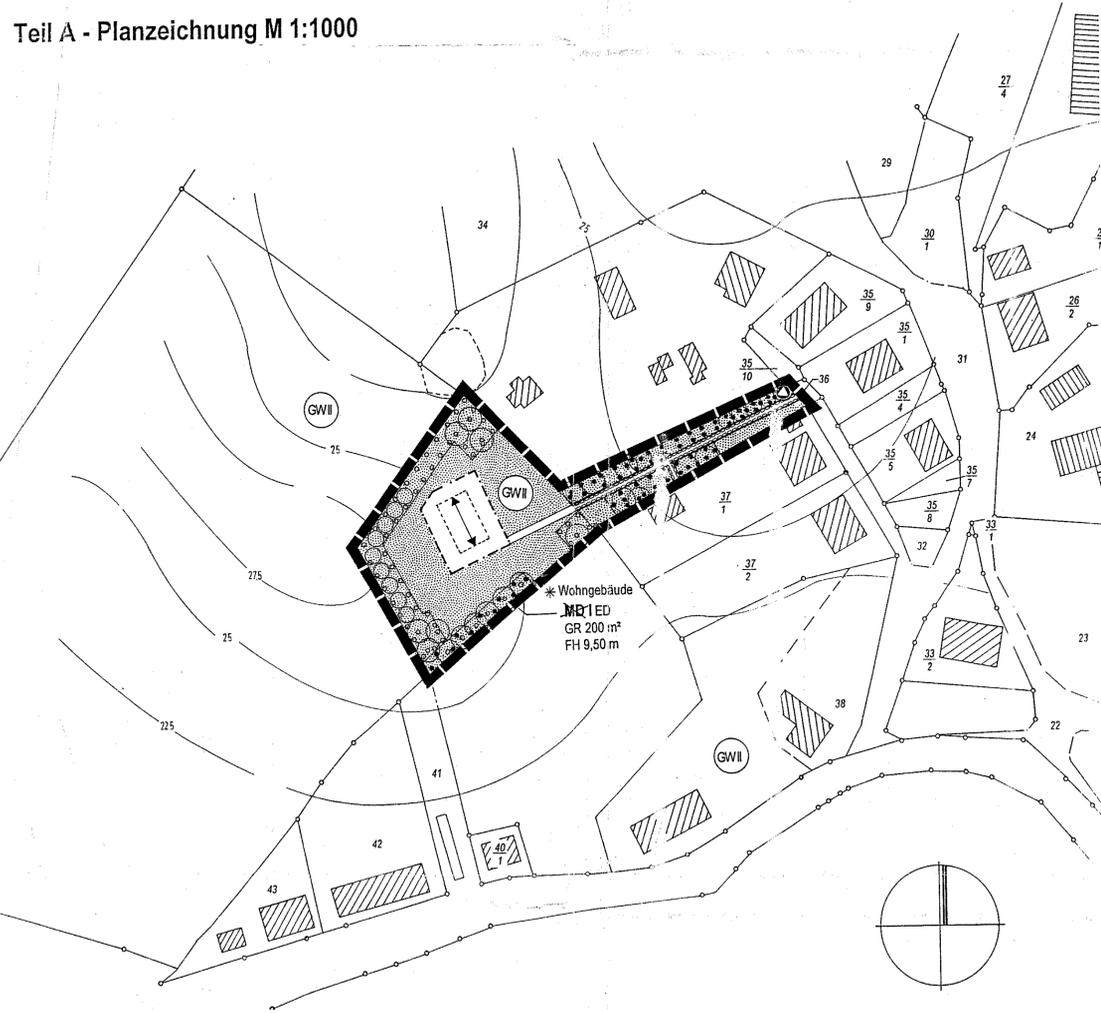


# Satzung der Gemeinde Gramkow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

## Teil A - Planzeichnung M 1:1000



## Zeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

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

\* Zulässigkeit baulicher Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Wohngebäude

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

I	Zahl der Vollgeschosse
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß
FH	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
→	Firstrichtung, verbindlich

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

private innere Erschließung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Anliegerflurstücks 37/1 der Flur 1, Gemarkung Hohenkirchen sowie des Zweckverbandes Wismar

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von Bäumen

Erhalt von Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

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

Müllsammelplatz

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (Schutzzone II)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

Höhenlinien

Planung: blank.  
architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Großschmidestraße 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 der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Zulässigkeit baulicher Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Es sind nur Wohngebäude zulässig

2. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Kiesflächen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine) herzustellen. Der Aufbau der Stellplätze sowie der Zufahrten zu den Stellplätzen hat so zu erfolgen, daß nur jeweils 0,60 m breite Fahrspuren in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die seitlichen Einfassungen sowie die Flächen zwischen den Fahrspuren sind nicht zu befestigen.

(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Am Übergang des Grundstücks zu den umliegenden Ackerflächen ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung eine mehrreihige Hecke auf den privaten Grundstücksflächen zu entwickeln. Der Aufbau der Hecke soll stufig, von der Mitte zum Rand hin abfallend, erfolgen. Dazu sind in einem Reihenabstand von 1 m folgende Sträucher, 60 - 100 cm, 2 x verschult mit einem Anteil von 30 % als Heister, 1 Pflanze pro qm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 70 % Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix purpurea), Korbweide (Salix viminalis)
- 20 % Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus)
- 10 % Hartrieگل (Cornus sanguinea), Brombeere (Rubus fruticosus)

(2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangener 50 m² überbaute Fläche mindestens zwei hochstämmige, einheimische Laubbäume folgender Arten an den festgesetzten Flächen als Baumgruppe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 70 % Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Erle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Silber- und Trauerweide (Salix alba, Salix alba 'Tristis'), mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, 3 x verschult
- 30 % Birke (Betula pendula), Moorbirke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Steinweichsel (Prunus mahaleb), Traubenkirsche (Prunus padus) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 3 x verschult oder als Heister 150 cm x 200 cm, 3 x verschult

(3) Bei der Errichtung von Stellplätzen sind je Einstellplatz zwei Exemplare Spitzahorn (Acer platanoides) oder Steleiche (Quercus robur) oder Winterlinde (Tilia cordata), Stammumfang von 12 - 14 cm, 3 x verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum, Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen sind zu unterlassen. Bäume sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beim Abgang einzelner Gehölze ist für gleichwertigen Ersatz entsprechend der geltenden Baumschutzverordnung zu sorgen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Die Forderungen hinsichtlich des Trinkwasserschutzes und der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete 1, Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind einzuhalten.

## Gestaltungssatzung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V (Örtliche Bauvorschriften)

### 1. Baukörper

(1) Es sind nur Gebäude mit auf Rechtecken basierenden Grundrissen erlaubt.

(2) Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 4,0 m betragen.

### 2. Dächer

(1) Dachneubauten sind als Satteldach, Krüppelwalm- oder Walmdach auszuführen.

(2) Die Dachneigung muß mindestens 45° und darf höchstens 55° betragen. Bei Dachneigung ist nur Restdachdeckung zulässig. Die Dächer der Nebengebäude und -anlagen können auch flacher geneigt und in abweichender Dachneigung ausgeführt werden.

(3) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Gauben - Dachhäuschen, Schleppegauben oder Fledermausgauben- und Zwerchgiebel.

(4) Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf höchstens ein Drittel der Trauflänge betragen.

(5) Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig.

### 3. Fenster

(1) Fensteröffnungen müssen stehende Formate aufweisen, die das Verhältnis der Breite zur Höhe von 1 : 1,2 nicht überschreiten.

(2) Die Breite der Fenster darf 3,00 m nicht überschreiten.

(3) Fenster, die breiter als 1,50 m sind, müssen je laufenden Meter durch einen senkrechten Pfosten untergliedert werden. Fenster, die höher als 1,50 m sind, müssen im oberen Drittel durch einen waagerechten, plastischen Riegel unterteilt werden.

### 4. Fassadengestaltung

(1) Die sichtbaren Wandbauteile sind als Sichtmauerwerk, als Putzfassade oder in konstruktivem Holzfachwerk herzustellen.

(2) Sichtmauerwerk ist nur in den Farben rot bis rotbraun herzustellen.

(3) Im Sockelbereich der Gebäude ist ein Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

(4) Die Farbgebung an Fassaden ist so zu gestalten, daß die Farbtöne der Umgebung entsprechen. Farben mit glänzender oder reflektierender Oberfläche sind nicht zulässig.

### 5. Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen der Wohngrundstücke sind nur zulässig als Hecke gem. Pflanzliste unter Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen, Weidezaun, Trautzzaun oder Holzlatenzzaun mit senkrechter Latung. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtseile sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(2) Zauneinfriedigungen ohne Verbindung mit einer Hecke dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

### Hinweis:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Gramkow befinden sich Versorgungsanlagen des Zweckverbandes Wismar. Soweit sich diese außerhalb des Zufahrtsweges befinden, ist deren Lage unklar. Es ist deshalb erforderlich, daß der Beginn der Tiefbauarbeiten dem Zweckverband Wismar rechtzeitig angezeigt wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich die Versorgungsanlagen außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksgrenzen. Eine Einweisung in die Gegenheiten durch Mitarbeiter des Zweckverbandes Wismar ist erforderlich.

### \* Hinweise

Im Geltungsbereich sind archaische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreiben. Dazu ist der Beginn der Erdarbeiten im Landkreis Nordwestmecklenburg, -untere Denkmalschutzbehörde-, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V.

Die Errichtung von Lagerstätten für wassergefährdende Stoffe (Heizöl) ist nicht zulässig.

Die Abwasserentsorgung des Grundstückes ist mit dem entsorgungspflichtigen Zweckverband abzustimmen. Die Errichtung einer Sammelgrube als Übergangslösung ist mit dem entsprechend Unterlagen bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Der Eintrag von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist auszuschließen

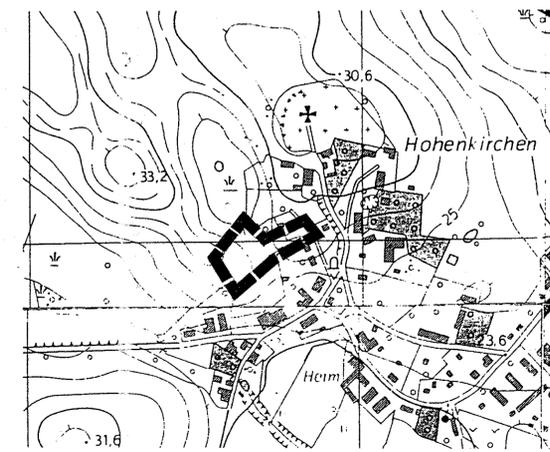
Durch die Herstellung der Wasserversorgungsleitung Gramkow - Proseken (DN 200) und Proseken - Wasserwerk Wendorf (DN 300) und dem Verbund mit dem Wasserwerk Gramkow Hohenkirchen (80 m³/h) besteht die Möglichkeit, Trinkwasser für die Erstbrandbekämpfung aus dem Leitungsnetz Hohenkirchen zu entnehmen.

Durch den von der Gemeinde mitfinanzierten zusätzlichen Einbau eines Oberflurhydranten DN 80/ DN 200 Wasserversorgungsleitung an der Zuwegung Dorfstraße, Kirche und den Einbau eines Unterflurhydranten DN 80/ DN 100 - DN 200 Wasserversorgungsleitung im neuen Wohngebiet ist eine ausreichende Trinkwasserentnahme für den Ersteingriff möglich.

Aufgrund der technisch bedingten, einseitigen Einspeisung und der fehlenden Behälterkapazität kann eine Bereitstellung von Feuerlöschwasser nicht garantiert werden.

\* geändert gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.08.1998.

## Übersichtplan M 1 : 5000



Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gramkow vom 12.08.1998 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für den südöstlichen Grundstücksteil des Flurstücks 44, Flur 2 der Gemarkung Hohenkirchen, im Süden begrenzt durch die Flurstücke 41, 40/2, 37/1, im Westen begrenzt durch das Flurstück 44, im Norden begrenzt durch die Flurstücke 44 und 35/1, im Osten begrenzt durch die Flurstücke 35/10, 36 und 31 der Flur 2 Gemarkung Hohenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), erlassen.

Verkehrsvermerke:

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1996, zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGBÄndG vom 30.7.1996, beteiligt worden.

Gramkow, den 12.03.1999



Knoblauch, Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 (Normaler Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Gestaltungssatzung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.08.1998 bis 15.09.1998 während der Dienststunden nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1996, zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGBÄndG vom 30.7.1996, 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, vom 04.08.1998 bis 04.08.1998 durch Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gramkow, den 12.03.1999



Knoblauch, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.08.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gramkow, den 12.03.1999



Knoblauch, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gramkow, den 12.03.1999



Knoblauch, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 12.08.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den

(Siegel)

Leiter des Katasteramtes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Gestaltungssatzung, wurde am 23.02.1998 von der Gemeindevertretung auf Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.02.1998 gebilligt.

Gramkow, den 12.03.1999



Knoblauch, Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Gestaltungssatzung, wird hiermit ausgestellt.

Gramkow, den 12.03.1999



Knoblauch, Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom 12.08.1998 bis 15.09.1998 durch Amtsblatt 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.08.1998 in Kraft getreten.

Gramkow, den

(Siegel)

Knoblauch, Bürgermeister

\* Die im Schreiben vom 16.6.98 vom Planungsamt des Landkreises geltend gemachten Verletzungen der Rechtsvorschriften gem. § 6 AG-Bau - GB M-V i.V.m. § 203 Abs. 3 BauGB werden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung behoben und damit deren Einhaltung gesichert.

Gramkow, den



Knoblauch, Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Gramkow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem südöstlichen Teilstück des Flurstücks 44, Flur 2 der Gemarkung Hohenkirchen, im Süden begrenzt durch die Flurstücke 41, 40/2, 37/1, im Westen begrenzt durch das Flurstück 44, im Norden begrenzt durch die Flurstücke 44 und 35/1, im Osten begrenzt durch die Flurstücke 35/10, 36 und 31 der Flur 2 Gemarkung Hohenkirchen