



Maßstab 1 : 1 000



Planunterlage:
Kataster-, Lage- und Höhenplan
vom 06.04.2006 mit Nachträgen vom 15.09.2014, 24.05.2017
Gmk. Müritz, Fl. 2; Lagebezug 42/83, Höhenbezug HN
Vermessungsbüro Manthey & Schmidt, ÖbVI
Hinrichsdorf 3, 18146 Rostock

Uferlinie 13.04.2018

1	SO/S
GRZ 0,55	
Z = I	
DN 35 - 45	
TH 6,5 - 7,0 m	
45 44 m u.G.	

Gemarkung Müritz Flur 1	
GRZ 0,5	
Z = III, D	

3	SO/B
GRZ 0,15	
Z = III, D	

4	SO/F
GRZ 0,1	
Z = IV	
TH = 15,5 OK = 18,7	
0	

Anlage zu
TOP 5.1.

zugunsten der Flurstücke
7/11 172/1 173/3 173/4
und der Gemeinde

17	SO/HS
GRZ 1,0	

18	SO/S
GRZ 0,5	

Information/WC

Z=V	OK 18,5
Z=VI	TH 21,5 OK 22,5
Z=IV	OK 15,5
Z=V	TH 18,5 OK 19,5
Z=II	OK 7,5
Z=I	OK 4,5

St. TGa

St

15	SO/S
GR 210 m ²	
DN 30 - 45	
TH ≤ 8,5 m	
6,2 m u.G.	
OK ≤ 11,5 m	
9,2 m u.G.	

16	SO/HS
GR 1230 m ²	

14	SO/S
GR 110 m ²	
Z = I	
DN ≤ 30	
TH 6,3 - 7,2 m	
45 44 m u.G.	

8	MI
GRZ 0,6	

Gemarkung Müritz
Flur 2

Z=II	TH ≤ 8,5 m - 6,7 m u.G.
OK ≤ 12,0 m - 11,7 m u.G.	
Z=II-III	OK 15,60 m TGa
OK -13,0m u.G.	
TH 10,90 m	
TH -8,30m u.G.	

TGa

TGa

BG 4

166

TGa

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

Satzung über die 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz West"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 34), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 33), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstellung Graal-Müritz vom ... folgende Satzung über die 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz West", betreffend den Bereich beidseitig der Straße Zur Seebücke nördlich des Badeweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Gegenstand des Teils A der 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 sind die schwarz bzw. fertig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schraff- oder Flächen. Die abgeschraffierte Planzeichnung gibt zur Orientierung auszuweisende festgelegte Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich der 1. bis 8. Änderung wieder.

TEIL B: TEXT

Gegenstand des Teils B der Satzung über die 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 sind die blau abgezeichneten Festsetzungen (Die darüber hinaus für den Änderungsbereich relevanten fortgeltenden Festsetzungen sind schwarz abgedruckt. Sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB)
 - Sondergebiet Strandversorgung** (§ 11 BauNVO)
 - Die Sondergebiete Strandversorgung dienen der Unterbringung von Gebäuden für die touristische Versorgung und der Unterhaltung der Trinkwasserschleusen.
 - Zulässig sind gastronomische Einrichtungen, Ladengeschäfte des Einzelhandels bis 100m² Verkaufsfläche, sowie die Deckung des gehobenen, apertoidischen Bedarfs oder des Kur- und Bäderbedarfs dieser (Fiskalbetriebsbetriebe/Schauspieltheater, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Mode, Drogerieerzeugnisse, Spielwaren, Presseartikel, Souvenirs), Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Einrichtungen für Ausstellungen sowie für die Touristeninformation und Zimmervermittlung, sonstige Einrichtungen, die der touristischen Versorgung dienen.
 - Ausnahmsweise können im Baugebiet 1 (SO/S) Wohnräume für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber oder -leiter zugelassen werden, sofern sie dem Hauptnutzungszweck zugeordnet sind und ihm gegenüber in Geschossfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 S.1 Nr.4 und Nr.20 BauGB)
 - In den Baugebieten sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen und der zweckgebunden festgesetzten Umgrenzung für bestimmte Anlagen nur zulässig mit einem Abstand von mehr als 3 m von der Baumtraufe des angrenzenden Waldes. (§ 9 Abs. 1 S.1 Nr. 4 BauGB)
 - In den Baugebieten SO1, SO14, SO15 und SO16 sind ebenerdige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. (§ 12 (5), 7, 14 (1) BauNVO)
 - Sondergebiet Hotel und Strandversorgung** (§ 11 BauNVO)
 - Die Sondergebiete SO/HS dienen jeweils der Unterbringung eines Hotels sowie von Einrichtungen, die der Versorgung der Erholungsgeschunden dienen.
 - Zulässig ist im SO 16 ein Hotel mit bis zu 140 Betten und im SO 17 ein Hotel mit bis zu 160 Betten sowie jeweils Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe bis jeweils höchstens 100m² Verkaufsfläche, Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Einrichtungen der örtlichen Verwaltung, sonstige Einrichtungen, die der touristischen Versorgung dienen. Im Erdgeschoss sind Beherbergungsräume der Hotels nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, BauGB)
 - Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)
 - Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,80 m *) betragen. Dies gilt nicht für die Baufelder 1 und 14 bis 16. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Nassräume im Baugebiet 6 (SO/FK) und für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. *) - entspricht ca. 0,30 bis ca. 0,80 m über Gelände -
 - Für die Bestandhaltung und -erneuerung des Gebäudes auf dem Grundstück 3/1 der Flur 2 ist nach Maßgabe des Bestandes eine Überschreitung der in Teil A festgesetzten Oberkante zulässig.
- Festsetzungen zur Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 S.1 Nr.20, Nr.25 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Die Vegetation auf den Grünflächen - Parkanlage - ist in ihrem Bestand auf Dauer zu sichern. Es ist mit jeder neuen baulichen Anlage ein Abstand von mindestens 2,5 Metern zur Kronenfläche vorhandener Bäume (auch innerhalb von Baufeldern) einzuhalten. Für die Baumfälligkeiten sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Baustellen“ (RSBB) zu beachten.
 - Die Absperrung von Grundwasser ist nur zeitlich begrenzt zulässig. Gleichzeitig sind die Vegetationsbestände im Wurzelbereich mit ausreichend Wasser zu versorgen.
 - Verdrängter Oberboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen oder im nahen Umfeld zur Erdstärkung zu verwenden.
 - Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorrichtungen (Verzögerungsschicht, -graben, -mulden) weitermöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf im Trennsystem - erforderlichenfalls über Rücklaufbecken - an die Vorflut abgegeben werden.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen wie Lauben, Gerätehäuser, Abstellplätze usw. ist in den Grünflächen nicht zulässig.
 - Innerhalb der Grünflächen - Parkanlage - sind Wege nur in wassergebundener Bauweise zulässig. Wurzeln von Bäumen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrfähflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Baufelder sind mit lugenreichem Pflaster herzustellen. Dies gilt nicht für die Planstraße C (Nachschalweg), die Straße Zur Seebücke und die Baugebiete 1, 14, 15, 16. Stellplätze erhalten einen durchdringungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonvasensteine, Sickerpflaster). Die Verkehrsflächen sind bestandschonend anzulegen (gem. RSBB).
 - Neue Ven- und Entsorgungslösungen sind ausschließlich innerhalb der Verkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig.
 - Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung des Baugebietes vollständig zurückzubauen.
 - Anpflanzangebot für Bäume, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
 - Auf Park- und Stellplatzflächen ist ein Anpflanzangebot für Bäume festgesetzt; je fünf Plätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbauer in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumstammumfang zu pflanzen. Die Baumstämme sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. (Pflanzliste siehe Nr. 3.5.)
 - Auf den sonstigen Flächen, die mit einem Pflanzangebot belegt sind, ist nach der Schaffung genügender Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen: Bäume I. und II. Ordnung; Heister 2 x verpflanzt, 150-200; Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-80, 80-100 oder 100-150. Je 100 m² Pflanzgebotfläche sind ein Heister I. Ordnung, fünf Heister II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind artgemäß zu variieren und mit geeigneten Schutzrichtungen zu versehen. (Pflanzliste siehe Nr. 3.5.)
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden der jeweils zu berechnenden Eingriffen im Bereich des ehemaligen Ferienlagers und der Waldgrundstücke bzw. dem Wiesenparkplatz und dessen Erschließung erteilt zugeordnet. Dabei ist die neu entstehende Versiegelungsfläche als zu berechnender Faktor anzusehen. Die mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten werden von der Gemeinde gemäß der Größe der Neuversiegelung und der Schwere des Eingriffs den betreffenden, o. g. Grundstücken zugeordnet. Den Baugebieten 1, 14 - 16, 17 und 18 sind keine Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (§ 13a (2) BauGB).
- Zur Realisierung der Festsetzungen Nr. 3.1.9., 3.2.1., 3.2.2., 4.2. sind die Arten der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

Gehölze 1. Ordnung	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Stech-Eiche	Quercus robur
	Gemeine Eiche	Fraxinus excelsior	Wieser-Lärche	Tilia cordata
	Trauben-Eiche	Quercus petraea		
Gehölze 2. Ordnung	Feld-Ahorn	Acer campestre	Zitter-Pappel	Populus tremula
	Sau-Eiche	Ulex europaeus	Vogel-Kirsche	Prunus avium
	Hainbuche	Carpinus betulus		Sorbus europaea
	Waldapfel	Malus sylvestris		
Sträucher				
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
	Hausbuche	Corylus avellana	Hunds-Rose	Rosa canina
	Weißdorn	Crataegus mesagria	Silb-Weide	Salix caprea
	Pflafer-Weißdorn	Eurostyrium europaeum *)	Holz-Auer	Sambucus nigra
	Faulbaum	Fraxinus alnus	Eibe	Taxus baccata *)
	Stechpalme	Ilex aquifolium *)	Gem. Schneeball	Viburnum opulus *)
	Tauben-Kirsche	Tyrosus padus		
Kletterpflanzen				
	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba		
	Efeu	Hedera helix		
	Kletterdistel	Hydrangea pedicelata		
	Immergrünes Gelbblät	Lonicera henryi		
	Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus vitacea	Veitchii	
	Kriechstrauch	Polygonum suberectum		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|---|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | |
| SO | Sonstige Sondergebiete | (§ 11 BauNVO) |
| S | Strandversorgung (Teil B Nr. 1.2) | |
| HS | Hotel, Strandversorgung (Teil B Nr. 1.7) | |
| SO/HS | Besonderer Nutzungszweck von Flächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| Z-B | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| TH 18,5 (18,5) | Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN (über Gelände, ca.) | |
| OK 22,5 (18,9) | Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN (über Gelände, ca.) | |
| LH > 3,0 | Lichte Höhe als Mindestmaß über Gelände (Luftgeschoss) | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) | | |
| — | Baugrenze | (auch § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 (3) LWaldG) |
| VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | |
| — | Luftgeschosse im Erdgeschoss | |
| — | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: | | |
| — | öffentlicher Fußgängerbereich | |
| — | öffentliche Mischverkehrsfläche | |
| GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | | |
| — | Grünflächen | |
| Zweckbestimmung: | | |
| — | Parkanlage, öffentlich | |
| FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 LWaldG) | | |
| — | Flächen für Wald | |

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Entfallende Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 (9. Änderung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)
 - Zweckbestimmung:**
 - TCa: Tüpfelgraben
 - St: ebenerdige Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Ergänzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Räumlicher Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchG M-V)
 - 200 m - Küstenschutzstreifen (§§ 89, 82 LWaldG M-V)
 - III. KENNZEICHNUNGEN**
 - Fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 4-5/93
 - Kennzeichnung von Flächen, für die eine Genehmigung nach § 15 LWaldG M-V zur Umwandlung von Wald in die festgesetzte Nutzungsart erforderlich ist - 428 m² (Waldumwandlungserklärung vom ...)

VERFAHRENSVERMERKE

- (aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB)
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevorstellung vom 23.02.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am 01.03.2017 erfolgt.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit nach § 13a (3) BauGB unterrichten und zu der Planung äußern.
 - Die Entwürfe der 9. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am ... ortsblich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevorstellung hat die abgegebenen Stellungnahmen am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevorstellung hat den Bebauungsplan (9. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
- Graal-Müritz, (Siegel) Gise Bürgermeister
- Rostock, (Siegel) Schraff Obv
- Graal-Müritz, (Siegel) Gise Bürgermeister
- Graal-Müritz, (Siegel) Gise Bürgermeister

Gemeinde Graal-Müritz Landkreis Rostock 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz West", betreffend den Bereich beidseitig der Straße Zur Seebücke nördlich des Badeweges

VORENTWURF

