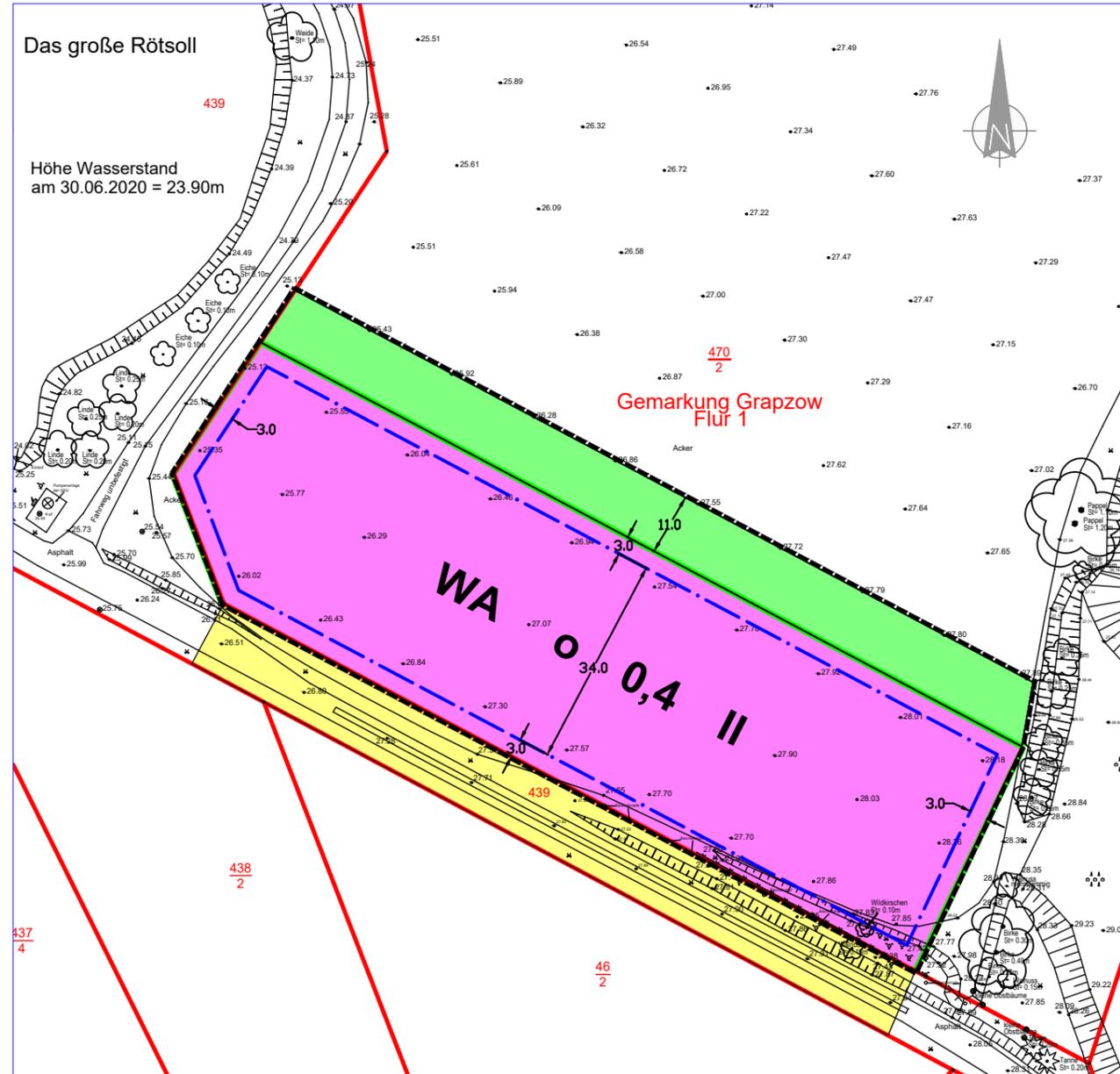


Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen am großen Rötsohl" der Gemeinde Grapzow

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Grapzow, nördlich der Straße zum "Das große Rötsohl" und umfasst das Gebiet der Flurstücke 437 und 470/2 (jeweils teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Grapzow

Aufgrund des § 10 BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow vom ... für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Grapzow, nördlich der Straße zum "Das große Rötsohl", das Gebiet der Flurstücke 437 und 470/2 (jeweils teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Grapzow umfassend, folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 1.000



- Herstellen einer permanenten Leiteinrichtung für Amphibien
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- II. Planzeichen ohne Normcharakter**
- 1. Ordnungsnummern**
- Grapzow Gemarkungsname
- Flurgrenze
- Flurbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- 439 Flurstücksbezeichnung
- abgemarkter Grenzpunkt
- nicht abgemarkter Grenzpunkt

III. Hinweis
Zeichnerische Grundlage des Bebauungsplanes bildet die Vermessung des Vermessungsbüros Sy, Stand: Juli 2020.

- Text**
- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1. - Allgemeines Wohngebiet -
Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB dient das Baugebiet dem Wohnen.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude;
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.4. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke;
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
- Tankstellen;
 - Gartenbaubetriebe;
 - Anlagen für die Verwaltung.
- 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

- Planzeichenerklärung**
- I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,4** Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

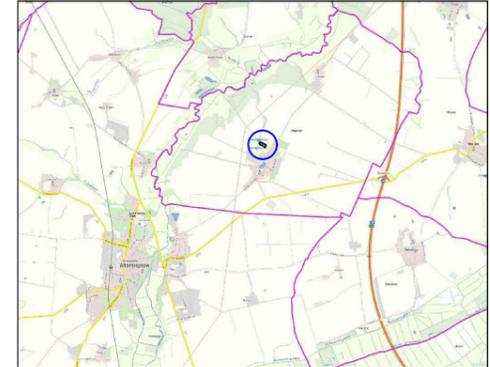
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
- o offene Bauweise
 - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, vermaßt
- 4. Verkehrsfläche**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Fläche für das Anlegen einer Heckenpflanzung mit Krautsaum, vermaßt

- Hinweise**
- 1. Bodendenkmalpflege**
- 1.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
- 1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Rechtsgrundlagen
Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des B-Planes sowie des Verfahrensablaufes bildete das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:**
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802;
- die **Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033).

Übersichtskarte (unmaßstäblich, Quelle: GAIA M-V)



Satzung der Gemeinde Grapzow über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötsohl"	
Datum Juli 2023	Plan Entwurf
Plangrundlage Höhen- und Lageplan, Vermessungsbüro Torsten Sy (Stand 07 / 2020)	
Auftragnehmer Büro Weitblick Liane Janssen · Glendelin 7a · 17111 Beggerow	
Auftragsnummer 04 - 2020	Bearbeiter JA
gezeichnet JA	Maßstab 1 : 1.000