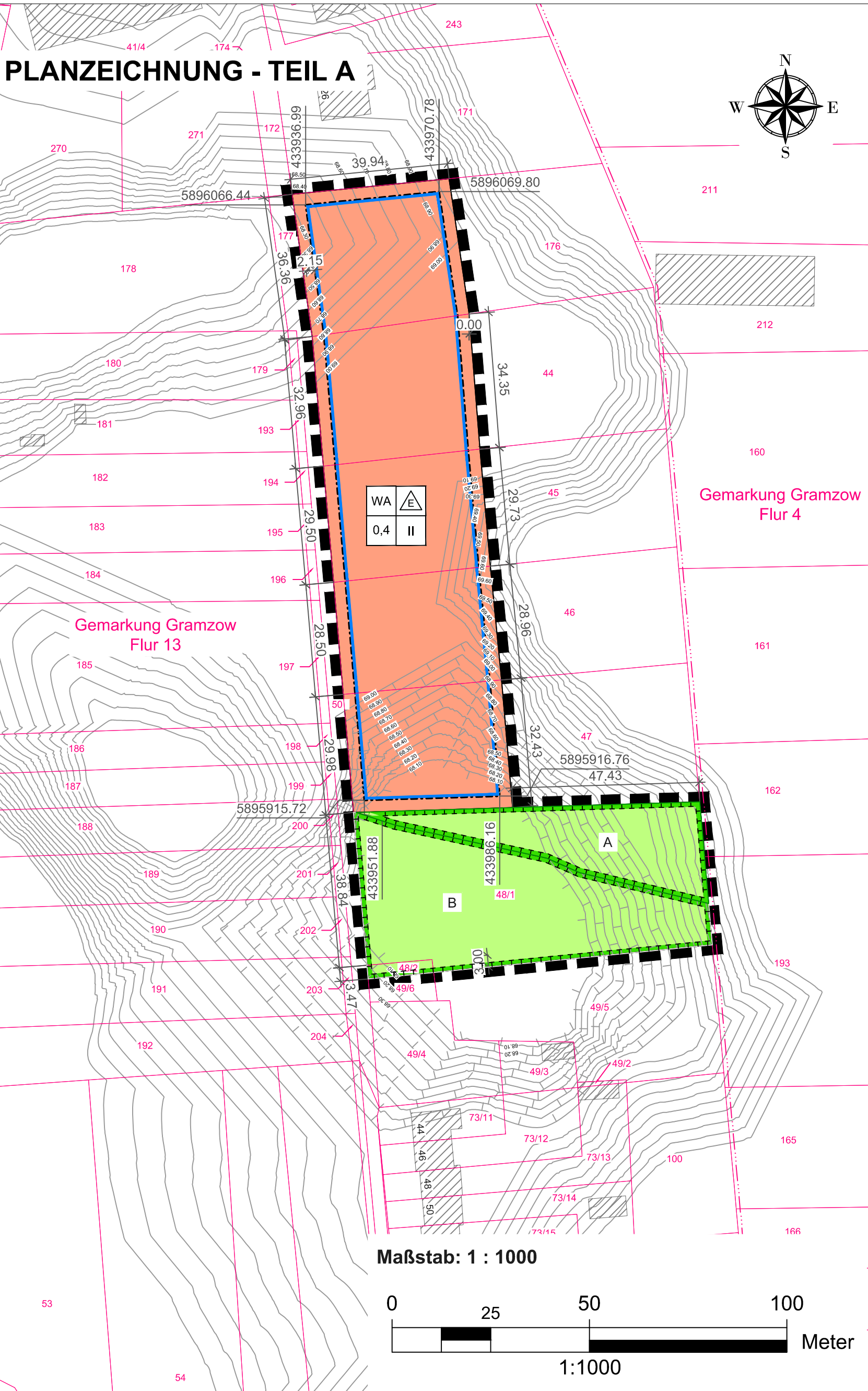


SATZUNG DER GEMEINDE GRAMZOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET AM POETENSTEIG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Planzeichenerklärung

1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189))

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

WA Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung: WA, Allgemeines Wohngebiet
Art der Bebauung: E, Nur Einzelhäuser zulässig
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4
Vollgeschoss, Höchstmaß: 2

vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt

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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kataster

Flurgrenze

Gebäude

Bezug zu textlichen Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 104 B, 14473 Potsdam von 2025

Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,9 ha.

Er erstreckt sich auf die Flurstücke 44 (tlw.), 45 (tlw.), 46 (tlw.), 47 (tlw.), 48/1, 48/2, und 176 (tlw.) der Flur 13 in der Gemarkung Gramzow.

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

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.

1.2 Ferienwohnungen sind nur als der Hauptnutzung untergeordnete Einliegerwohnungen zulässig.

1.3 Die Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten. Für Nebengebäude gilt die eingeschossige Bauweise.

1.4 Die maximale Sockelhöhe der Wohngebäude soll 0,50 m über der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

1.5 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf im WA nur durch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

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 bis zu 0,50 m überschreiten.

1.7 Die erforderlichen Stellplätze für KFZ und Fahrräder sind auf den privaten Grundstücken zu organisieren.

1.8 Die Grundstückszufahrten sind insbesondere in Bezug auf Bepflanzungen so zu gestalten, dass notwendige Sichtfelder zum Ein- und Ausfahren bzw. Einfahren in den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigt werden.

1.9 Es gilt ein Verbot für Schottergärten.

1.2 Örtliche Bauvorschriften § 87 Abs. BbgBO

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. Die Dachflächen sind für Solaranlagen vorzusehen. Dachgauben dürfen maximal ein Drittel der Traufhöhe einnehmen.

1.2.2 Für geschlossene Fassadenflächen sind Sichtmauerwerk, verputzte Fassaden und Fachwerk zulässig. Auch Glaskonstruktionen sind gestattet. Holzverschalungen an Fassaden dürfen untergeordnet bis zu 30 % der Fassadenfläche ausmachen.

1.2.3 Unzulässig sind künstliche Fassadenmaterialien, die andere Materialien imitieren, wie beispielsweise Kunststoffschiefer, Holznachbildungen oder Kunststoffmauerwerk.

1.2.4 Dachbegrünungen auf Flachdächern sowie Begrünungen von Fassaden sind ausschließlich auf oder an Nebengebäuden zulässig.

1.2.5 Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Die Vereinheitlichung der Höhenbegrenzung von Holzzaunen (ursprünglich max. 1,00 m) und metallenen Einfriedungen (bisher ohne Höhenbegrenzung) soll ein stimmiges städtebauliches Erscheinungsbild fördern und extreme Unterschiede vermeiden. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Lebende Hecken dürfen bis zu einer Höhe von 1,25 m angepflanzt werden, sofern sie einen Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.3.1 Die Flurstücke 48/1 und 48/2 dienen vollständig der Teilkompensation der durch den Eingriff zu erwartenden Versiegelung. Insgesamt werden 1.130 m² Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umgewandelt (Maßnahmefläche A) und 25 standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume (entsprechend Anlage 1 des Gehölzlasses Brandenburg), Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm, angepflanzt (Maßnahmefläche B). Für die Bäume wird ein Ansatz von 50 m² je Baum festgesetzt. Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die extensive Mähwiese ist nach der Entwicklung dauerhaft zu pflegen.

1.3.2 Der verbleibende Bedarf von insgesamt 1.458 m² wird auf rund 1.500 m² aufgerundet und über den Förderverein „Feldberg-Uckermärkische Seenlandschaft“ e. V. in der Gemeinde Boitzenburger Land, Standort Hardenbeck, Flur 1, Teilfläche Flurstück 12 bei Tannenhof, über die Entwicklung von extensivem Dauergrünland kompensiert. Die externe Teilkompensation wird gesondert vertraglich geregelt.

Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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 "Amtsblatt für das Amt Gramzow", auf der Homepage der Amtsverwaltung Gramzow unter der Adresse <http://www.amt-gramzow.de> sowie an den Bekanntmachungstafeln.

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Veröffentlichung 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 Veröffentlichung 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 wurden 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 veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch und alternativ 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.

Gramzow, den..... Siegel Die Amtsdirektorin

- 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 Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gramzow, den..... Siegel Die Amtsdirektorin

- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am (AZ:) unter Maßgaben/Auflagen/Hinweisen genehmigt.

Prenzlau, den..... Siegel Höhere Verwaltungsbehörde

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gramzow, den..... Siegel Die Amtsdirektorin

- Die Erteilung der Genehmigung und die genehmigte Satzung über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, 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) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Darüberhinaus wurde der Bebauungsplan mit der Begründung, einschließlich Umweltbericht mit Anhang, und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet auf der Internetseite des Amtes Gramzow und auf dem zentralen Landesportal Brandenburgs eingestellt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gramzow, den..... Siegel Die Amtsdirektorin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- 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. 56), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- BundesImmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 27], S.1
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S. 22)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716); Neufassung vom 01.August 2023
- Ersatzbaustoffverordnung** (ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- Sprengstoffgesetz** (SprengG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.September 2002 (BGBl. I S. 3518), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. März 2026 (BGBl. Nr. 95)
- Hauptsatzung der Gemeinde Gramzow** in der aktuellen Fassung
- Innenbereichssatzung Gramzow** (Juni 1997)
- Satzung zum Schutz von Bäumen im Amtsbereich des Amtes Gramzow** (Baumschutzsatzung, Beschluss 24.11.2020)

Übersichtskarte



Bebauungsplan "Wohngebiet am Poetensteig" der Gemeinde Gramzow

Vorhabennummer: 30667

Entwurf

August 2026