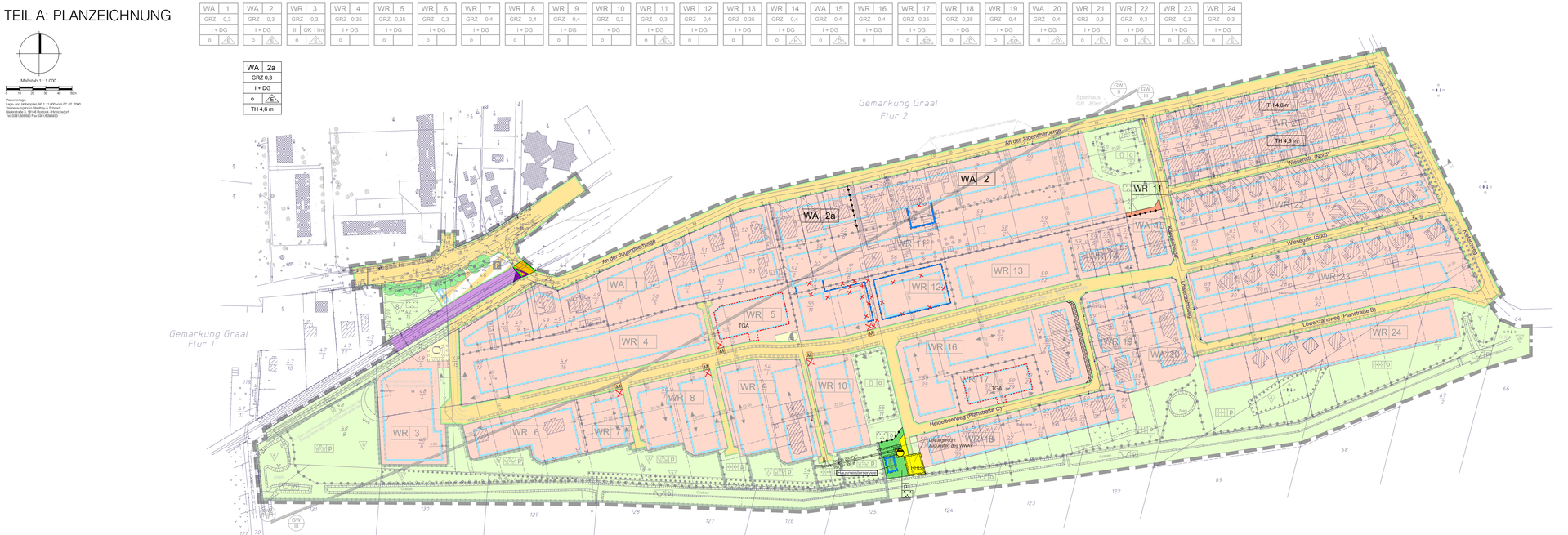
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GRAAL-MÜRITZ

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.3-11b "KOPPENHEIDE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom 20.12.2010, folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-11b für das Gebiet „Koppenheide", begrenzt im Norden durch die Straße An der Jugendherberge und die Bahnhofstraße, im Osten durch den Kiefernweg bzw. die Gemeindegrenze, im Süden durch den Graben an den Tabakweisen im Westen durch den Teichweg in südlicher Verlängerung und das Wohngrundstück Bahnhofstraße 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier" am 07.06.2010 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2010 den Entwurf des Bebauungsplans (4. Änderung) mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans (4. Änderung) mit der Begründung hat in der Zeit vom 15.06.2010 bis zum 15.07.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier" am 07.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan (4. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.2010 gebilligt.

Graal - Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.02.2000 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegel) Schmidt ÖbVI

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

Graal - Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

9. Der Beschluss über den Bebauungsplan (4. Änderung) 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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier" am 07.02.2011 ortsüblich 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 welche auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 07.02.2011 in Kraft getreten.

Graal - Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN und BAHNANLAGEN		
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Überlagerung von Bahnanlagen mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Bahnanlagen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Schmutzwasser	
RHB	Regenrückhaltung	

GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
TGA	Tiefgarage	
M	Bereitstellungsplätze für Hausmüllbehälter gem. § 7 (4. 5) Abfallsatzung DBR	
KD	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	vorhandene Hauptversorgungsleitungen (hier: Schmutzwasser, Straßenentwässerung)	
	Entfallende Festsetzung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXT

Bestandteil der Satzung über die Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-11b -Teil B- sind nur die in folgenden blau hervorgehobenen textlichen Festsetzungen und Streichungen

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

1. Art der baulichen Nutzung: — § 1 Abs. 2 und 3 BauNB

1.1 Für die Bauflächa sind reine Wohngebiete (WR / § 3 BauNVO) und allgemeine Wohngebiete (WA / § 4 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässig sind für die festgesetzten reinen Wohngebiete:
- Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal bis zu vier Betten. — § 1 Abs. 6 BauNVO

Unzulässig sind für reine Wohngebiete:
- nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. — § 1 Abs. 6 BauNVO

1.3 Zulässig sind für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete
- Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes — § 1 Abs. 6 BauNVO

Unzulässig sind für allgemeine Wohngebiete:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen — § 1 Abs. 6 BauNVO

1.4 Innerhalb der mit besonderem Nutzungszweck „Hausmeisterservice" festgesetzten Baugrenze ist ausschließlich die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes für die Durchführung von Hausmeisterdienstleistungen und zur Unterbringung von Geräten für die Freiflächenpflege, die Straßenreinigung und für Brenn- und Baumaterialien zulässig. (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung: — § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Maßgeblich für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der zur Erschließung bestimmten öff. Verkehrsfläche im Anschlusspunkt des Baugrundstücks. (§18 Abs. 1 BauNVO)

3. Nebenanlagen: — § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in den als reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugebieten nicht zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Ableitung von Abwasser etc.) sind zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit den Fahrrechten zugunsten eines bestimmten Personenkreises zu belastenden Flächen innerhalb öffentlicher Grünflächen dienen der Aufrechterhaltung der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Wohnstellplätzen im Süden des Plangebietes für Eigentümer, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte. Sonstige mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen dienen der Erschließung und der verkehrlichen Anbindung der anliegenden Baugrundstücke zugunsten der Eigentümer dieser Grundstücke.
Auf den mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften: — § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO MV

5.1 Im ganzerlen Baugebiet sind nur Steildächer mit Dachneigungen zwischen 35° und ~~48°~~ 52° (Walgrad) zulässig. Die Steildächer sind mit roten bis braunen Dachsteinen einzudecken. Ausnahmen können nur für untergeordnete Nebenanlagen (Garagen, Carports) in sämtlichen Baugebieten gemacht werden.

5.2 Dachaufbauten (Gauben): Die Summe der Breiten aller Dachgauben auf einer Dachseite darf nicht größer sein, als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge. Der Abstand der Gauben zum Ortgang darf 1 m nicht unterschreiten. Je Dachseite sind nur Gauben eines Typs zulässig.

5.3 Die Außenwände der Baukörper sind im aufgehenden Bereich mit einem abgestimmten weißen Anstrich oder Putz auszuführen. Der Sockelbereich kann durch Farb- und/oder Materialwahl gestalterisch abgesetzt werden. Sichtbares Fachwerk ist unzulässig.

5.4 Werbeanlagen sind in reinen Wohngebieten unzulässig. Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet sind nur unmittelbar an der Stätte der Leistung im Erdgeschoss zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ergeben.

5.5 Im öffentlichen Raum, auch auf privaten Verkehrsflächen, die mit Geh- und Fahrrechten belegt sind, sind sämtliche Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer anzulegen (abgesenkte Borde).

5.6 Massive Einfriedungen wie Mauern und Traversen sind nur bei notwendiger Sicherung von unterschiedlichen Terrainhöhen und nur mit einer sichtbaren Höhe von bis zu max. 50 cm zulässig. Einfriedungen an den Grundstücksseiten, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, dürfen eine Höhe von 1,30 m über Straßen- bzw. Gehwegniveau nicht überschreiten

6. Festsetzungen zur Gründung: — § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, Abs. 3 Abs. 6 BauGB, § 9 und § 86 LBauO M-V

6.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

6.1.1 Für Anpflanzgebote sind standortgerechte, vorrangig einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind in ihrer Art entsprechend zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu pflanzen. Sofern nicht gesondert festgesetzt, sind die Pflanzabstände in Gehölzflächen der Wuchseigenschaft und dem jeweiligen Zweck entsprechend zu wählen.

6.1.2 Für Anpflanzungen gemäß nachfolgenden Buchstaben (a) bis (f) ist die nachstehende Gehölzartenliste Nr. 1 zugrunde zu legen:

GEHÖLZARTENLISTE 1

Baumarten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere in Arten	Sorbus aria/intermedia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Silberweide	Salix alba
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Korbweide*	Salix viminalis
Buche	Fagus sylvatica
Esskastanie	Aesculus hippocastanum

sowie Baumarten der Gehölzartenliste 2

Baumarten, besonders geeignet zur Anpflanzung im Stellplatzbereich:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

Strauchartenbreitwachsende Hecken:

Heckenkirsche	Lonicera xylosieum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Coylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Elbe	Taxus baccata
Wildrosen in Arten	Rosa div. spec.

sowie Straucharten der Gehölzartenliste 2

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Arten ohne Rankhilfe:

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"
Immergr. Kriechspindel	Euonymus fort. „radicans"

Arten mit Rankhilfe:

Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Baumwein	Parthenocissus quinquefolia
Geißschlinge	Lonicera in Arten
alle Kletterrosen	Rosa div.

Anzupflanzende Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
(Stammumfang jeweils gemessen in in 1,0 m Höhe über dem Boden):
- Kleinkronige Bäume: StU 14 cm, mittel- und großkronige Bäume: StU 16 cm
- Straßenbäume: StU 20 - 25 cm, B 150 - 200 cm, H 400 - 500 cm, Solitär
- Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm

6.1.3 Für Anpflanzungen auf öffentlichen naturnahen Grünflächen i.V. m. Maßnahmeflächen einschließlich Gewässerböschen ist die nachstehende Gehölzartenliste Nr. 2 zugrunde zu legen:

GEHÖLZARTENLISTE 2
(* = Anpflanzungen insbesondere in Nähe von Feuchtbiotopen/Gewässern)

Baumarten:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eschе*	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Erle*	Alnus glutinosa
Silberweide*	Salix alba
Feldulme*	Ulmus carpinifolia
Wildbirne*	Pyrus pyraster

Kopfbäume:

Silberweide*	Salix alba
Korbweide*	Salix viminalis

Strauchartenbreitwachsende Hecken:

Faulbaum*	Frangula alnus
Salweide	Salix capraea
Brombeere in Arten	Rubus fruticosus agg.
Pfaffenhütchen	Euony mus europaeus
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Traubenkirsche*	Prunus padus
Wildapfel*	Salix cinerca
Wildbirne*	Pyrus pyraster
Besenginster	Sarothamnus scoparius

Schling- und Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Hopfen*	Humulus lupus

Anzupflanzende Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
- Bäume: Heister (2 mal verpflanzt, H 150 bis 200 m, ohne Ballen), Stammbüsche (2 mal verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm) und Hochstämme (3 mal verpflanzt, StU 18 bis 20 cm, H 400 bis 500 cm)
- Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 bis 100 cm

6.1.4 Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen in gleicher oder dem Charakter der Pflanzung entsprechender Gehölzart vorzunehmen.

6.1.5 Innerhalb der im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Pflanzstreifen ist die Anlage von Mülleinsatzpflanzbeeten i.S. v. § 7 (4) der Abfallsatzung DBR zulässig.

6.2. Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

6.2.1 Alle befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die Fahrbahnen der Planstraßen sowie Flächen, die besonderen technischen Belastungen ausgesetzt sind, können hiervon ausgenommen werden; Flächen, auf denen mit einer erhöhten Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist, sind hiervon ebenfalls ausgenommen. Wege innerhalb von Grünflächen und Maßnahmenflächen sind zum überwiegenden Teil mit wassergebundener Decke herzustellen.

6.2.2 Auf Vegetationsflächen ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

~~6.2.3 Unbelastetes Oberflächenwasser von den befestigten und Dachflächen ist weitestgehend auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen; ist dies im Einzelfall aus hydrogeologischen Gründen ausgeschlossen, so ist vorrangig eine Weiterverwendung als Grundwasser vorzusehen.~~
~~Oberflächenwasser von Wegeflächen ist durch entsprechende Gefällausbildung vollständig nach in vorgesehenen Vegetationsflächen zur Versickerung zu bringen.~~

6.2.4 Bei Anlage von Tiefgeschossen ist durch geeignete Bauweise eine dauerhafte Absenkung des Schichten- bzw. oberen Grundwasserspiegels zu vermeiden.

6.2.5 Die Drainagewirkung im Erdbereich innerhalb des Schichten- bzw. oberen Grundwasserspiegels vertiefter Ver- und Entsorgungsleitungen ist durch Querschotten aus Lehmpackungen oder durch andere geeignete Maßnahmen zu verhindern.
Geeigneter Bodenaushub ist wieder einzufüllen.

~~6.2.6 Da in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen für die Oberflächenentwässerung sind in ingenieurbiologischer Bauweise herzustellen. Die genauere Standortfestlegung und Dimensionierung bleiben der Entwässerungsplanung überlassen.~~

~~6.2.7 Überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist weitmöglich dem Sammelgraben-, outalsten Gewässerlauf oder Regenwasserkanal vor Einleitung in den Gra-ben oder ein vorgeschaltetes Leichtstoffabscheider vorzuhalten.~~

6.3 Im Plangebiet werden folgende besonders Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen:

6.3.1 Als zentrale Ausgleichsflächen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünflächen" i.V.m. Maßnahmeflächen festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend Ziff. 6.1.3 zu bepflanzen, nicht zu düngen und möglichst wenig durch Pflege in ihrer natürlichen Entwicklung zu stören, so dass die Entwicklung von standortgerechten, artenreichen Biotopmosaiks mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie Funktionen für die landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes und die Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zum offenen Landschaftsraum gewährleistet ist.

~~6.3.2 Die Austriebe von Kopfweiden, die im Plangebiet anzupflanzen sind, sind in einem Abstand von 1 bis längstens 10 Jahren bodengleich zu schneiden.~~

6.3.3 Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen sowie Auf- und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

~~6.3.4 Flächen zur Regelung des Oberflächenabflusses innerhalb der Maßnahmeflächen sind durch ingenieurbiologische Bauweise i.V.m. einer differenzierten Bepflanzung als standortgerechte, vielfältige Biotope mit Funktionen für die Verdunstung, Rückhaltung, Versickerung und insbesondere Verzögerung von Oberflächenwasser (Grundwasserneubildung) zu entwickeln. Die Ausgestaltung der Flächen bleibt unter Beachtung der Gestaltungsgrundsätze im Anhang der Begründung der Detailplanung überlassen.~~

6.3.5 Verdrängter, unbelasteter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes zur Wiederandeckung oder im näheren Umfeld zur Rekultivierung devastierter Flächen weiterzuverwenden.

6.3.6 Notwendige Geländeaufhöhungen auf den Wohnbauflächen südlich Planstraße B und südwestlich Planstraße A sind maximal bis zu einer Höhe von NN + 2,00 m zulässig.

6.4 Sonstige Festsetzungen zur Gründung, Durchführungsvorschriften:

6.4.1 Auf den festgesetzten gemeindlichen Spielflächen ist je ein Spielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren anzulegen, angemessen zu begrünen und entsprechend Darstellung in der Planzeichnung durch dichtwachsende Anpflanzungen gegenüber benachbarten Wohngrundstücken einzugrünen.

~~6.4.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Rad- und Wanderwege sind als abwechslungsreiche Wegverbindungen zur Querung des Wohngebietes sowie Anbindung und Erschließung angrenzender Siedlungs- und Landschaftsräume zu entwickeln.~~

~~6.4.3 Bei Ausführung der vorstehenden Ziffer 6.3.1 sind die Empfehlungen des Begründungsbandes zu beachten. Die Gestaltung dieser Flächen ist im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Bauplanung darzustellen, und mit der zuständigen Landschaftspflegebehörde abzustimmen. Die Verbindung zu angrenzenden Gebieten ist hierbei nachzuweisen (Biotopverbund und Vogelzüge).~~

6.4.4 Die Herrichtung und Bepflanzung der für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen (siehe Ziffer 6.3.1) sowie die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind mit Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzzeit durchzuführen.

6.4.5 Für abzuführendes Niederschlagswasser aus den öffentlichen Bereichen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, hinsichtlich der konkreten Einleitmengen mit dem Wasser- und Bodenverband „Unteres Warnow / Küste" abzustimmen und der unteren Wasserbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

HINWEISE:

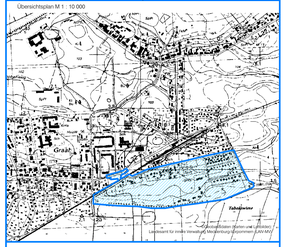
A Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße An der Jugendherberge an die Bahnhofstraße über den bestehenden niveaugleichen, unbeschrankten Bahnübergang. Der Fortbestand des Bahnübergangs nach § 9 (6) BauGB ist im Vorfeld der bestehenden Widmung und Zweckbestimmung der Bahnanlage.
Durch die Deutsche Bahn AG ist ein Planfeststellungsverfahren zur Verlegung des Haltepunktes Graal-Müritz mit gleichzeitiger Erweiterung der Bahnanlagen östlich des derzeitigen Bahnübergangs für 2021/22 (Elektrifizierung der Bahnstrecke) vorgesehen.

B Aufgrund eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen Gemeinde und HAWO GmbH & Co. KG wird der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft über die Festsetzungen dieses B-Plans hinaus i.S.d. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 15 (5) LNatG M-V durch Entnahme einer Grundstücksfläche aus dem Landrates als Untere Naturschutzbehörde auf den Flurstücken 73 und 74 der Tabakweisen geschrt. Die Grundstücksfläche ist dauerhaft die Extensivierung und natürliche Verlassung der Fläche.

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 22.09.2010

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Graal-Müritz, 20.12.2010 (Siegel) Giese Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz
Landkreis Bad Doberan
über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-11b
für das Gebiet „Koppenheide",
begrenzt im Norden durch die Straße An der Jugendherberge und die Bahnhofstraße, im Osten durch den Kiefernweg bzw. die Gemeindegrenze, im Süden durch den Graben an den Tabakweisen im Westen durch den Teichweg in südlicher Verlängerung und das Wohngrundstück Bahnhofstraße 10

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn — Architekt für Stadtplanung, AKMV 8072-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. 03881/377 08 42 • Fax 03881/377 08 59