



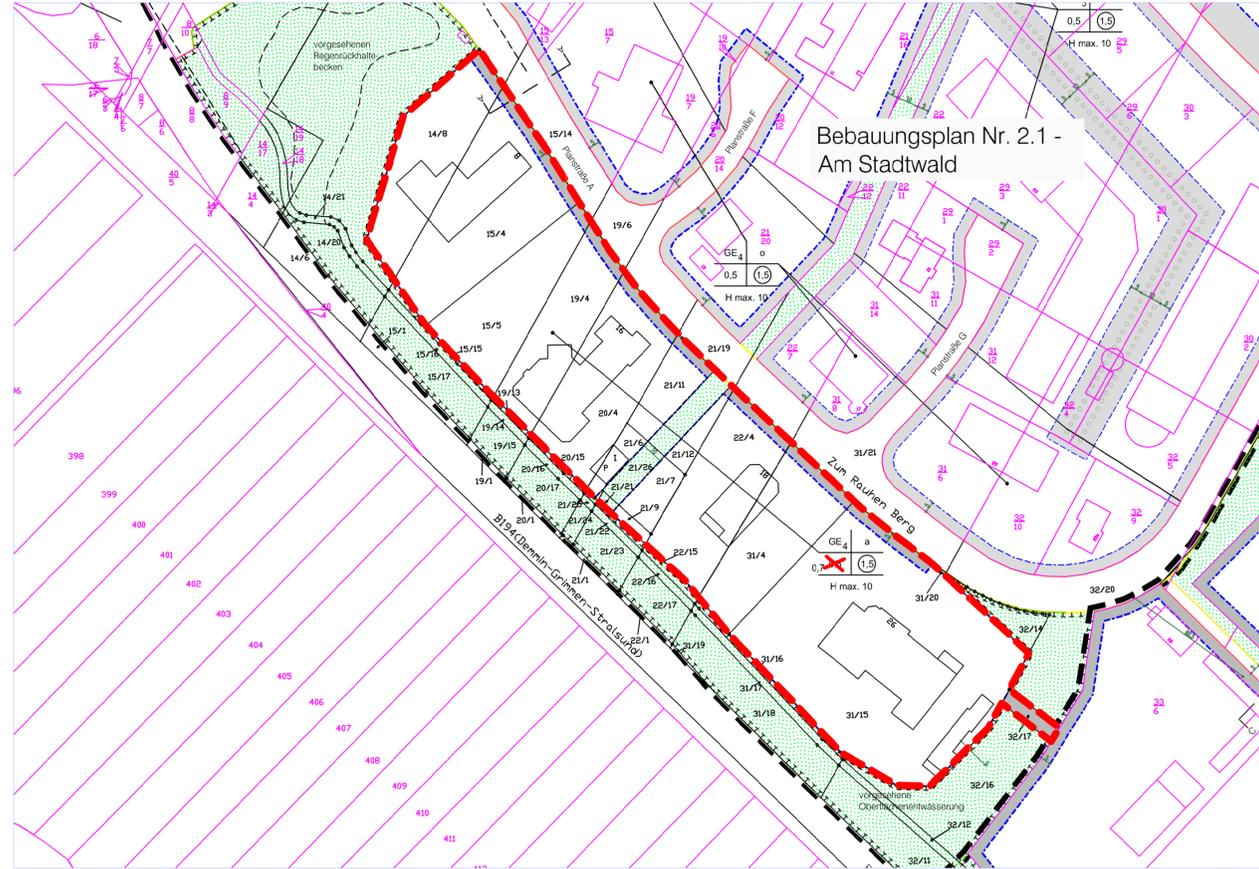
# Satzung der Stadt Grimm über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald"

das Teilgebiet des Bebauungsplangebietes die Flurstücke 21/9, 21/21, 21/26, 21/6, 21/11, 20/4, 19/4, 15/5, 14/8, 15/4, 21/12, 21/7, 22/4, 31/4, 31/15, 32/17 und 21/19 (teilweise) der Flur 5 der Gemarkung Grimm und damit die Grundstücke "Zum Rauhen Berg" Nr. 8, 16, 18 und 26 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 Grimm vom ... für das Teilgebiet des Bebauungsplangebietes der Flurstücke 21/9, 21/21, 21/26, 21/6, 21/11, 20/4, 19/4, 15/5, 14/8, 15/4, 21/12, 21/7, 22/4, 31/4, 31/15, 32/17 und 21/19 (teilweise) der Flur 5 der Gemarkung Grimm und damit die Grundstücke "Zum Rauhen Berg" Nr. 8, 16, 18 und 26 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



## Teil A - Planzeichnung der 4. Änderung Maßstab 1 : 1.500



## Kopie der Planzeichnung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung der 4. Änderung des B-Planes Maßstab 1 : 5.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- GE<sub>1</sub> Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3 und 4)
- GE<sub>2</sub> Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3 und 4)
- GE<sub>3</sub> Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)
- GE<sub>4</sub> Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4 und 5)
- GI<sub>1</sub> Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)
- GI<sub>2</sub> Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)
- GI<sub>3</sub> Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Grundflächenzahl

- 1,5 Geschioflächenzahl
- H max 9m Maximale Gebäudehöhe Bezugspunkt: Geländeoberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge
- Baugrenze
- weiße Fläche: überbaubare Grundstücksfläche  
schraffierte Fläche: nicht überbaubare Grundstücksfläche

### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Abwasserbeseitigung
- Abwasser (Pumpwerk)

### 6. Grünflächen

- Grünflächen (öffentlich)

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

- Umgrengung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrengung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung von Einzelbäumen

### 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1
- Abgrengung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrengung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## 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).

## Textliche Festsetzungen (Stand: 3. Änderung)

- (Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**  
Im Industriegebiet GI 1, GI 2 und GI 3 sind Anlagen jeweils bestimmter Abstandsclassen der als Anlage beigefügten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig; dabei gilt für GI 1 die Abstandsclassen I - VI, GI 2 die Abstandsclassen I - IV und GI 3 die Abstandsclassen I - IV.  
Ausnahmsweise können in den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 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)**  
In den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**  
Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Anlagen jeweils bestimmter Abstandsclassen der als Anlage beigefügten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig; dabei gilt für GE 1 die Abstandsclassen I - VI und GE 2 die Abstandsclassen I - V.  
Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 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.
- (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**  
Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß 4. VO zur Durchführung des BImSchG sind im Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 nicht zulässig.
- (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**  
Im Gewerbegebiet GE 4 sind nur Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einsch. dazugehöriger Anlagen, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig, § 8 (3) BauNVO bleibt unberührt.
- (Vergnügungsstätten)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten unzulässig.
- (Geländehöhe)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen dort, wo sie entsprechend kenntlich gemacht sind (GI 1 - GI 3), mit einer Geländeoberkante zwischen 13,50 m und 14,50 m über NN hergestellt werden.
- (Nebenanlagen, Stellplätze und Caragen).**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Caragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Im Zusammenhang mit der 1. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 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 gleichartige Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begründet werden. Eine Grundflächenzahl von 0,6 darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.
- (Abweichende Bauweise)**  
Innerhalb der Baugebiete, 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 Einhaltung der Grundstücksabstände und der Flur-Stellplätze-Länge der Straßen-Größenklassen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Weiterhin ist eine Unterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzuziehen.“* Im Zusammenhang mit der 3. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 entfallen.
- (Gestaltung öffentlicher Grünflächen)**  
*„Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Pflanzenmaßnahmen mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzusetzen. Die Gestaltung der Grünflächen ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen an die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung entsprechen.“* Im Zusammenhang mit der 3. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 entfallen.
- (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, Flautschreie, 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 die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.
- (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen)**  
*„Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei auf je 150 qm ein hochstämmiger Laubbau mit mindestens 15 cm Stammumfang und auf mindestens 50 qm ein mittelstämmiger Laubbau mit mindestens 10 cm Stammumfang zu pflanzen sind.“* Im Zusammenhang mit der 3. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 entfallen.
- (Begrünung der Grundstücke)**  
*„Die Einrichtung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzungen bei Bedarf in Verbindung mit Metalleidhölzern oder Holzstäben bewerkstelligt werden.“* Im Zusammenhang mit der 3. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 entfallen.
- (Begrünung von Fassaden)**  
*„Fassaden mit einer lichten Höhe von mehr als 5 m sind mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind nach Bedarf mit vertikalen Kletterhilfen aus dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.“* Im Zusammenhang mit der 3. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 entfallen.
- (Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)**  
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die entsprechend dargestellten Einzelbäume sind in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.
- (Ausschluss bestimmter Brennstoffe)**  
*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste Brennstoffe nicht verwendet werden.“* Im Zusammenhang mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 entfallen.

## Verfahrensvermerke

- 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 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten 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 07.11.2019 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.11.2019 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Der Entwurf zum Bebauungsplan und die Begründung konnten nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung 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 Grimm (Bauverwaltung), 18507 Grimm und im Internet unter <http://www.stadt-grimm.de> bekanntgemacht 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.

Grimm, den ... 2020  
Unterschrift Der Bürgermeister - Siegel -

- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.03.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 wurde am 12.03.2020 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.03.2020 gebilligt.
- Die Satzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 wird hiernit ausgestellt.  
Grimm, den ... 2020  
Unterschrift Der Bürgermeister - Siegel -

- 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 -
- Der Beschluss über die Satzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 sowie die Stelle, bei der 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 Grimm 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 Entschon von Entscheidungsgeschäften (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 4 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (VOBl. M-V S. 777), hingewiesen worden.  
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 ist mit Ablauf des 24.03.2020 in Kraft getreten.  
Grimm, den ... 2020  
Unterschrift Der Bürgermeister - Siegel -

## Übersichtskarte unmaßstäblich



## Satzung

## der 4. Änderung des

## BEBAUUNGSPLANES NR. 2.1

## Gewerbegebiet "AM STADTWALD"

der Stadt Grimm

Stand: Februar 2020