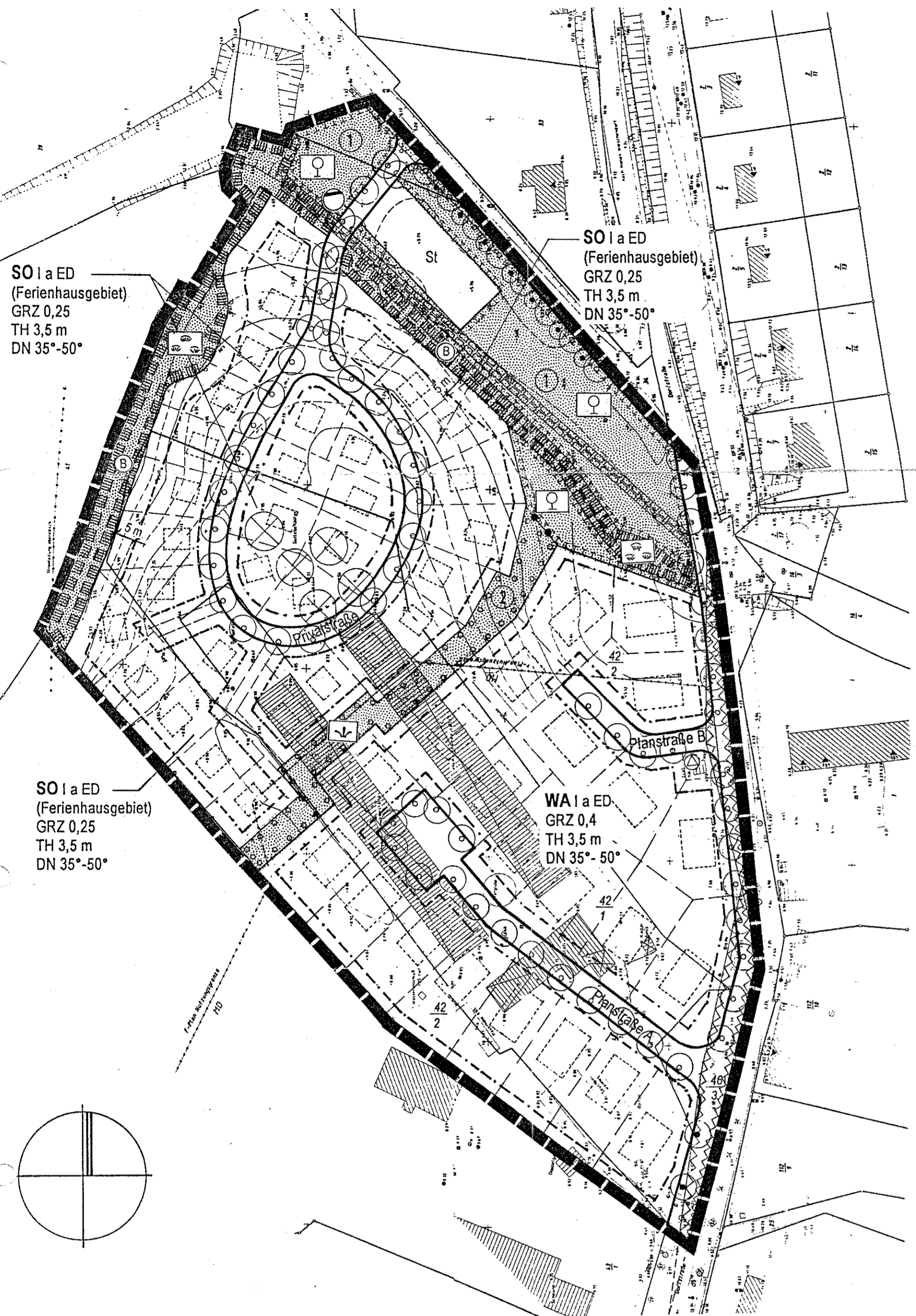
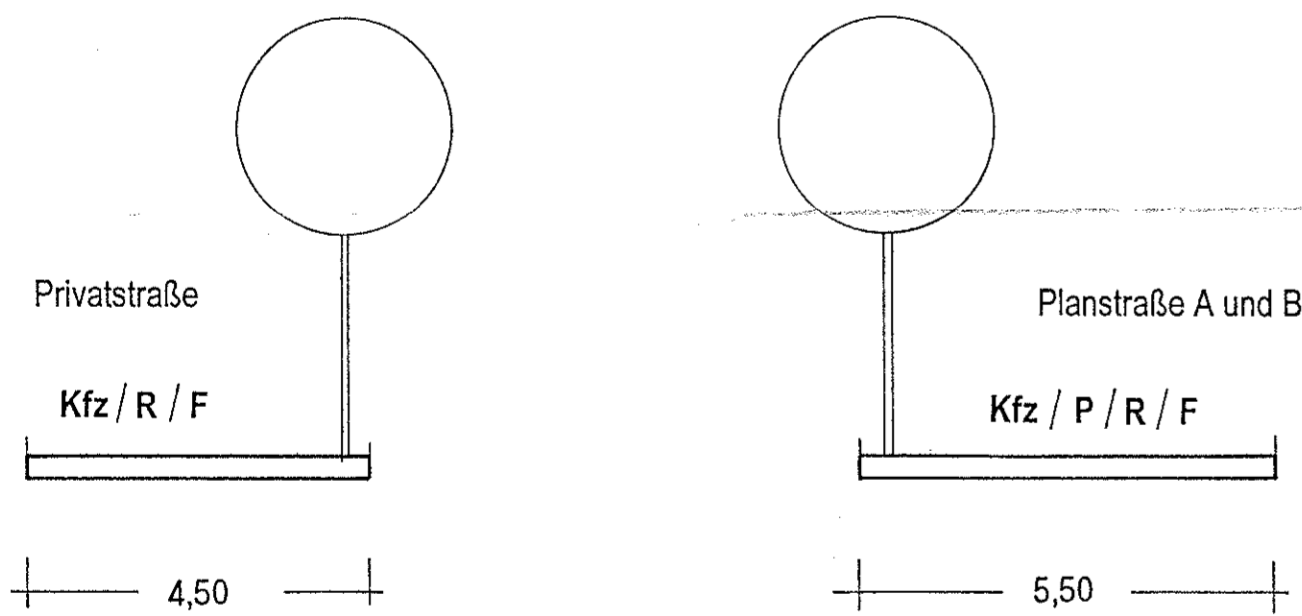


# Satzung der Gemeinde Gramkow über den Bebauungsplan Nr. 9

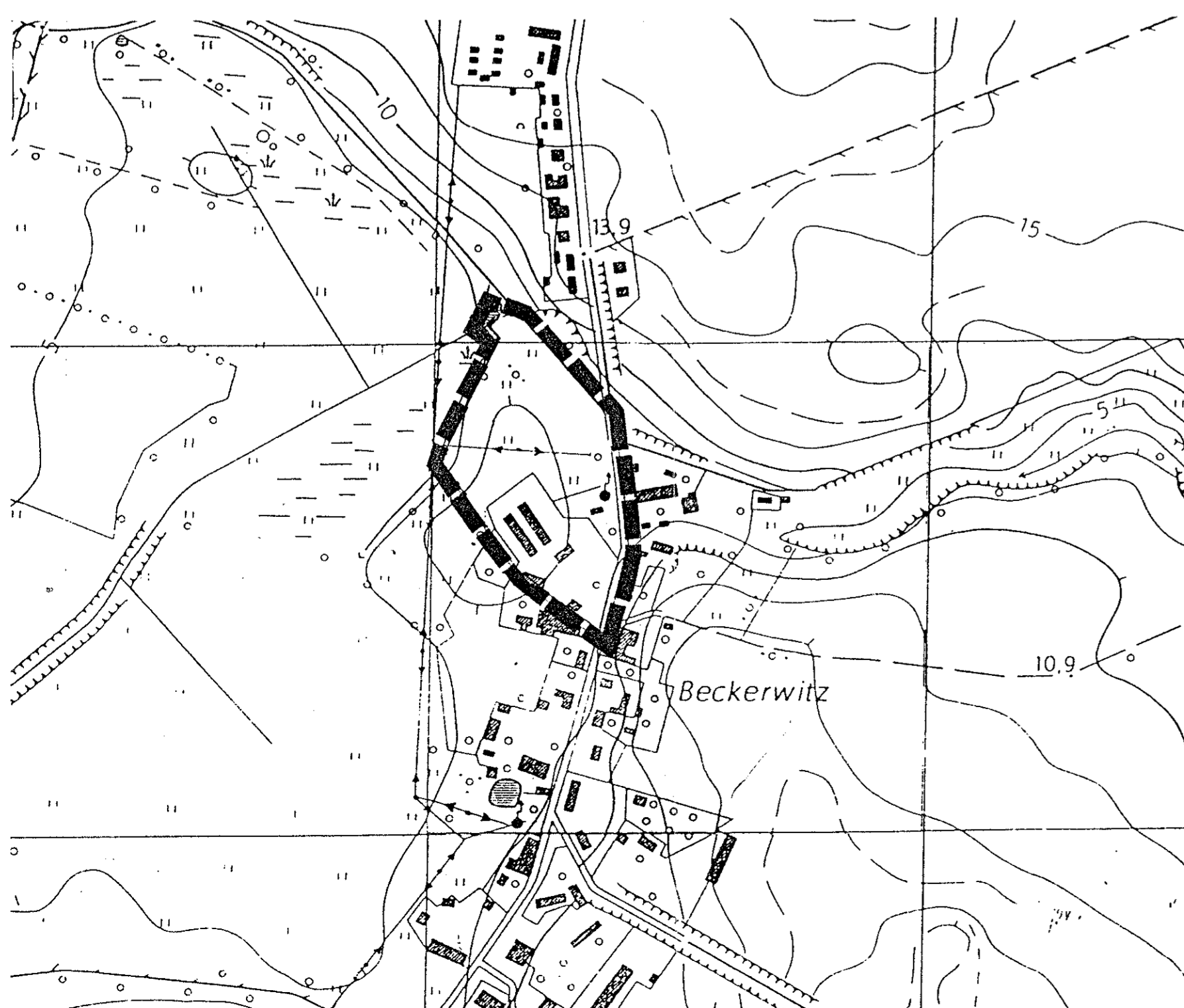
Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Straßenquerschnitte



Übersichtsplan M 1 : 5000



## Zeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 10 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse  
GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

--- Baugrenze

DN Dachneigung

Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

▨ Sichtdreiecke

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▭ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

⊙ Abfallsammelplatz

⊖ Abwasserpumpanlage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▨ Immissions- und Sichtschutzgrün (öffentlich)

▨ Streuobstwiese (öffentlich)

▨ Feldhecke (öffentlich)

⊙ Feldhecke (öffentlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

⊙ Erhalten von Bäumen

⊙ Erhalten von Sträuchern

⊙ Anpflanzen von Bäumen

▨ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

▨ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

▨ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

⊙ Geschütztes Biotop nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 NatG M-V

⊙ Geschütztes Biotop nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 NatG M-V

Sonstige Planzeichen

▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorger zu belastende Flächen

▨ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

St Stellplätze (privat)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ vorhandene bauliche Anlagen

42/2 Flurstücksnummern

× künftig fortfallend

1:10 Höhenangaben in m.ü.H.N.

▨ vorgeschlagene Gebäudeanordnung

▨ vorhandene Flurstücksgrenzen

### Hinweis:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Es können jedoch jederzeit archaische Funde entdeckt werden. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, dürfen nur nach Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde verändert oder beseitigt werden (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). Um die Arbeiten ggf. archaischologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher und verbindlich anzuzeigen.

\* Geändert gemäß Beltritsbeschl. der Gemeinde Gramkow vom 31. August 1998.

Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert, Dorfstraße 7, 23968 Gramkow bei Wismar, im Maßstab 1:500 vom 17.9.1997.

planung: blank  
architektur stadplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Großschmiedestraße 23 D-23966 Wismar Tel. 0 38 41-20 00 46 Fax. 0 38 41-21 18 63

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 10, 16 und 18 BauNVO)

(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Das festgesetzte Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient ausschließlich der Errichtung von Ferienhäusern. Ausnahmsweise sind Gebäude zulässig, die den Wohnzwecken des Betriebsleiters und des Hausmeisters dienen.

(3) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Dabei wird der Begriff "Traufhöhe" definiert als Höhenlage der äußeren Schnittfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(1) In dem festgesetzten Sondergebiet "Ferienhausgebiet" sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

(3) In dem festgesetzten Sondergebiet "Ferienhausgebiet" mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig.

(4) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 25 m zulässig.

3. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

(2) In dem festgesetzten Sondergebiet "Ferienhausgebiet" ist pro selbständigem Ferienhaus nicht mehr als eine Ferienwohnung zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- oder Parkplätze unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neupflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe über 2,0 m.

5. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sowie in dem festgesetzten Sondergebiet "Ferienhausgebiet" sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau, nur im Umfang von max. 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und 25b BauGB)

(1) Die als öffentliche Grünflächen -Streuobstwiese- festgesetzten Grünflächen, gekennzeichnet mit der Ziffer (1), sind als Streuobstwiese zu gestalten. Dazu ist pro 200 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer Obstbaum zu pflanzen, alte Sorten, Hochstämme oder Halbstämme, 3 x v, aus extra weitem Stand, mindestens 16-18 cm Stammumfang mit Ballen

(2) Auf der mit der Ziffer (2) gekennzeichneten öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen ist eine mehrreihige gestufte Hecke mit einer Mindestbreite von 8,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit einer 0,60 m hohen Aufwulzung zu kombinieren. Bei der Pflanzung ist folgender Aufbau vorzunehmen:

**Innenbereich:** In einer Breite von 4,0 m Anpflanzung hochwüchsiger Büsche folgender Arten: Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartleigel), Corylus avellana (Haselnuß), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) und/oder Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), 2 x v, ohne Ballen, 60 bis 100 cm.

Weiter sind in unregelmäßigen Abständen Überhälter folgender Arten anzupflanzen: Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), und/oder Sorbus aucuparia (Eberesche), mindestens 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen.

**Mantelzone:** In einer Breite von jeweils 2,0 m beidseitig des Innenbereiches anzupflanzende, niedrige Büsche folgender Arten: Cytisus scoparius (Besenginster), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Salix repens (Kriechweide), Rosa canina (Hundsrose) und/oder Rubus fruticosus (Brombeere), 2 x v, ohne Ballen.

(3) Die auf der mit (2) gekennzeichneten Dauergrünfläche anzupflanzende Hecke ist regelmäßig durch einzelstammweises Auf-den-Stock-setzen, d.h. durch Abschlagen der Büsche ca. 20 cm über dem Boden in Abständen von 7 bis 15 Jahren als mehrstufige Hecke zu entwickeln und zu pflegen. Die Überhälter sind von den Pflegemaßnahmen auszuschließen.

(4) Die entlang des ehemaligen Grabens existierenden Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die deren Existenz gefährden wie Eingriffe in den Wurzelraum oder Grundwasserabsenkungen sind zu unterlassen. Bei Abgang einzelner Pflanzen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Die vorhandenen Kopfwenden sind fachgerecht in ca. 1,50 m Höhe zu köpfen.

(5) In die bereits vorhandene Hecke entlang der Straße zum Campingplatz ist alle 10 m ein Überhälter gemäß der Pflanzliste unter Punkt 6(2) zu pflanzen.

(6) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume an der Dorfstraße sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen.

(7) Der gesamte Unrat in den festgesetzten Grünflächen ist vor Beginn der Grünordnungsmaßnahmen zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

(8) Die Feldhecken als geschützte Biotope sind vor Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen. Dazu ist vor den Feldhecken (einschl. des Krautausbaus), einseitig aus Richtung der Baugebiete, ein 1,20 m hoher Zaun zu errichten. Dieser ist als Drahtzaun mit Holzpfosten und drei waagrecht verlaufenden Drähten mit gleichen Abständen herzustellen. Die Verwendung von Maschendraht ist nicht zulässig. Der genannte Zaun ist vor Beginn der Hochbaumaßnahmen fertigzustellen.

(9) Die unter Punkt (2) genannte Grünfläche zum Anpflanzen ist beidseitig mit einem Drahtzaun gem. Punkt (8) einzufassen. Der Zaun ist unmittelbar nach Abschluß der Pflanzarbeiten herzustellen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Die Oberflächenbefestigung der privaten Stellplätze sowie der privaten inneren Erschließung hat in wasserdurchlässiger Form mit Betonpflaster- oder Rasengittersteinen bzw. in wassergebundener Decke zu erfolgen. Die Oberflächenbefestigung der Planstraßen A und B ist in asphaltgedeckter Bauart oder mit Betonpflaster herzustellen.

(2) In den festgesetzten Sondergebieten "Ferienhausgebiet" sowie im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Außenwände nur als rotes/rotbraunes Sichtmauerwerk und in Holz- oder Sichtputzausbildung mit abweichender Farbwahl zulässig.

(3) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Warneautomaten sind nicht zugelassen.

(5) Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer oder als Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig. Zulässige Dachbedeckungen sind nur unglasierte Ziegel und Betonplatten oder Schiefer. Die Dächer der Nebengebäude und -anlagen können auch flacher geneigt und in abweichender Dacheindeckung ausgeführt werden. In dem festgesetzten Sondergebiet "Ferienhausgebiet" ist als Dacheindeckung auch Holz zulässig.

Aufgrund der §§ 10 und 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze (6. VwGO ÄndG) vom 1.1.1997 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V 1994, Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 26.05.98 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Gramkow für das Gebiet in der Gemeinde Gramkow, Gemarkung Beckerwitz, Flur 1, Flurstücke 42/1, 42/2, 46/3 (teilweise) und 34 (teilweise), gelegen in der Ortslage Beckerwitz, westlich der Ortsdurchfahrt von Gramkow nach Hohen Wiesenendorf, südlich des Weges zum Campingplatz an der Wohlenberger Wiek, Gebietsbezeichnung Wohn- und Ferienpark Mecklenburger Bucht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift beschlossen.

Verfahrensvermerk:

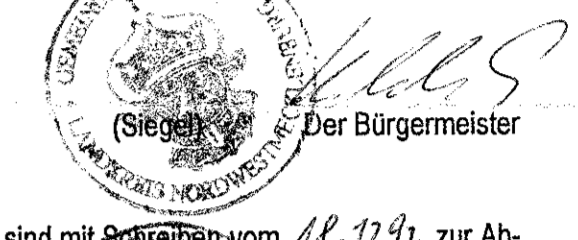
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.10.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 4.11.1997 im Amtsblatt "Uns Amtsblatt", 3. Jahrgang, 36. Ausgabe.

Gramkow, den 23.6.98



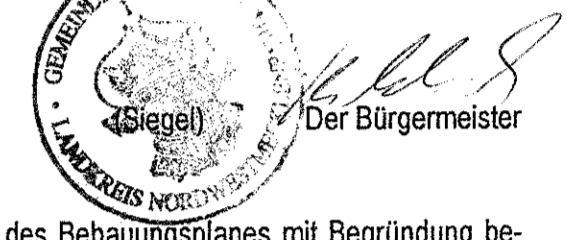
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Gramkow, den 23.6.98



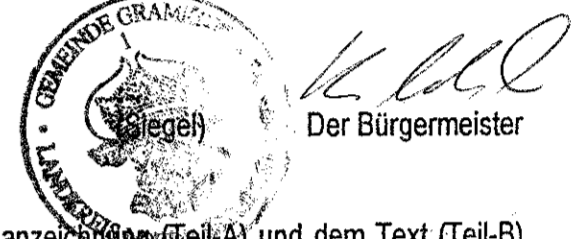
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Beschlüssen vom 18.12.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gramkow, den 23.6.98



Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gramkow, den 23.6.98



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der üblichen Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt "Uns Amtsblatt", ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gramkow, den 23.6.98



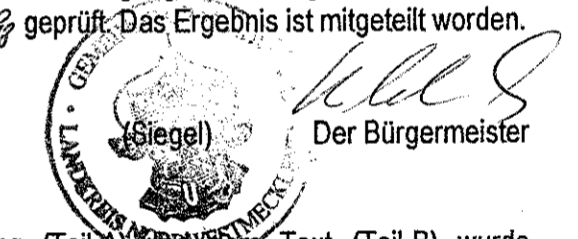
Der katastermäßige Bestand am 05.06.98 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regelmässige Kontrollen können nicht abgewartet werden.

Wismar, den 05.06.98



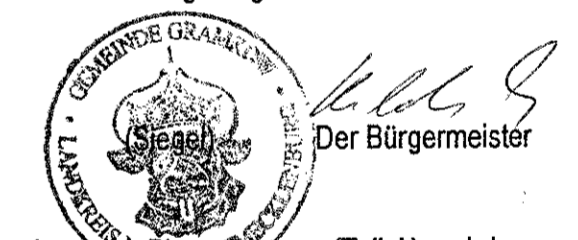
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gramkow, den 23.6.98



Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B) wurde am 26.05.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt. Die örtliche Bauvorschrift wurde am 26.05.98 beschlossen.

Gramkow, den 23.6.98



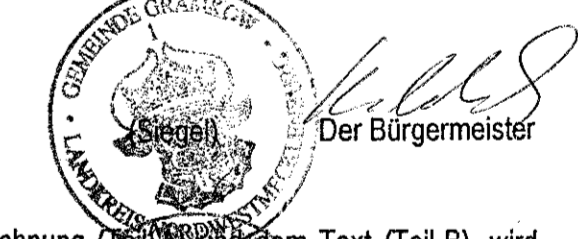
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B) sowie der örtlichen Bauvorschrift wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.07.98 Az.: Vw 2916/52 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gramkow, den 05.09.98



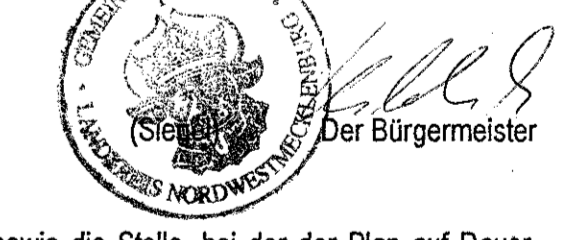
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.8.98 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... bestätigt.

Gramkow, den 05.09.98



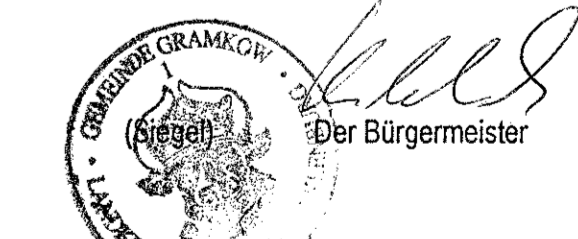
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B), wird hiermit ausgefertigt.

Gramkow, den 05.09.98



Die Erteilung der Genehmigung des 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 01.09.98 im Amtsblatt 9/98 bekannt gemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.09.98 in Kraft getreten.

Gramkow, den 05.09.98



## Satzung der Gemeinde Gramkow über den Bebauungsplan Nr. 9

zur Errichtung eines Wohn- und Ferienparks auf dem Gebiet der Gemeinde Gramkow, umfassend die Flurstücke 42/1, 42/2, 46/3 (teilw.) und 34 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Beckerwitz, gelegen in der Ortslage Beckerwitz, westlich der Ortsdurchfahrt von Gramkow nach Hohen Wiesenendorf, südlich des Weges zum Campingplatz an der Wohlenberger Wiek, Gebietsbezeichnung Wohn- und Ferienpark Mecklenburger Bucht.