

die Kastanien
anden und als
1. Eine Hofzu-
! ist statt-
aus der Flucht

Gebäudesub-
ndung der bei-
! die Lücken-
in vorgesehen.
ann an das
t werden. Es
! das alte
an der Ecke
t. Anderenfalls
! raumabschlie-
zu sichern.

reiches hat
Als dorfbild-
pelhaus als
lenen Neben-
ie Reduzierung
lgebäude wäre
igen am See
ig besonders
stützen.

Spielfeld

Standort 6
(alte Baulücke
an der Dorfstraße)

Standort 7
(Dorfstraße gegen-
über dem Sport-
platz)

Standort 8
(Baracken)

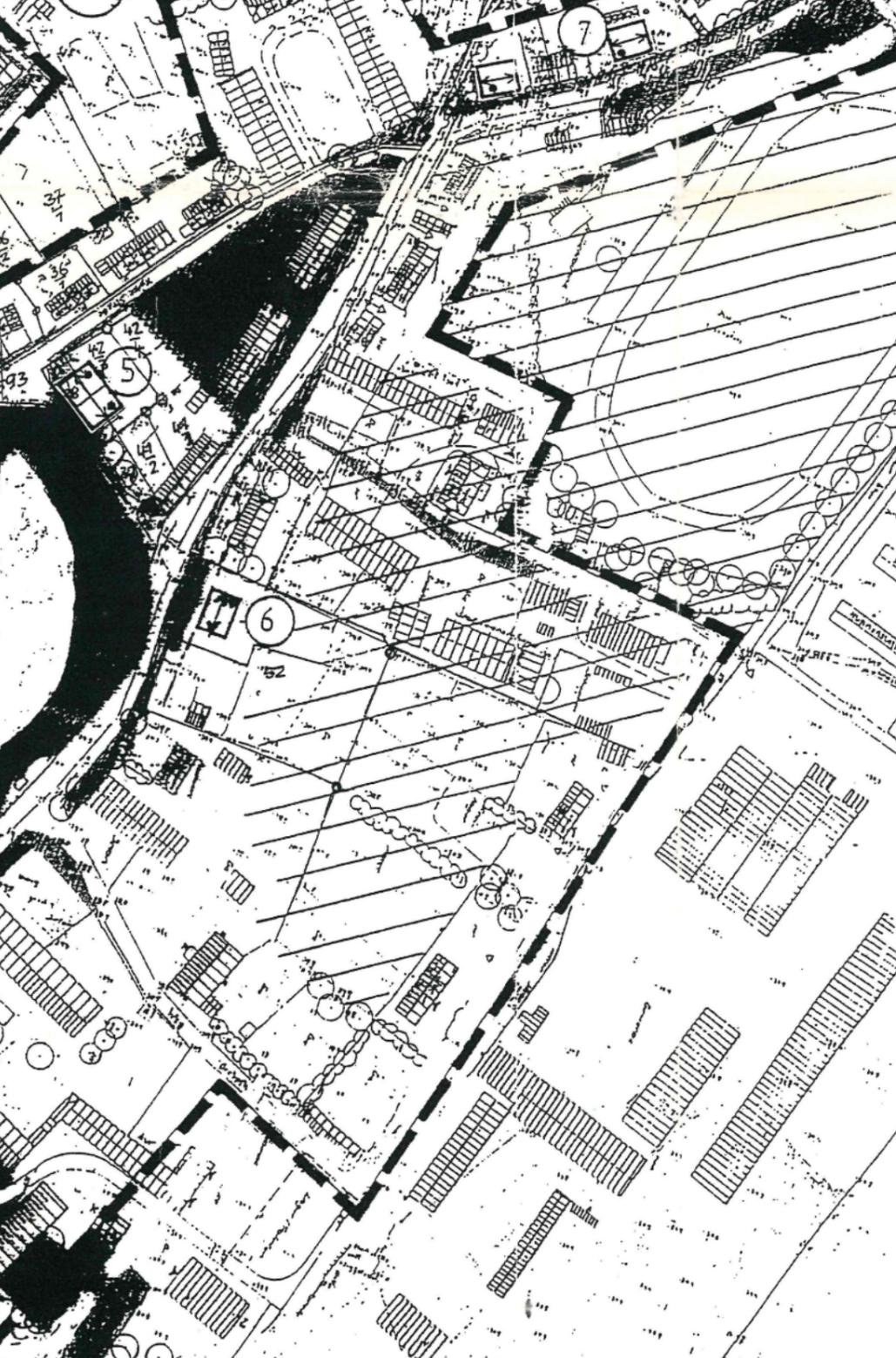
Als Ersatz für ein ursprünglich vorhandenes Bauernhaus in Traufstellung ist eine entsprechende Lückenschließung notwendig.

Beide Gartengrundstücke eignen sich für eine Lückenschließung, wobei an der Ecke Dorfstraße - Kurze Straße gleichzeitig ein Raumabschluß entstehen würde. Ein Verzicht auf die Doppelwegeführung zugunsten des angrenzenden Grundstückes wäre notwendig. Die Hecke ist an der neuen Grundstücksecke neu anzulegen.

Nach einem Abbruch der leerstehenden Baracke ist eine endgültige Berräumung des Standortes notwendig. Danach bietet sich eine Nutzung für Eigenheime in Traufstellung als Lückenschließung an.

Als dorfbild-
pelhaus als
lenen Neben-
ie Reduzierung
lgebäude wäre
igen am See
ig besonders
stützen.

Spielfeld



- Legende**
- Grenze des Innereiches
 - ▤ in Bau befindliche Lücken
 - ▥ geplante Lückenschließungen mit Trauflinie u. Geschossigkeit u. symbolischer Gebäudedarstellung
 - ▧ Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2a BauMaßNGr.
 - ▨ Fläche, für die bei einer Bebauung ein Bebauungsplan erforderlich wird
 - - - - - unverbindliche Parzellierungslinie
 - Baulinie
 - vorhandener Baum oder Hecke
 - geplanter Baum oder Hecke
 - ▬ Freihalletrasse
- Alle Änderung in Erfüllung der Genehmigung in ROT.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.02.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 22.02.94 bis 24.02.94 an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Grapzow.
5.1.1995 Grapzow, Siegel Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 01.06.94 den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
5.1.1995 Grapzow, Siegel Bürgermeister
3. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 25.07.94 bis 26.08.94 hinreichend lange nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 11.07.94 bis zum 22.07.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
5.1.1995 Grapzow, Siegel Bürgermeister
4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5.1.1995 Grapzow, Siegel Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 07.12.94 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.
5.1.1995 Grapzow, Siegel Bürgermeister
6. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grapzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 07.12.94 beschlossen.
5.1.1995 Grapzow, Siegel Bürgermeister
7. Die Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 22 BauGB sowie § 86 der LBO vom 26.04.1994 wurde vom Landrat des Kreises Demmin am 02.05.95 AZ: 61/2-3-07-45 mit/ohne Auflagen erteilt.
29.3.95 Grapzow, Siegel Bürgermeister
8. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.95 erfüllt. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat des Kreises Demmin am 02.05.95 AZ: 61/2-3-07-45 bestätigt.
Grapzow, Siegel Bürgermeister
9. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgefertigt.
Grapzow, Siegel Bürgermeister
10. Das Inkrafttreten der Satzung und die Information zu Ort und Zeit der ständigen Einsichtnahme in die Satzung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig ist auf Geltendmachung von Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften und deren Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am rechtsverbindlich geworden.
Grapzow, Siegel Bürgermeister

ERWEITERTE

ABRUNDUNGSSATZUNG

GRAPZOW, KREIS DEMMIN

M 1:2000	6. Dez. 94	42x60	W. K.
----------	------------	-------	-------

Satzung Teil B

Entnahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86 in die Satzung nach § 9 Abs. 4 BauGB für alle Standorte

Hauptgebäude müssen deutlich einen rechteckigen Grundriß im Verhältnis > 1:1,15 aufweisen. d. h. quadratische Grundrisse sind unzulässig. Sie sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit roten bis braunen Dachsteinen bei einer Dachneigung zwischen 38° und 45° haben zu errichten. Walmdächer sind nicht zulässig, und quadratische Grundrisse sind unzulässig.

Öffentlichen Straßen und Wegen sichtbare Dachflächen von gebauten massiven Nebengebäuden sind nur in einer Dachneigung von 25° bis 45° und mit einer Eindeckung, wie in der Tabelle für Hauptgebäude genannt, zulässig.

Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz- oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Farbe und -struktur bzw. Ziegeltönung haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei den Nebengebäuden anzuwenden.

Behälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. zu bringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig.

Abgrenzungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Staketenzaun bis 0,80 m Höhe oder als natürliche Hecke 1 m Höhe zulässig.

Ortspezifische städtebauliche Empfehlungen

Standortnummern sind im Satzungsplan eingetragen.

Standort 1
(Streptower)
(g)
Die Straße und der Verbindungsweg am südlichen Ortsrand sind wichtige Zufahrten für die Landwirte und deshalb mindestens 4,50 m breit als Mischverkehrsfläche auszubauen. Beidseitig ist ein Pflanzstreifen und einseitig eine Beleuchtung vorzusehen.

Standort 2
(Ecke Dorfsteich - Kurze Straße)
Eine Lückenschließung zwischen dem schon vorhandenen neuen Eigenheim und dem Standort 1 wird notwendig, d. h., dieser Standort ist als Fortsetzung des Standortes 1 anzusehen. Durch eine rechtwinklige Einbindung der alten Kleinbahntrasse verbessern sich die Bedingungen zur Lückenschließung.

Standort 3
(Kurze Straße - am Dorfsteich)

Standort 4
(Zufahrt zum Technik- und Stallkomplex)

Standort 5
(Ecke Dorfsteich - Kurze Straße)

Vom alten Gehöft sind noch die Kastanien und die Feldsteinmauer vorhanden und als ortsbildprägend zu erhalten. Eine Hofzufahrt von ca. 3,00 m Breite ist statthaft. Das Wohngebäude kann aus der Flucht zurückgesetzt werden.

Als Ersatz für die desolate Gebäudesubstanz und zur besseren Anbindung der beiden kleinen Wohnblöcke wird die Lückenschließung mit 4 Eigenheimen vorgesehen. Der vorhandene Spielplatz kann an das Ende der Stichstraße verlegt werden. Es wird davon ausgegangen, daß das alte Stall- und Scheunengebäude an der Ecke Kurze Straße erhalten bleibt. Anderenfalls hat eine Ersatzbebauung die raumabschließende Traufstellung wieder zu sichern.

Die Nord-Westecke des Dorfsteiches hat kaum eine bauliche Fassung. Als dorfbildprägender Raum wäre ein Doppelhaus als Ersatz der zur Zeit vorhandenen Nebengebäude wünschenswert. Eine Reduzierung auf ein einseitiges Einzelgebäude wäre denkbar. Durch Baumpflanzungen am See ist die räumliche Begrenzung besonders in diesem Bereich zu unterstützen.

Standort 6
(alte Baulücke an der Dorfstraße)

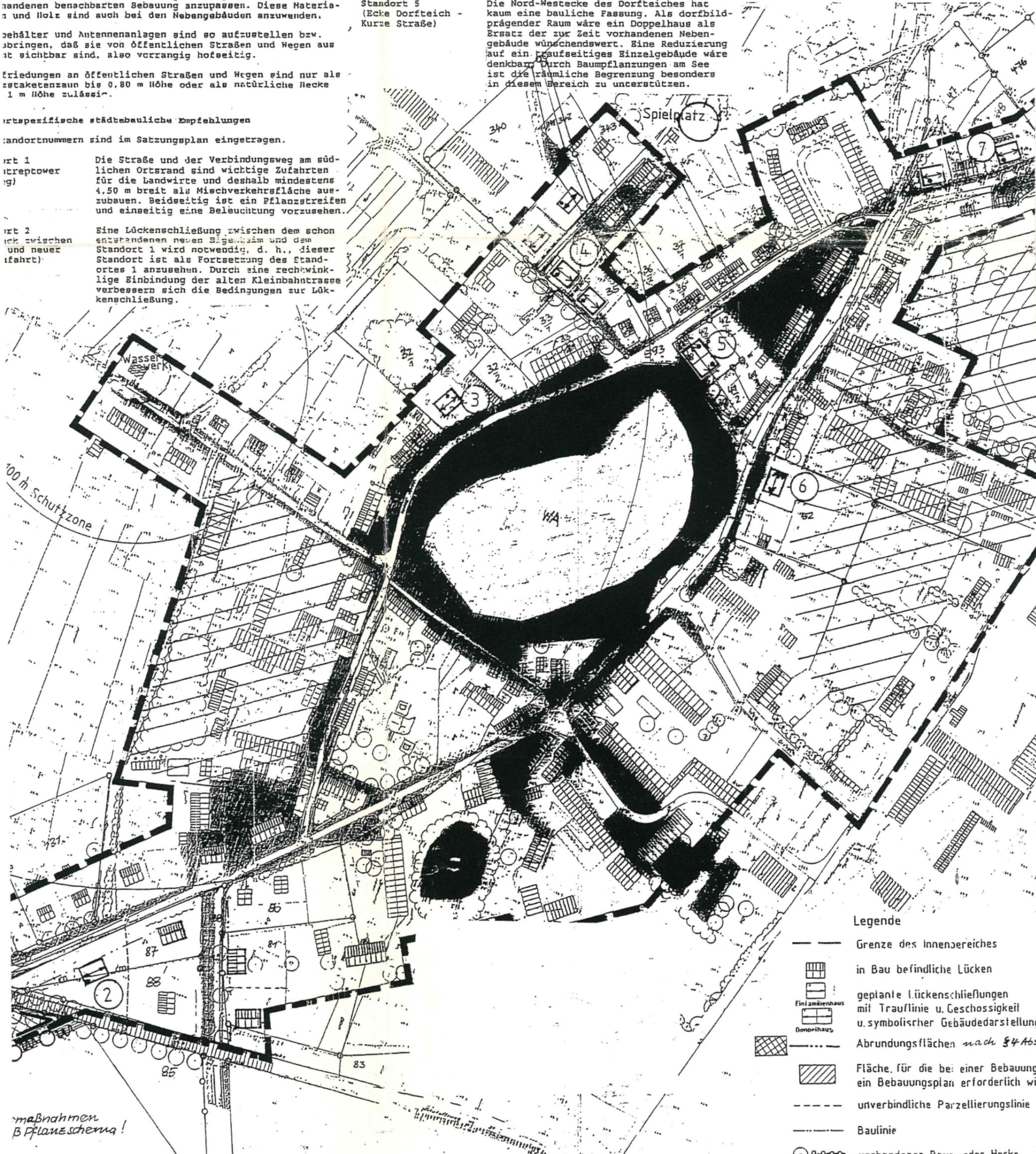
Standort 7
(Dorfstraße gegenüber dem Sportplatz)

Standort 8
(Baracken)

Als Ersatz für ein ursprüngliches Bauernhaus in Traufstellung eine entsprechende Lückenschließung.

Beide Gartengrundstücke erfordern eine Lückenschließung, wobei Dorfstraße - Kurze Straße ein Raumabschluß entstehen. Verzicht auf die Doppelwegbegrenzung des angrenzenden Grundstückes notwendig. Die Hecke ist an Grundstücksecke neu anzulegen.

Nach einem Abbruch der leerstehenden Baracke ist eine endgültige Lückenschließung an Standort 8 notwendig. Danach eine Nutzung für Eigenheimdarstellung als Lückenschließung.



Maßnahmen B Pflanzschema!

Karte auf der Basis älterer Vermessungs-, Liegenschafts- und topografischer Karten, durch Begehung ergänzt. Keine Vermessungsgenauigkeit!

- Legende**
- Grenze des Innenbereiches
 - ▤ in Bau befindliche Lücken
 - ▨ geplante Lückenschließungen mit Trauflinie u. Geschossigkeit u. symbolischer Gebäudedarstellung
 - ▧ Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 1
 - ▩ Fläche, für die bei einer Bebauung ein Bebauungsplan erforderlich wird
 - - - - - unverbindliche Parzellierungslinie
 - Baulinie
 - vorhandener Baum oder Hecke
 - geplanter Baum oder Hecke
 - ▬ Freihalletrasse
- Alle Änderungen in Erfüllung der Genehmigung und handschriftlich.*

Satzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnG der Gemeinde Grapzow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grapzow für das Gebiet des Dorfes *anschließend gestalterischer Festsetzungen laut L.BauO M-V § 86.*

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 50, S. 929) und § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnG in der Fassung aufgrund des Inv.-WobauLG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow vom .07.12.94. und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Demmin folgende Satzung für den Ortsteil Grapzow erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- Karte (Teil A) und Text (Teil B) sind Bestandteil dieser Satzung.

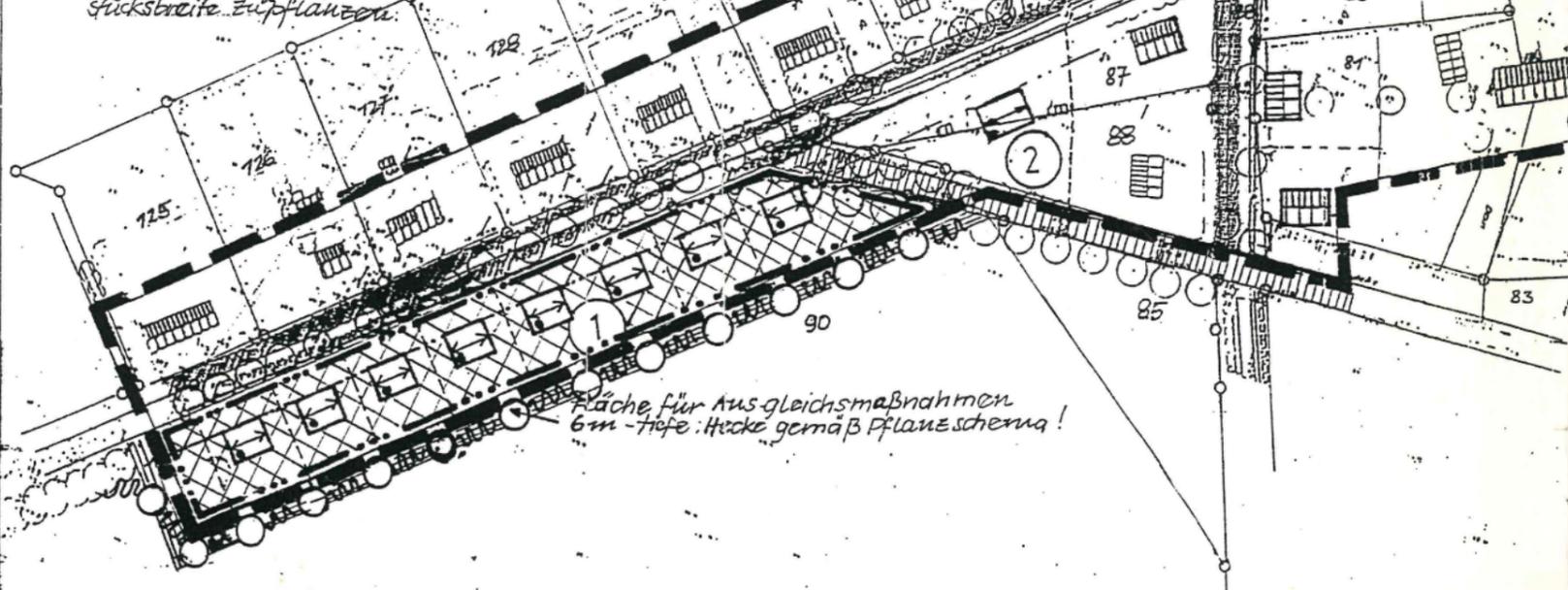
§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch den Landrat des Kreises Demmin in Kraft.

Text-Teil B,
Festsetzungen
Allgemeine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

~~1. Die Art der baulichen Nutzung wird für den Ortsteil einheitlich als Dorfgebiet (MD) nach § 5 der BauNVO und damit auch für die Abrundungsflächen und Baulöcher festgelegt.~~

- Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoß als zulässig festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
- Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser gestattet (§ 22 BauNVO). Bei zwingenden Gründen kann gegenüber der Ausweisung im Satzungsplan ein Doppelhaus durch zwei Einzelhäuser und umgekehrt ersetzt werden.
- Auf der Grundlage des § 23 der BauNVO wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und die Satzungsgrenze begrenzt. Die Baulinie bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Freistehende massive Nebengebäude sind hinter der Linie der rückwärtigen Front der Wohngebäude zu errichten.
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB erforderlichen Grundstückszufahrten sind in einer maximalen Breite von 3,00 m gepflastert, als Spurbahn oder sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.
- Die Doppelspur am Altentrepptower Landweg wird aufgegeben; nur die alte, westlich gelegene, bleibt erhalten.
- Die Einbindung der alten Kleinbahntrasse in den Altentrepptower Landweg zwischen Standort 1 und 2 kann modifiziert werden, muß aber zumindest als Rad- und Fußweg bestehen bleiben.
- Als Ausgleichspflanzung für die Versiegelung durch den Bau von Eigenheimen am Abrundungsstandort Nr. 1 ist feldseitig an den Grundstücken eine Hecke anzulegen.
- Auf der Abrundungsfläche sind gemäß § 4 Abs. 2a BauMaßnG nur Wohngebäude einschließlich dazugehöriger Parkplätze und Nebenanlagen zulässig.
- Als Ausgleich für die Versiegelung auf der Abrundungsfläche, ist in Form der von der Untereinheit vorgeschlagenen Hecke von den Bauherren ein 6 m tiefer Streifen feldseitig über die gesamte Grundstücksbreite anzupflanzen.



Fortsetzung Teil B

Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBO § 86 in die Satzung nach § 9 Abs. 4 BauGB für alle Standorte

- Die Hauptgebäude müssen deutlich einen rechteckigen Grundriß *im Ve* haben, d. h. quadratische Grundrisse sind unzulässig. Sie *und* haben Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit roten bis braunen Dachsteinen bei einer Dachneigung zwischen 38° und 45° *haben* ~~45° Walmdächer sind nicht zulässig, und quadratische Grundrisse sind unzulässig.~~
- Von öffentlichen Straßen und Wegen sichtbar Dachflächen von neugebauten massiven Nebengebäuden sind nur in einer Dachneigung von 25° bis 45° und mit einer Eindeckung, wie unter 1. für Hauptgebäude genannt, zulässig.
- In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur bzw. Ziegeltonung haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei den Nebengebäuden anzuwenden.
- Gasbehälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hoftseitig.
- Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Holzstaketenzaun bis 0,80 m Höhe oder als natürliche Hecke bis 1 m Höhe zulässig.

Standortspezifische städtebauliche Empfehlungen

Die Standortnummern sind im Satzungsplan eingetragen.

- | | |
|--|---|
| Standort 1
(Altentrepptower Landweg) | Die Straße und der Verbindungsweg am südlichen Ortsrand sind wichtige Zufahrten für die Landwirte und deshalb mindestens 4,50 m breit als Mischverkehrsfläche auszubauen. Beidseitig ist ein Pflanzstreifen und einseitig eine Belichtung vorzusehen. |
| Standort 2
(Dreieck zwischen alter und neuer Ortszufahrt) | Eine Lückenschließung zwischen dem schon entstandenen neuen Eigenheim und dem Standort 1 wird notwendig, d. h., dieser Standort ist als Fortsetzung des Standortes 1 anzusehen. Durch eine rechteckige Einbindung der alten Kleinbahntrasse verbessern sich die Bedingungen zur Lückenschließung. |

Sta (Kt am
Sta
Ter kon
Sta (Ec Kur