

SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27-15 FÜR DAS GEBIET "BIRKENALLEE 27 - 31"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 990), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom 26.04.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27-15 für das Gebiet „Birkenallee 27 - 31“, betreffend die Baugrundstücke Birkenallee Nr. 27, Nr. 29 und Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich am 11.05.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
 - Die Gemeindevertretung hat am 27.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom 30.08.2017 bis zum 29.09.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 15.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 26.04.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

BA 12.04.18, Anr. 2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|---------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| Höhe baulicher Anlagen | | |
| TH | Traufhöhe als Höchstmaß (sh. TF 1.2.1) | |
| OK | Oberkante als Höchstmaß (sh. TF 1.2.1) | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| o | Offene Bauweise | |
| △ | nur Einzelhäuser zulässig | |
| — | Baugrenze (sh. TF 2.1, 2.2) | |
| Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | | |
| ••••• | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) | | |
| ◆◆◆◆◆ | oberirdisch (Hier: Vorflut, Graben 2) | |
| ◇◇◇◇◇ | unterirdisch (Hier: Vorflut, Graben 2, DN 400 B) | |
| FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) | | |
| GW | Lage des Plangebietes im Schutzgebiet für Grundwassergewinnung | |
| ■ | Hier: Schutzzone II (nachrichtlich: § 136 (1) LWaG M-V) | |
| GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | | |
| ■ | Grünflächen | |
| Zweckbestimmung: | | |
| ■ | öffentliche Parkanlage | |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | |
| ■ | Mit Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| ■ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| ■ | geplantes Bauvorhaben | |

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. (Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind allgemein zulässig.) (§ 1 (3), (5), (6), (8) BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
 - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Gebäudoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs an das jeweilige Baugrundstück (Grundstückzufahrt).
 - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufstehenden Fassade.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudbreite einnehmen, kann ein Vortreten vor die straßenseitige Baugrenze bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (2) BauNVO)
 - Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze mit einem Mindestabstand von 5 m zur westlichen Grundstücksbaugrenze zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)
 - Dächer sind mit einer Mindeststeigung von 35° und mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen herzustellen. Die Dächer von Gebäudeteilen wie Loggien, Frontispizien, Giebeln oder Veranden müssen ebenfalls jeweils symmetrisch zur Hauptachse des Gebäudeteils angelegt sein. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
 - Einriedungen innerhalb eines Abstands von 8 m zur Birkenallee dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und nicht als Mauern ausgebildet werden.
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind mit einem Sichtschutz in Form von baulichen Verkleidungen anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
 - Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 (3) LWaG M-V und Ausnahmegeheimung v. 17.10.2017 Az. III66200)
 - Zur Gewährleistung des Trinkwasserschutzes sind im Geltungsbereich dieses B-Plans folgende Verbote zu beachten:
Erichtung von Kellern, Durchführung von Bohrungen jeglicher Art, Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren, Errichtung von Brunnen zur gärtnerischen Beregnung, Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Errichtung und Betrieb von Ölheizungsanlagen, Lagerung von Abfall, Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.
 - Für Entwässerungsanlagen sind folgende Anforderungen zu beachten:
Schmutzwasserabwasserleitungen müssen der ATV-DWK A 142 entsprechen. Die Versickerung von Niederschlagswasser, das von Metallblech oder tothaltigen Pappe-dächern oder das über Entwässerungsleitungen aus Metall abläuft, ist verboten.
 - Auf die Textfestsetzungen 4.1 und 4.2 finden die Vorschriften des § 134 LWaG M-V (Ordnungswidrigkeiten, Bußgeldvorschrift) Anwendung.
- HINWEISE:**
- Für die Flurstücke 145, 146/3, 148/11 liegt eine Waldumwandlungserklärung gem. § 15a LWaG M-V vor.
 - Für die Errichtung baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen dieses B-Plans liegt eine Ausnahmegeheimung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutz-zonenordnung der Grundwasserfassung Graal-Müritz gemäß § 136 (3) LWaG M-V vor

Graal-Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

Graal-Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

Graal-Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz
Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 27-15
für das Gebiet "Birkenallee 27 - 31",
betreffend die Baugrundstücke
Birkenallee Nr. 27, Nr. 29 und Nr. 31

SATZUNG
Übersichtsplan M 1 : 10 000
Bearbeitungsstand: 26.03.2018



Graal-Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister