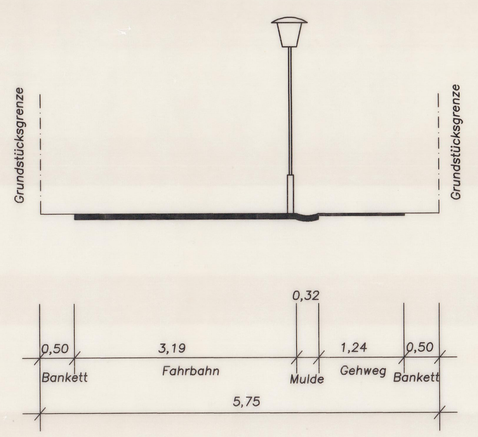
Lage- und Höhenplan und Lageplan Grenzdarstellung und Teilungsvermessung vom

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing- Hinrich Möller
Wall 30-32
24103 Kiel

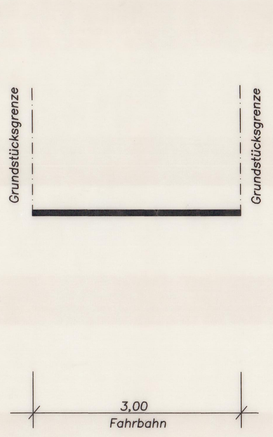
Maßstab: 1:1000
erstellt: Mai 1994

Straßenquerschnitte

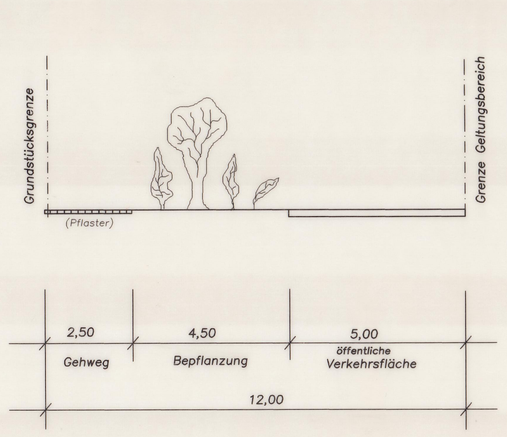
Planstraße A
Masstab 1:50



Planstraße B
Maßstab 1:50

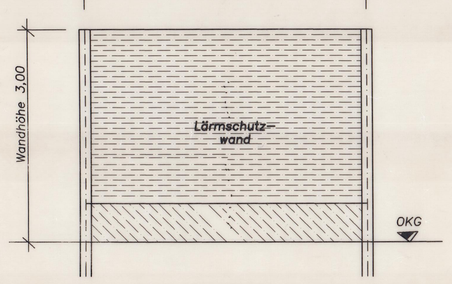


Gehweg – Schnitt "C"
Maßstab 1:100



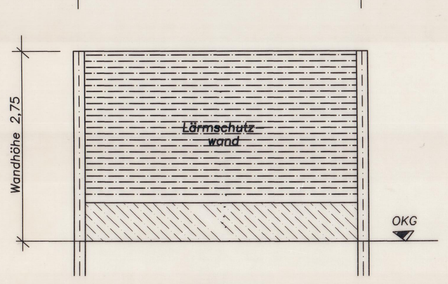
Detail Lärmschutzwand

Schnitt D–D
Lärmschutzwand horizontale Darstellung
4,00
Achsbreite



Maßstab 1:50

Schnitt E–E
Lärmschutzwand horizontale Darstellung
4,00
Achsbreite



Maßstab 1:50

Planzeichenerklärung
Planzeichenverordnung v. 18. Dezember 1990

1 Art der baulichen Nutzung
gemäß Paragr. 9 (1) Nr. 1 BauGB i.v.m. Paragr. 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet für den Geltungsbereich

2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, Paragr. 16 bis 20 BauNVO
wurde das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse
TH — Traufhöhe

3 Bauweisen, Baugrenzen
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO

~~ED~~ — ~~Einzel- und Doppelhäuser~~
~~H~~ — ~~Hausgruppe~~

1.vereinf. Änderung Beschlußfassung d. SV vom 09.12.98

Der Bürgermeister

——·——·—— Baugrenze
o offene Bauweise

4 Grünflächen
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9, Abs. 1 Nr. 25 (a) und Abs. 6 BauGB) (wird durch Grundstückszufahrten unterbrochen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1, Nr. 25 (b), Abs. 6 BauGB)

5 Verkehrsflächen
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Bereich
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich
ö öffentliche Verkehrsfläche
Fußgängerbereich
S Sichtdreiecke

6 Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Paragr. 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. Paragr. 1 Abs. 4,Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 24, Abs. 6 BauGB)
Mit Geh,- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) – im südl. Bereich – nördl. Bereich

7 Planzeichen ohne Normcharakter
Bestand Handwerksbetrieb Tischlerei
Katastergrenzen
40/3 Flurstücksnummer
P Private Hausgärten
Lärmschutzwand Schalldämmaß 30 dB
1–5 Baufelder
Trafostation

Textliche Festsetzungen – Teil B
BauNVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert am 22. April 1993

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet – WA
gemäß Paragr. 4 BauNVO i.v.m. Paragr. 1(6) und (10) BauNVO

1.1 Zulässig sind nach Paragr. 4(2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

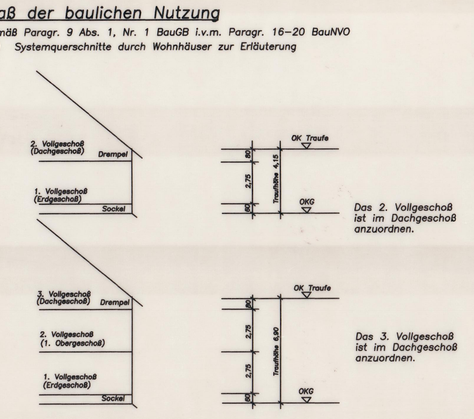
1.2 Ausnahmsweise sind nach Paragr. 4(3) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
1. Betriebe des Beherbungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 Die nach Paragr. 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
sind ausgeschlossen

1.4 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Handwerksbetriebes (Tischlerei) sind nach Paragr. 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Bei allen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete – tags 55 dB, nachts 40 dB – einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß Paragr. 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.v.m. Paragr. 16–20 BauNVO

2.1 Systemüberschritte durch Wohnhäuser zur Erläuterung



2.2 Bezugspunkt: OK Mitte Straße, Mitte Gebäude

2.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über OK Bezugspunkt zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

4. Grünordnerische Festsetzungen
4.1 Die alte Sandbirke (ca. 40 cm StD) an der Tischlerei ist zu erhalten.
Gleiches gilt für die geschnittene Ligusterhecke am südlichen Rand des Gebietes sowie der Strauchbewuchs entlang der Bahnstrecke.

4.2 Die vorgesehene Lärmschutzwand (entlang Bahnlinie) ist zwischen dem vorhandenen Strauchern und dem Wohngebiet anzuordnen. Der hier sehr spärlich bewachsene nordseitige Abschnitt ist durch eine entsprechende Lückenbepflanzung zu ergänzen.

4.3 Auf den jeweiligen Grundstücken ist vorhandener Gehölzbestand möglichst zu erhalten. Ansonsten ist eine entsprechende Begrünung mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Der Anteil der Grünflächen auf jedem Grundstück soll bei mindestens 10 % liegen.

4.4 Für die Bepflanzungen im Plangebiet sind folgende Gehölzarten vorgesehen:
Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Sandbirke, Bergahorn, Hainbuche, Eberesche
Sträucher: Haselnuß, Liguster, Salweide, Wildrose, Weißdorn, Schlehe (Kornelkirsche),(Schneebeere),(Alpenjohannisbeere)
Bei Bäumen sind Hochstämme nicht kleiner als 10–12 cm StU zu verwenden.

Bezüglich der Strauchpflanzungen ist eine Pflanzdichte von 1 Pflanze pro m2 (2 x verschiute Wara) einzuhalten.

4.5 Stellplätze sind nicht zu versiegeln, sondern mit Rasenkammersteinen bzw. Schotterrasen zu befestigen.

4.6 Die erforderlichen landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen müssen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes realisiert werden.
Die hierfür notwendigen Leistungen sind daher in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz
5.1 Um den von der Bahntrasse verursachten Verkehrslärm zu dämpfen, ist an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang der Bahntrasse eine Schallschutzwand zu errichten. Die Höhe der Schallschutzwand beträgt von der südl. Grenze des Plangebietes aus bis 110 m in in nördlicher Richtung 3 m ü. OOK (siehe Schnitt D–D) im weiteren Verlauf bis an die nördl. Plangebietsgrenze beträgt die Höhe der Schallschutzwand 2,50 m über OOK (siehe Schnitt E–E). Das Schalldämmaß der Schallschutzwand beträgt 30 dB.

5.2 In den Baufeldern 1,2 und 3 sind für die Wohnbebauung im 1. Obergeschoß und Dachgeschoß (immissionsschutzhöhe über 5 m OOK) folgende zusätzliche Schallschutzmaßnahmen notwendig:
a) geeignete Grundrißlösung der Wohnungen (Schlafräume auf der Bahn abgewandten Seite)
b) Einbau von Schallschutzfenstern der Schutzklasse 2

5.3 Handwerksbetrieb / Tischlerei
Der Produktionsprozeß des Handwerksbetriebes/Tischlerei, hat grundsätzlich bei geschlossenen Fenstern zu erfolgen. Nachtarbeit ist ausgeschlossen.

6. Regelungen ohne Normcharakter
6.1 Nachrichtliche Festsetzungen:
Während der Bauarbeiten sind aus archäologisch–denkmalpflegerischer Sicht Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde und/oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten (§ 3 DSCHG M–V (Nr. 23 vom 28.12.1993, Seite 975 ff) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß Paragr. 6 DSCHG M–V unverzüglich zu bergen und dokumentieren zu können. Störungen werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden. (vgl. Paragr. 11, Abs. 3).

6.2 Geh.– Fahr– und Leitungsrecht (Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6.2.1 Der Eigentümer des Grundstücks 76/8 verpflichtet sich, auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger, das Wegerecht zugunsten der Flurstücke Flur 8, Flurstücke 78/6, 76/4 und 77/46 zu gewähren (Grundlage: Eintragung im Baulastenverzeichnis des Kreises Nordvorpommern vom 28.04.1991, Baulastblatt Nr. 1/007)

6.2.2 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks 76/8 gestattet, auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger, das Wegerecht zugunsten der Grundstücke Flur 8, Flurstücke 76/2, 76/16, 76/8 zu gewähren. Grundlage: Eintragung im Baulastenverzeichnis des Kreises NVP vom 12.02.1992 Baulastblatt Nr. 1/0003)

6.3 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b.

Verfahrensvermerke

Präambel
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2
Wohnbebauung "Dr. Kurt–Fischer–Straße" der Stadt Grimmen

der begrenzt wird nördlich durch die Dr. Kurt–Fischer–Straße, östlich von Wohngebäuden und Gärten, südlich durch Kleingärten und westlich von der Eisenbahnlinie Stralsund – Neubrandenburg.
Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke: 73/1, 74/14, 76/1, 76/2, 76/6, 76/12, 76/13, 76/15, 76/16 76/17, 76/18

Aufgrund des Paragr. 10 des Baugestzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I,S 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.1994 (BGBL. I S. 766) i.v.M.Paragr.246a, Abs. 1 Ziffer 3 BauGB sowie Paragr.1 Abs. 2 des Maßnahmegesetzes zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBL. I S. 622) und nach Paragr. 86 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern vom 26.04.1994 (GVOBl M–V 1994 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 24.04.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.03.95 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum durch Abdruck in der (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am 12.09.95 erfolgt.

Grimmen, den 07.07.1997 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr.246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB und Paragr.1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Grimmen, den 07.07.1997 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr.3 Abs. 1, Nr. 1 BauGB ist am durchgeführt worden./Auf Beschluß der Stadtvertretung vom 07.09.95 ist nach Paragr.3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Grimmen, den 07.07.1997 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.04.96 / zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 21.05.97

Grimmen, den 07.07.1997 Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 11.04.96/15.05.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auflegung bestimmt.

Grimmen, den 07.07.1997 Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.05.96 bis zum 21.65.96 während folgender Zeiten (Dienststd) (Tage, Stunden) nach Paragr.3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

Grimmen, den 07.07.1997 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 24.11.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da nur rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grimmen, den 24.11.97 Leiter des Kataster– und Vermessungsamtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grimmen, den 07.07.1997 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 07.06.97 bis zum 23.06.97 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten): Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.
Oder
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr.3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr.13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Grimmen, den 07.07.1997 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.97 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.06.97 gebilligt.

Grimmen, den 07.07.1997 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.09.1993 Aktenzeichen: – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – / – teilt.

Grimmen, den 21.11.1997 Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Aktenzeichen: bestätigt.

Grimmen, den 21.11.1997 Der Bürgermeister

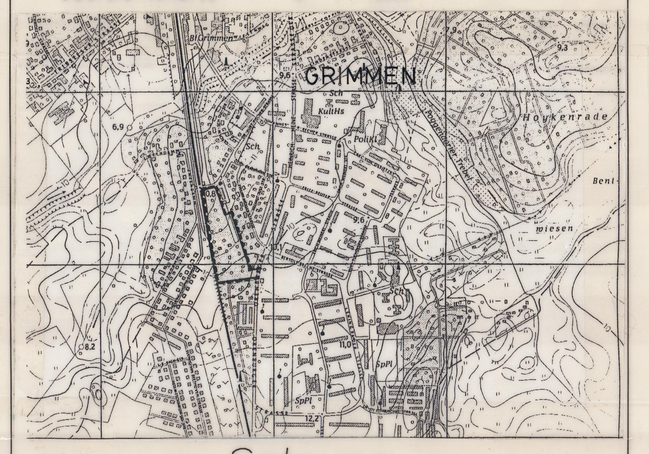
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Grimmen, den 21.11.97 Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.11.97 im (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragr.215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr.44,246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB, zuletzt geändert im Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz Art. 1, Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.11.97 in Kraft getreten.

Grimmen, den 21.11.1997 Der Bürgermeister

Übersichtskarte M 1 : 10000



Satzung

Stadt Grimmen
Bebauungsplan Nr. 5.2
"Dr. Kurt–Fischer–Straße"

Planverfasser

Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH
Ingenieure Planung Projektierung Bauleitung
Alexander-Clausen, 17017 Neubrandenburg
Tel. 0395/5511040 Fax. 555

Grimmen, im Mai 1997