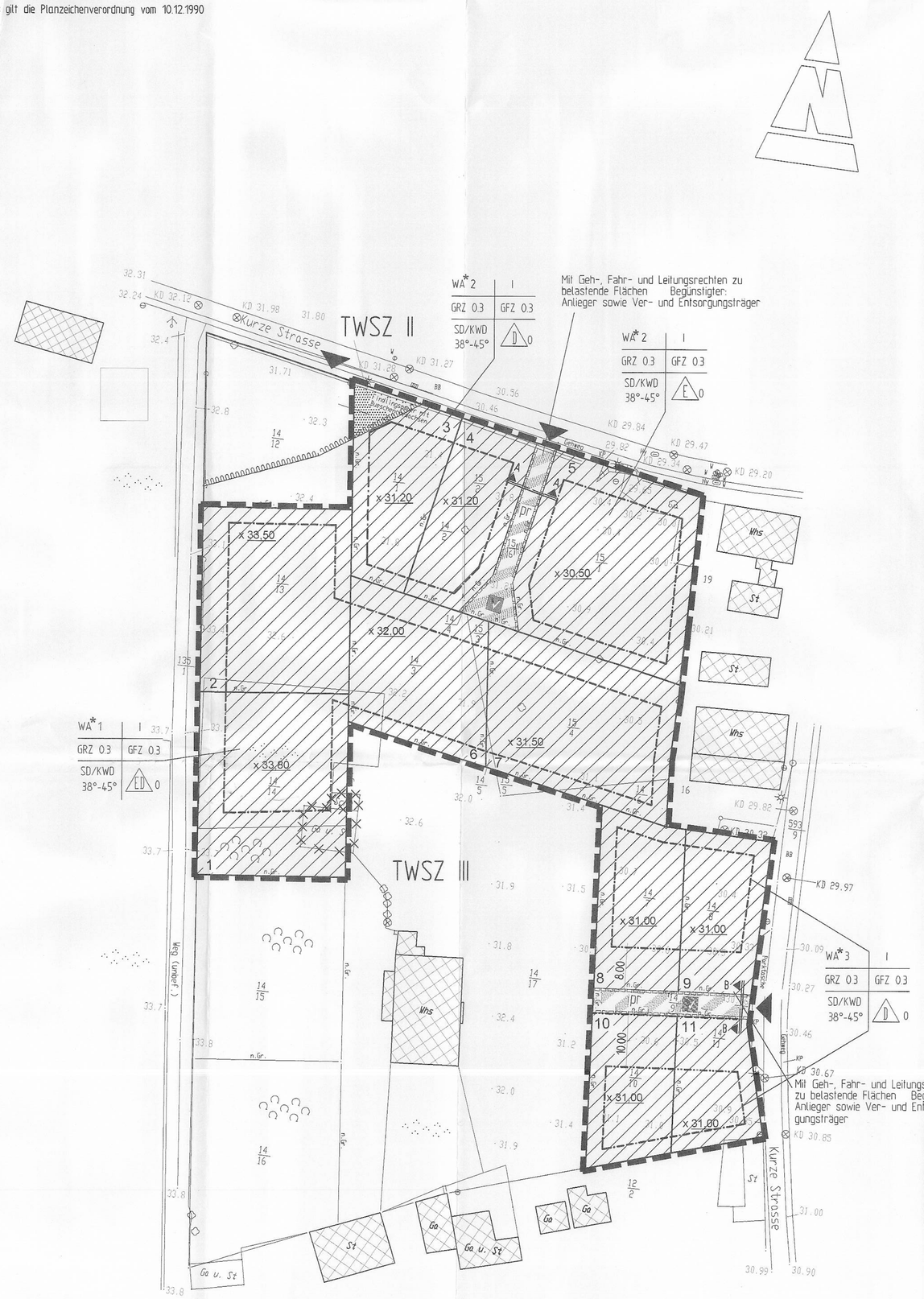
Vorzeitiger B E B A U U N G S P L A N N R. 2
WOHNANLAGE "A M P F A R R H O F"

G R A P Z O W

TEIL A

PLANZEICHNUNG M: 1 : 500

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 10.12.1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet mit Kleinsiedlungscharakter (§ 4 BauNVO)

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0.3	Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 0.3	Geschossflächenzahl (GFZ)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

PR — Straßenverkehrsflächen, pr - privat, Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrt

5. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,
(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone II

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter: Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorh. Bebauung

14/16 — vorh. Flurstücksgrenzen/vorh. Flurstücksnummern

15/1 — gepl. Flurstücksgrenzen/gepl. Flurstücksnummern

1 — gepl. Grundstücke 1 - 11

x 32.80 — gepl. Geländehöhe im Baufeld

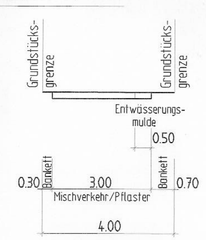
dichter Baumbestand

Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen

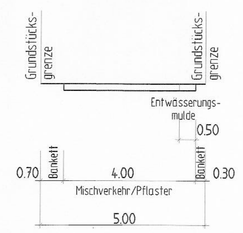
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/Dachneigung	Bauweise

Schnitt A - A



Schnitt B - B



TEIL B TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 1 ABS. 3 BIS 6 BAUNVO

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Kleinsiedlungscharakter werden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO nur Wohngebäude mit der Ergänzung entsprechender Nutzgarten und Kleintierhaltung im Rahmen der Möglichkeiten der Flächengröße zugelassen.

2. Nicht zugelassen werden aufgrund der Lage und der Größe des Planungsgebietes nachfolgende Nutzungen: § 4(2) 2. die der Versorgung dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   § 4(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   3. Anlagen für Verwaltungsbetriebe
   4. Gartenbaubetriebe
   5. Tankstellen

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M - V

Dachneigung	: zulässig ist	38°-45°
Dachform	: zulässig ist	Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KWD), mit ausgebauten Dachgeschoß
Dachdeckung	: zulässig ist	Hartdeckung
Traufhöhe	: zulässig ist	max. 3.50 m über geplante Geländehöhe im Baufeld (als Traufkante gilt die UK- Dachrinne)
Sockelhöhe	: zulässig ist	max. 0.50 m über geplante Geländehöhe im Baufeld
Fassade	: zulässig sind	Außenwände in Putz und Klinker für Parzellen 8 bis 11 - Klinkerfassade
Ausschluß	:	Zur farblichen Aufwertung der Bebauung werden gleiche Farbtöne im Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen.
Zufahrten	:	Grundstückszufahrten auf den Grundstücken sind so zu errichten, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt oder auf diesen Flächen versickern kann.
Garagen/Carports Stellplätze	:	1. Garagen sind in Form und Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen. - Garagen und Nebengebäude sind mind. 2.00 m von der Straßenfront des Hauptgebäudes zurückgesetzt anzuordenen. - Stellplätze, Garagen und Carports sind auf privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig (außer Parzelle 1) - die Grenzbebauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen zum Privatweg ist für die Parzellen 8 - 11 nicht zulässig. 2. Carports mit Flachdach sind zulässig, sie sind einzugrünen.
Einfriedung (straßenseitig)	: zulässig ist	-Maschendraht bis 1.00 m Höhe nur in Verbindung mit Hecke -Hecke bis zu 1.00 m Höhe -Holzzaune bis 1.00 m Höhe -Metallzaune aber ohne Maschendraht bis 1.00 m Höhe
Einfriedung (zwischen den Grundstücken)		-max. Höhe 1.50 m
Solartechnik	:	Anlagen der Solartechnik

Die Begrünung der Carporte ist zwingend, eine intensive bzw. extensive Gestaltung wird den Eigentümern überlassen.

Ordnungswidrigkeiten.

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und Abs. 2 LBauO M-V erlassener Satzung zuwiderhandelt.

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB

1. Notwendige Garagen bzw. Stellplätze sind gemäß § 48 Abs. 5 LBauO M-V nur auf dem eigenen Baugrundstück zu errichten.

IV. Grünordnerische FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 20 und 25 BAUGB

1. In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den Grundstücken sind pro 100 Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück 1 Stück Laub- oder Obstbaum oder 20 Quadratmeter Sträucher zu pflanzen (einheimisches Grün)
   Bäume: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
   Sträucher: ohne Ballen, 3 x verpflanzt
2. Durch die Grundstückeigentümer ist mindestens eine dreijährige Aufwuchspflege zu sichern.

HINWEISE

BODENDENKMALPFLEGE
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige Untere 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 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Altablagerungen/Altlasten
Sind auf Baugebiete Altablagerungen/Altstandorte/bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Demmin-Umweltamt zu informieren.

Bodenaushub
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915, Bl. 2 abzuschieben und bis zur Wiederverwendung vorschriftsgemäß zu lagern. (§ 202 BauGB)

Abfallentsorgung
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Niederschlagswasser
Die neuen Bauflächen sind regenwasserseitig ordnungsgemäß an das vorhandene Regenwasserleitungssystem mit anzubinden.
Die Versiegelung der Flächen auf den Baugrundstücken sollten möglichst gering gehalten werden um eine Versickerung weitestgehend vor Ort zu ermöglichen.
Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Flüssiggasbehälter
Flüssiggasbehälter und sonstige Behälter sind nicht im Sichtbereich der Straße anzuordnen.

Untere Verkehrsbehörde
Ein Beschlederungsplan für das Erschließungsgebiet ist zu gegebener Zeit der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.
Bei Anbindungen an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehwege, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Demmin einzuholen.
Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Grapzow vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... erfolgt.

   Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V vom 31. März 1992 zuletzt geändert durch Artikel 4 des BLUDerG vom 27. April 1998 durch Planungsanzeige vom ..... beteiligt worden.

   Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

3. Entsprechend § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachbarten Gemeinden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretersitzung hat am ..... den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:
   Montag
   Dienstag
   Mittwoch
   Donnerstag
   Freitag
   nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Amtsverwaltung Burow öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt " " ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Demmin, den .... Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

7. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

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

   Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde
   vom: .....
   Az.: .....
   mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde
    vom: .....
    Az.: .....
    bestätigt.

    Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

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

    Grapzow den ..... Siegel ..... Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt " " in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

SATZUNG

der Gemeinde Grapzow
über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2

W O H N A N L A G E "AM PFARRHOF"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBL. I S. 137) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVOBL. M-V S. 518, zuletzt geändert durch BLUDerG vom 27. April 1998), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 Wohnanlage "Am Pfarrhof" Grapzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1 : 500) und dem Text (Teil B), erlassen.

Grapzow, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

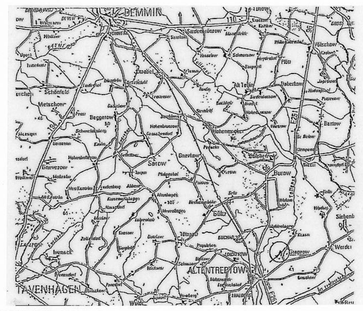
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBL I S. 137)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBL. M-V S. 518, 635) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtsderegulierungsgesetzes vom 27. April 1998 (GVOBL. M-V S. 388-394) zuletzt geändert am 28.03.01 GVOBL M-V

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURF

Vorzeitiger BEBAUUNGSPLAN NR. 2

WOHNANLAGE "AM PFARRHOF"

GEMARKUNG: G R A P Z O W

FLUR: 1

Flurstück: 14 und 15

GEMEINDE

G R A P Z O W

AMTSBEREICH BUROW

LANDKREIS DEMMIN

Maßstab: 1 : 500 Datum: 25.09.2001