



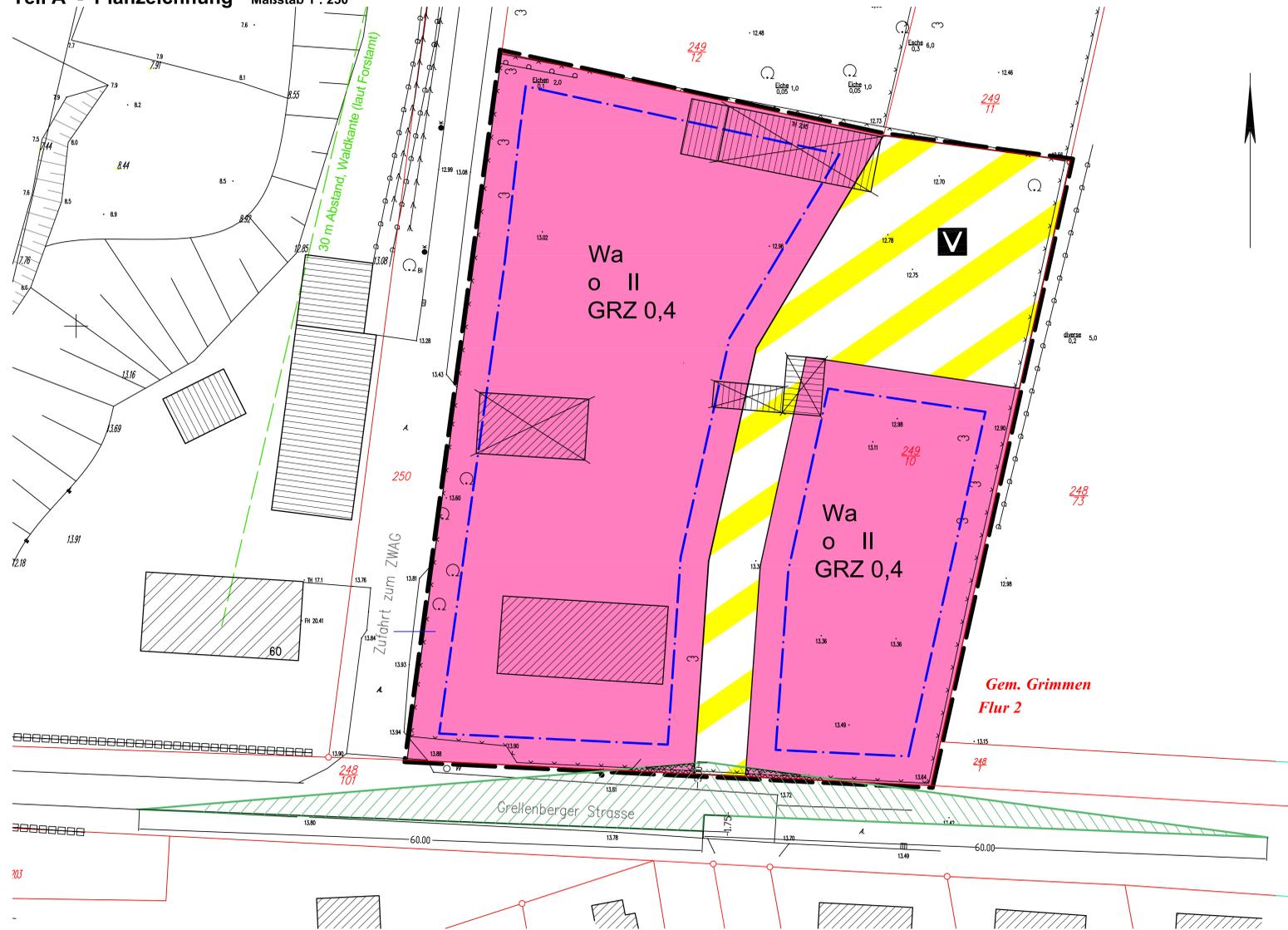
# Satzung der Stadt Grimmen über den Bebauungsplan Nr. 13 Wohnbebauung "Am Wasserwerk"

für das Gebiet nördlich der Grelleberger Straße, westlich und nördlich begrenzt durch das Grundstück des Zweckverbandes Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung Grimmen, auf dem Flurstück 249 / 10 der Flur 2 der Gemarkung Grimmen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grimmen vom für das Gebiet nördlich der Grelleberger Straße, westlich und nördlich begrenzt durch das Grundstück des Zweckverbandes Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung Grimmen, auf dem Flurstück 249 / 10 der Flur 2 der Gemarkung Grimmen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 Wohnbebauung "Am Wasserwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 250



## Planzeichenerklärung

### I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**WA** Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**GRZ** Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
**II** maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO  
**o** offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO  
**□** Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

### 4. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich

### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
 von der Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

## II. Planzeichen ohne Normcharakter

### 1. Ordnungsnummern

**Gem. Grimmen** Gemarkungsname  
**Flur 2** Flurbezeichnung  
**—** Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

abgemarker Grenzpunkt  
 nicht abgemarker Grenzpunkt

## 2. Sonstige Kennzeichnungen

vorhandene Nebenanlagen, die abgerissen werden sollen  
 vorhandenes Wohngebäude, welches erhalten bleiben soll  
 Höhenpunkt in Meter über HN 76  
 vorhandener Laubbaumbestand (unterliegt nicht dem Erhaltungsgebot)  
 vorhandener Strauch (unterliegt nicht dem Erhaltungsgebot)

## 3. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung dem Wohnen dienen  
 vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung dem Gewerbe dienen  
 vorhandenes Nebengebäude  
 vorhandene Grundstückseinfriedungen  
 Straßenraum der "Grelleberger Straße"  
 Zufahrt zum Verwaltungsgebäude des ZWAG  
 vorhandener Laubbaumbestand  
 vorhandener Nadelbaumbestand  
 vorhandener Strauch  
 vorhandene Böschung (Böschungskante entspricht Waldkante)  
 30 m Abstand zur Waldkante (Waldkante laut Forstamt)  
 Sichtdreieck der Anfahrtsicht, bemaßt

## III. Hinweise

- Längenangaben erfolgen in Metern. Höhenangaben beziehen sich auf HN76.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen vom Vermessungsbüro Matthias - Anders - Böhne, 17489 Greifswald, Am Gorzberg Haus 14, Stand: 15.12.2009.

## Teil B - Text

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1. - Allgemeines Wohngebiet -

Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB dient das Baugelände vorwiegend dem Wohnen.

#### 1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese direkt mit einer Wohnung verbunden sind (Pension),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

#### 1.3. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese nicht direkt mit einer Wohnnutzung verbunden sind (z.B. Hotel, Ferienhaus),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

### 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

#### 2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

### 3. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

#### 3.1. Im Bereich der innerhalb der Anfahrtsicht gelegenen, von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen jeder Art, deren Endhöhe 14,30 m über HN 76 überschreitet unzulässig.

#### 3.2. Desweiteren wird bestimmt, dass auch Baumpflanzungen sowie Hecken sowie sonstige die Sicht versperrenden Grundstückseinfriedungen mit einer Endhöhe von mehr als 14,30 m über HN 76 unzulässig sind.

## Hinweise

### 1. Bodendenkmalpflege

- Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

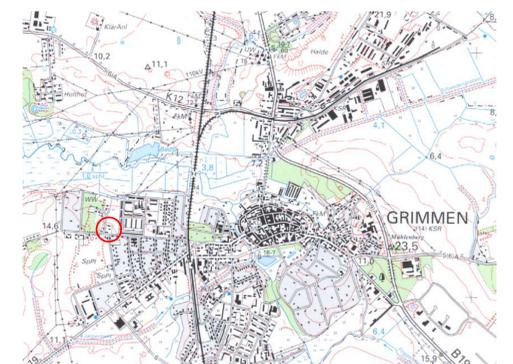
## Rechtsgrundlagen

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. 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- die **Landesbauordnung** M-V (LBauO) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V, S. 102), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V, S. 729).
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58).
- das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), Gesetz mit Wirkung zum 01.03.2010 aufgehoben durch Art. 27 Satz 2 Gesetz vom 29.7.2009 (BGBl. I, S. 2542).
- das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) - gültig seit 01. März 2010
- das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V, S. 729, 737), [Gesetz durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66) zum 01. März 2010 aufgehoben].
- das **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66) - gültig seit 01. März 2010.

## Übersichtskarte unmaßstäblich



© Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Datengruppe ATKIS © - DTN, Weitergabe mit Genehmigung Nr. 06/06/2005

Satzung  
des  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 13**  
Wohnbebauung "AM WASSERWERK"  
der Stadt Grimmen

Stand: April 2010

erarbeitet durch:

**TB** Ingenieurbüro Teetz  
Am Mühlenteich · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 222047 · Fax. 03998 / 222048