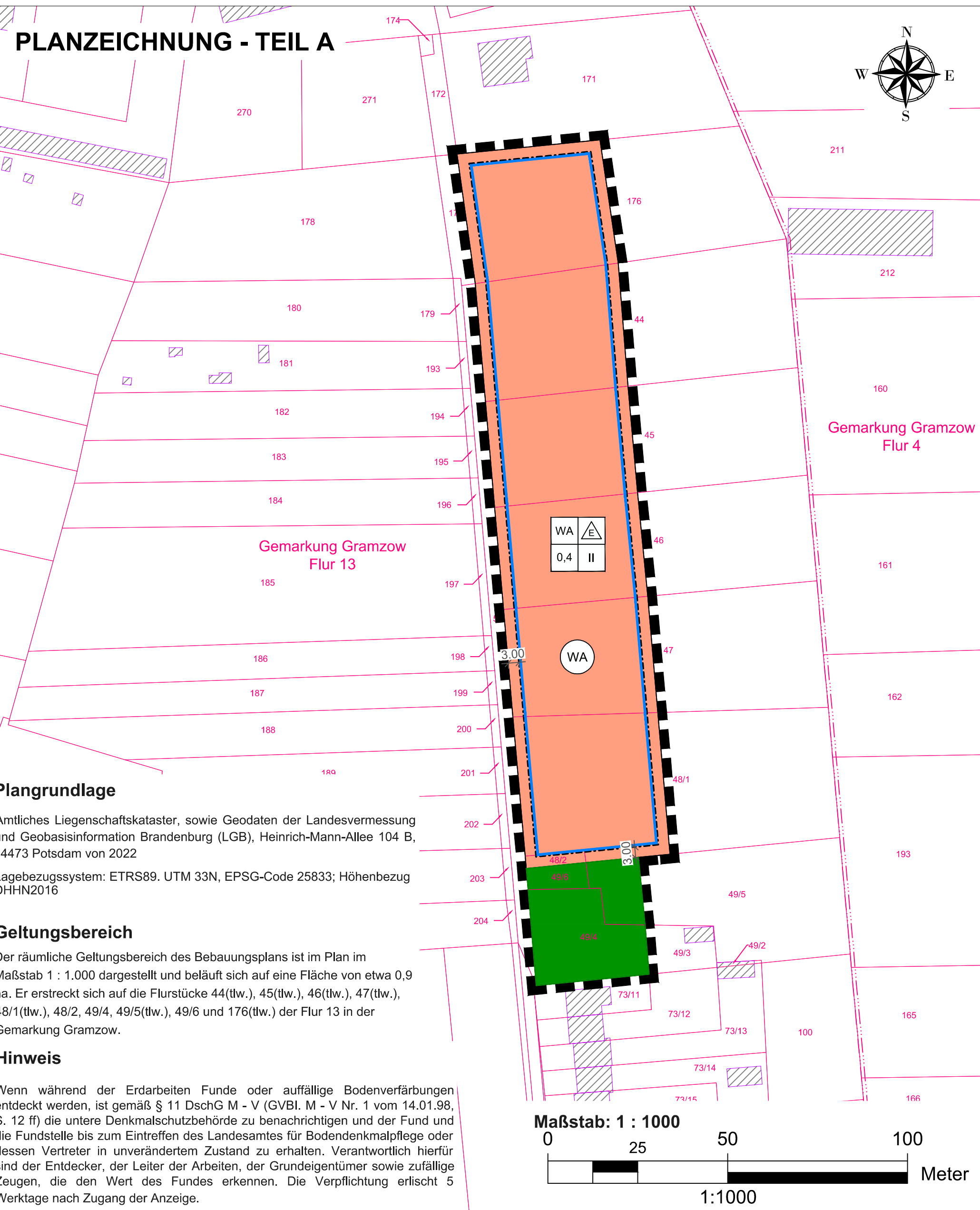


SATZUNG DER GEMEINDE GRAMZOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET AM POETENSTEIG"

Aufgrund des §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet am Poetensteig" der Gemeinde Gramzow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), und dem Text (TEIL B) erlassen:



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1.1 Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.2 Ferienwohnungen sind nur als der Hauptnutzung untergeordnete Einliegerwohnungen zulässig.
- 1.1.3 Die Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten. Für Nebengebäude gilt die eingeschossige Bauweise.
- 1.1.4 Die maximale Sockelhöhe der Wohngebäude soll 0,50 m über der Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.1.5 Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- 1.1.6 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Hervortretende Gebäudeteile wie Terrassen und ihre Überdachungen, Eingangsüberdachungen, Erker usw. dürfen die Baugrenze geringfügig überschreiten.
- 1.1.7 Die zulässige Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 von Hundert überschritten werden.
- 1.1.8 Die erforderlichen Stellplätze für KFZ und Fahrräder sind auf den privaten Grundstücken zu organisieren.
- 1.2 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
- 1.2.1 Nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO ist für eingeschossige Hauptgebäude eine Dachneigung von bis zu 55° zulässig. Zweigeschossige Hauptgebäude dürfen mit einer Dachneigung zwischen 22° und 30° errichtet werden. Es sind ausschließlich harte Bedachungen erlaubt. Zudem soll Raum für die Installation technischer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dachgauben dürfen maximal ein Drittel der Traufhöhe einnehmen.
- 1.2.2 Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind nach § 46 BbgBO mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Nutzungsschablone
- Bauliche Nutzung: WA, Allgemeines Wohngebiet
Art der Bebauung: E, Nur Einzelhäuser zulässig
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4
Vollgeschosse, Höchstmaß: 2
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4. Grünflächen**
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
....., den Siegel
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Gramzow im "Amtsballt für das Amt Gramzow", auf der Homepage der Amtsverwaltung Gramzow unter der Adresse <http://www.amt-gramzow.de> sowie an den Bekanntmachungstafeln.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Gramzow, Poststraße 25, 17291 Gramzow sowie auf der Internetseite der Amtsverwaltung Gramzow, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage der Amtsverwaltung Gramzow unter der Adresse <http://www.amt-gramzow.de> bekannt gemacht worden.

..... Der Bürgermeister

Gramzow, den..... Siegel
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

..... Der Bürgermeister

Gramzow, den..... Siegel
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

..... Der Bürgermeister

Gramzow, den..... Siegel
- Der Satzungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind auf der Homepage der Amtsverwaltung Gramzow unter der Adresse <http://www.amt-gramzow.de> sowie an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

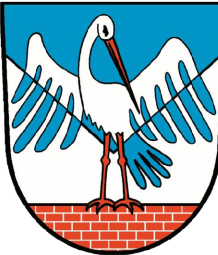
..... Der Bürgermeister

Gramzow, den..... Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9] S. 11)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])
- Hauptsatzung der Gemeinde Gramzow** in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte



Bebauungsplan "Wohngebiet am Poetensteig" der Gemeinde Gramzow