# Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbebauung in Jessin" der Stadt Grimmen

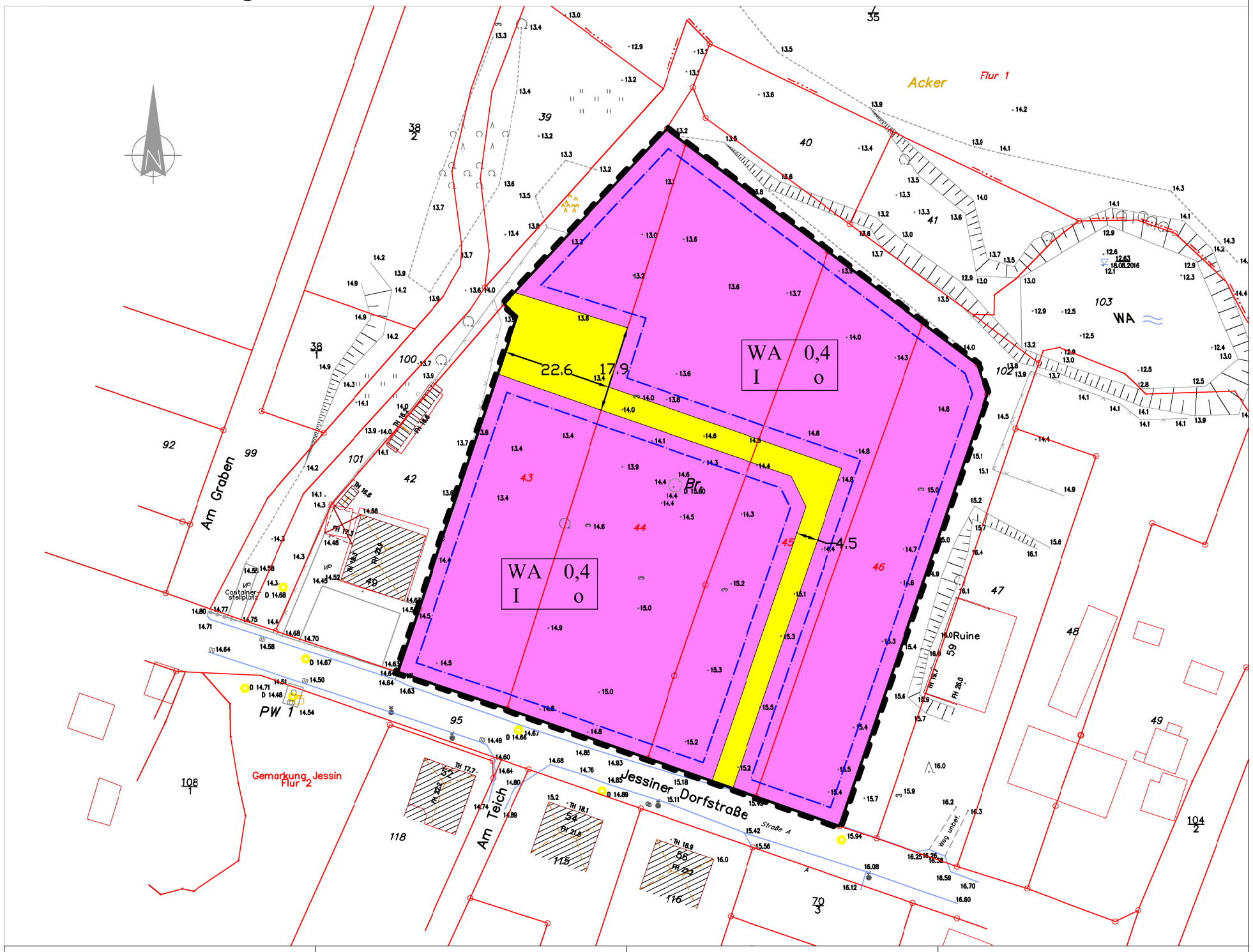
## Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteiles Jessin, nördlich der Jessiner Dorfstraße und umfasst das Gebiet der Flurstücke 43, 44, 45 und 46, Flur 2 der Gemarkung Jessin

**Aufgrund des § 13a 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 . . für das Gebiet im Zentrum des Ortsteiles Jessin, nördlich der Jessiner Dorfstraße, für die Flurstücke 43, 44, 45 und 46, Flur 2 der Gemarkung Jessin folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:**

GRIMMEN merk würdig schön

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab: **1 : 1.000**




## Planzeichenerklärung

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

**3. Bauweise, Baugrenzen**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

**4. Verkehrsfläche**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche, hier: privater Verkehrsraum (in schwarz vermasst)

**5. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### II. Planzeichen ohne Normcharakter

**1. Ordnungsnummern**

| | |
|---|---|
| Gem. Jessin | Gemarkungsname |
| Flur 2 | Flurbezeichnung |
| | Flurstücksgrenze |
| 47 | Flurstücksbezeichnung |
| | abgemarkter Grenzpunkt |
| | nicht abgemarkter Grenzpunkt |
| | im Kataster eingetragener Gebäudebestand, einschließlich Hausnummern |

**2. Höhenangabe**

• 15.3 — Höhenpunkt, in m über DHHN 92 (NHN)

**3. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung dem Wohnen dienen

vorhandene Nebengebäude

Jessiner Dorfstraße — Jessiner Dorfstraße

WA — Wasserfläche, Nutzung durch die Stadt Grimmen als Löschteich

### III. Hinweis

Zeichnerische Grundlage des Bebauungsplanes bildet der Vermessungsplan des Vermessungsbüros MAB Greifswald, Stand: September 2016.

## 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. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808).

**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 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

## Teil B - Textliche Festsetzungen

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. - Allgemeines Wohngebiet -

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

1.1.2. 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,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.4. 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 Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die festgesetzten Baugrenzen haben zum privaten Verkehrsraum sowie zur Plangebietsgrenze jeweils einen Abstand von 3 m. Sie dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

## Hinweise

**1. Bodendenkmalpflege**

1.1. 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.

**2. Abfallwirtschaft, Hausmüllentsorgung**

2.1. Das Plangebiet wird im rückwärtigen Bereich über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Diese wird durch die Fahrzeuge des Müllentsorgers nicht befahren.

2.2. Aus diesem Grunde sind sämtliche Abfallbehälter, -säcke und ggfs. Sperrmüll von den künftigen Anschlusspflichtigen an der Jessiner Dorfstraße zur Leerung bzw. Abholung bereitzustellen.

**3. Immissionsschutz, Vorbelastung durch WEA**

3.1. Westlich der Ortslage Jessin, im Außenbereich der Stadt Grimmen, wurden in der Vergangenheit auf Grundlage des § 35 BauGB Windenergieanlagen privilegiert errichtet und dürfen im Rahmen ihrer Genehmigung nach BImSchG betrieben werden.

3.2. Es wird darauf verwiesen, dass durch den Betrieb dieser bereits errichteten Windenergieanlagen im Sinne einer Vorbelastung auch im Plangebiet Immissionen durch Schall bzw. durch Schattenschlag auftreten können.

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom . .2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am . .2017 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass die Satzung des B- Planes Nr. 23 auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V beteiligt worden.

3. Die Stadtvertretung hat am .2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . .2017 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom . .2017 bis zum .2017 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

   Montag
   Dienstag
   Mittwoch
   Donnerstag
   Freitag

6. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am . .2017 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . . geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

   Grimmen, den . .

   Unterschrift
   Der Bürgermeister - Siegel -

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Lagegenauigkeit richtet sich nach den derzeitig gültigen katasterlichen Vorschriften.

   Greifswald, den

   Unterschrift
   Böhne ÖbVI - Siegel -

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

    Grimmen, den . .

    Unterschrift
    Der Bürgermeister - Siegel -

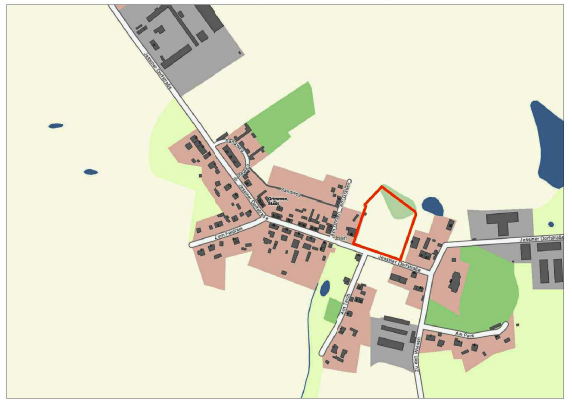
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . im Amtsblatt der Stadt Grimmen 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 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 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes von 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V, S. 687, 719) hingewiesen worden.

    Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des . . in Kraft getreten.

    Grimmen, den . .

    Unterschrift
    Der Bürgermeister - Siegel -

## Übersichtskarte (Quelle: GAIA M-V)



Projekt

**Satzung der Stadt Grimmen über den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbebauung in Jessin"**

| | |
|---|---|
| Datum: Oktober 2017 | Plan: **Satzung** |
| Plangrundlage: Vermessung MAB Greifswald, Stand 09/2016 | |
| Auftragnehmer: Büro Weitblick, Liane Janssen · Glendelin 7a · 17111 Beggerow | |
| Auftragsnummer: 07 - 2016 | Bearbeiter: JA |
| gezeichnet: JA | Maßstab: 1 : 1.000 |