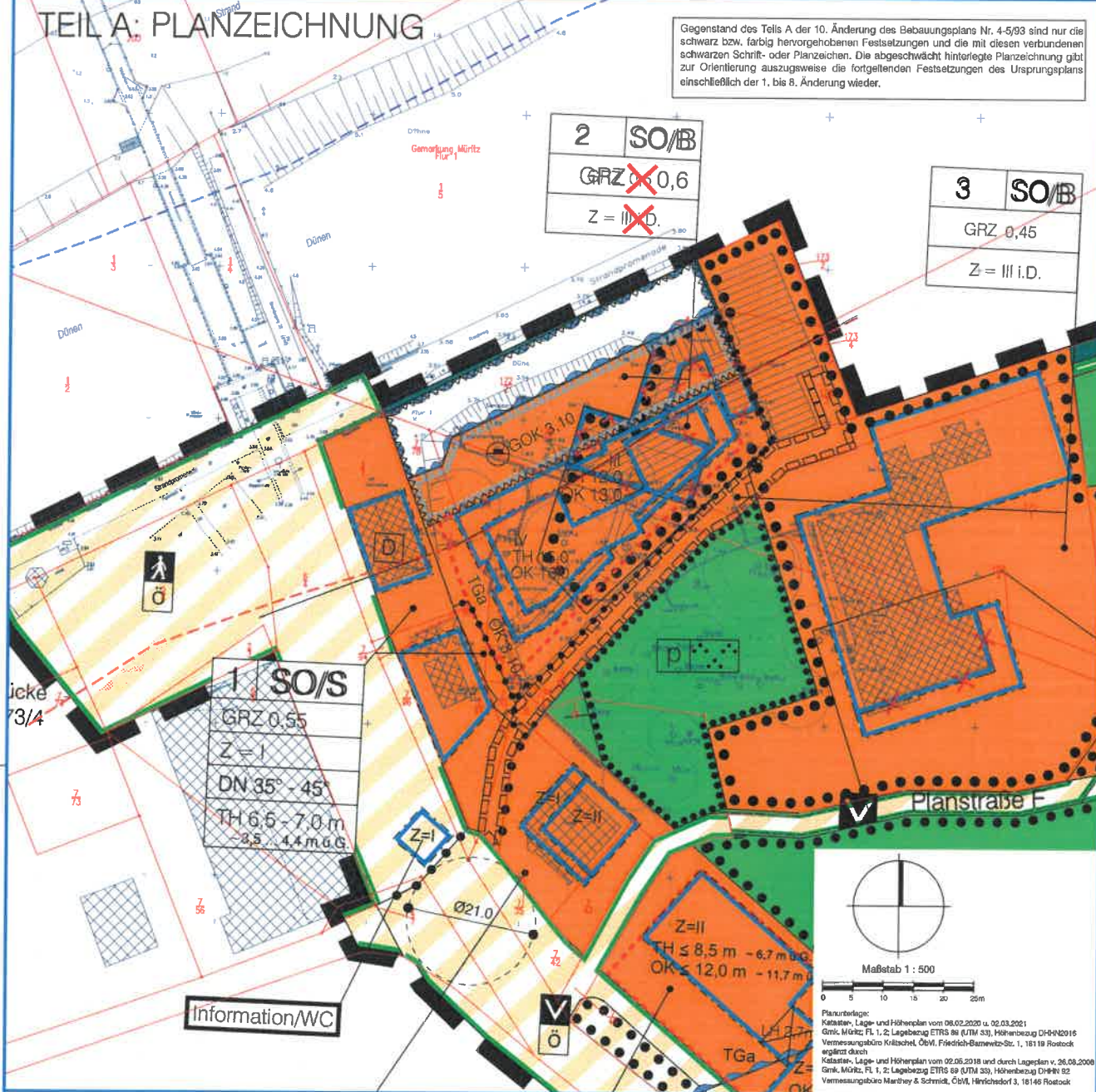


# Satzung über die 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz West"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 66 der Landesverordnung M-V (L-BauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom ..... folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz West", betreffend den Grundstücksbereich "Haus Ostseestern" östlich der Straße "Zur Seebrücke" und südlich der Strandpromenade, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

BA 13.04.21  
TOP 4.1.  
Anlage 1  
5.1

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## TEIL B: TEXT

Gegenstand des Teils B der Satzung über die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 sind nur die blau abgedruckten textlichen 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 BauGB)
  - Sondergebiet Beherbergung** (§ 11 BauNVO)
    - Die Sondergebiete Beherbergung dienen der Unterbringung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung.
    - Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes **einschl. Ferienwohnungen** i. S. d. § 13 a BauNVO. Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschossfläche und Baumassee untergeordnet sind.
    - Ausnahmsweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschossfläche dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.
  - Sondergebiet Strandversorgung** (§ 11 BauNVO)
    - Die Sondergebiete Strandversorgung dienen der Unterbringung von Gebäuden für die touristische Versorgung und die Unterhaltung der Erholungssuchenden.
    - Zulässig sind gastronomische Einrichtungen, Ladengeschäfte des Einzelhandels bis 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, soweit sie der Deckung des gehobenen, apothekenähnlichen Bedarfs oder des Ku- und Badebedarfs dienen (Erlerniseinzelhandel/Schau- und Kunsthandwerk; 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter zugelassen werden, sofern sie dem Hauptnutzungszweck zugeordnet sind und ihm gegenüber in Geschossfläche und Baumassee untergeordnet sind.
  - Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)
    - In den Baugebieten SO 1, SO 2, SO 14, SO 15 und SO 16 sind ebenerdige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. (§ 12 (6, 7), 14 (1) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
  - Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN.** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Die Höhenangaben im Baugebiet SO 2 beziehen sich auf das amtliche Höhensystem (DHH 2016). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 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 Kronenraufe vorhandener Bäume (auch innerhalb von Bauflächen) einzuhalten. Für die Bauflächen sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Baustellen“ (RSBB) zu beachten.
    - Die Absenkung 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 näheren Umfeld zur Erdmodellierung zu verwenden.
    - Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem - erforderlichenfalls über Rückhaltebecken - an die Vorflut abgegeben werden.
    - Die Errichtung von Nebenanlagen wie Lauben, Geräterhäuser, 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.
    - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrlinien und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Dies gilt nicht für die Planstraße C (Nachtgallenweg), die Straße Zur Seebrücke und die Baugebiete 1, 14, 15, 16. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Die Verkehrsräume sind bestandsschonend anzulegen (gem. RSBB).
    - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrlinien und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Dies gilt nicht für die Planstraße C (Nachtgallenweg), die Straße Zur Seebrücke und die Baugebiete 1, 14, 15, 16. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Die Verkehrsräume sind bestandsschonend anzulegen (gem. RSBB).
    - Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich innerhalb der Verkehrsräume und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsräumen belasteten Flächen zulässig.
    - Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung des Baugebietes vollständig zurückzubauen.
    - Anpflanzgebot für Bäume, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
      - In den Baugebieten 1 bis 3 und 7 bis 12 gilt auf den gekennzeichneten Flächen ein Erhaltungsgebot für Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über Gelände. Ausnahmen können durch die Untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.
  - Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 Abs. 1 und 4 L-BauO-MV)
    - Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugraben**, dass sie nicht einsehbar sind. In den Baugebieten 1, 14 - 16, 17 und 18 sind Abfall- und Müllbehälter im Gebäude unterzubringen.
    - Fassaden sind als Lochfassade mit stehend rechteckigen Öffnungen auszubilden. In den Baugebieten SO 1, 8a, b, 14 - 16 sind in der Erdgeschosszone straßenseitig auch durchgehende Fensterfronten zulässig.
    - Fassaden sind in hellem Glattputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit Putzfeldern auszuführen. Es sind nur Farbtöne mit einem Remissionswert größer 70% zulässig. Zulässig sind in den Baugebieten 4, 5, 11, 13 weiterhin vertikal oder horizontal strukturierte Verchalungen aus Holz oder fasergebundenem Zement. Rotes Ziegelmauerwerk, vorgesetztes (konstruktiv nicht erforderliches) Fachwerk, strukturierte Putzarten, Glasbausteine, polierter Naturstein, glasierte Keramikplatten, Materialien, die andere Werkstoffe imitieren, Kunststoffplatten, Metalle sind in den Fassaden nicht zulässig.
    - Die Fassaden sind durch Gesimse, Fensterfassen oder Balkone bzw. Loggien zu gliedern. Gebädefassaden in den Baugebieten SO 2, 16, 8a, b sind darüber hinaus durch Fassadenversätze, Pilaster mit Zwerchgiebeln, Frontspitze oder Loggien bzw. überdachte Balkonanlagen vertikal in Abschnitte von max. 15 m Breite zu gliedern. Die Breite der vgl. Gliederungselemente muss dabei jeweils mind. 6 m betragen.

- HINWEISE**
- Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert.

## VERFAHRENSVERMERKE

- (geändert im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)
- Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2020 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am ..... erfolgt.
  - Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom ... bis zum ... nach § 13 a (3) BauGB unterrichten und zu der Planung äußern.
  - Die Entwürfe der 10. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB und §§ 3, 4 PlanSIG öffentlich ausgelegt. 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 ..... örtlich bekannt gemacht worden.
  - Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan (10. 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) Dr. Bonita Chehler Bürgermeisterin

Rostock, (Siegel) Goinik ÖbV

Graal - Müritz, (Siegel) Dr. Bonita Chehler Bürgermeisterin

Graal - Müritz, (Siegel) Dr. Bonita Chehler Bürgermeisterin

Gemeinde Graal - Müritz  
Landkreis Rostock  
10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93  
für das Gebiet "Müritz West",  
betreffend den Grundstücksbereich "Haus Ostseestern" östlich  
der Straße "Zur Seebrücke" und südlich der Strandpromenade

ENTWURF Bearbeitungstand: 19.03.2021

Übersichtplan M 1 : 10 000



Graal - Müritz, (Siegel) Dr. Bonita Chehler Bürgermeisterin

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

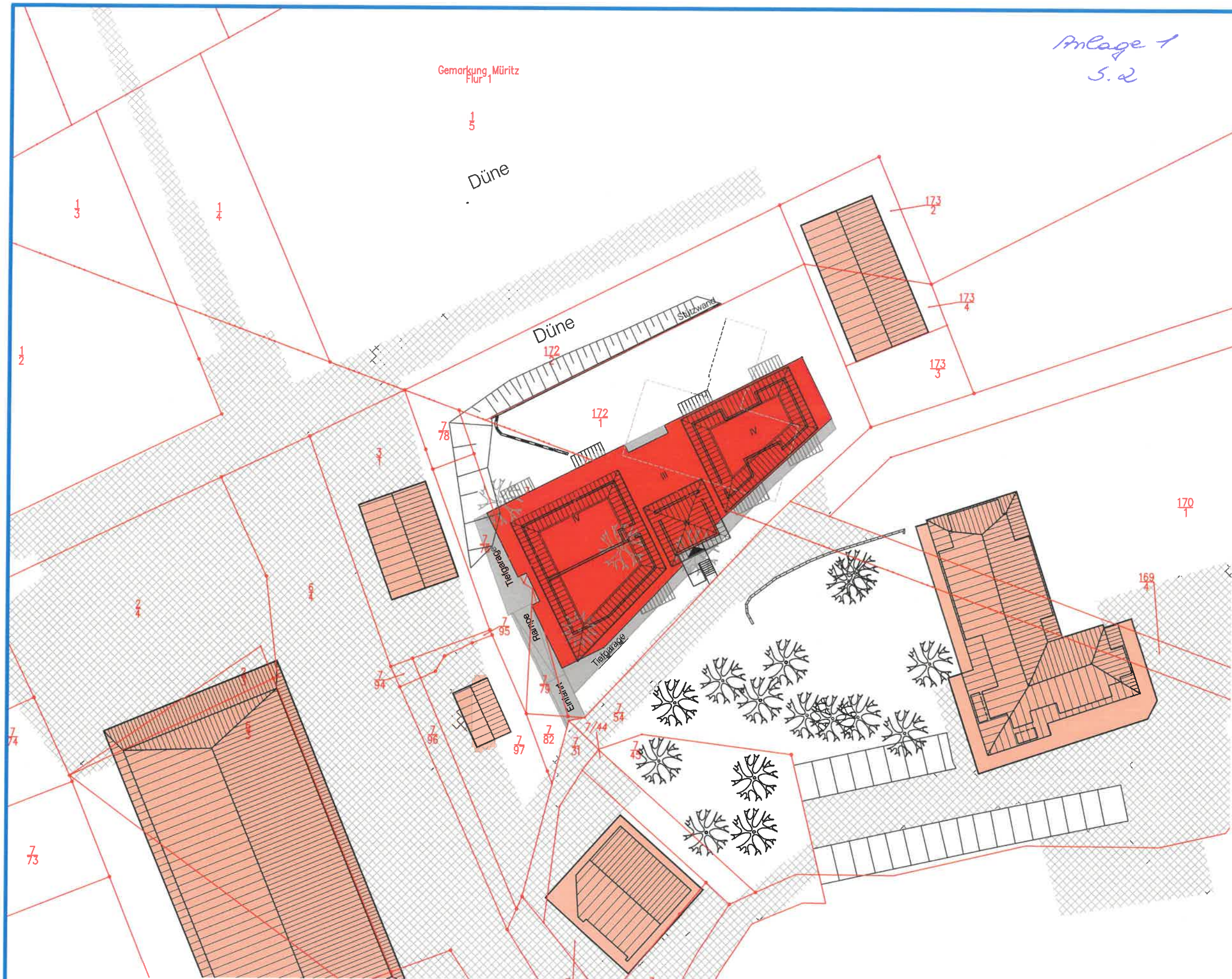
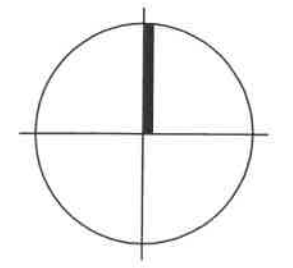
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
	Beherbergung (vgl. Teil B Nr. 1.1)	
	Strandversorgung (vgl. Teil B Nr. 1.2, fortgeltend)	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. § 87 (2) L-BauO M-V)	
<b>Höhe baulicher Anlagen</b>		
	Oberkante als Höchstmaß in Meter (DHH 2016)	
	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter (DHH 2016)	
<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN</b>		
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Nebenanlagen (s. TF 1.6.5)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)		
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsräumen zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen	(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

	Grünflächen	(§ 9 (6) BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Parkanlage, privat (s. TF 3.1.1, fortgeltend)	(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Erhaltung gesetzlich geschützter Bäume (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 18 NatSchAG M-V)	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Flächen für Aufschüttungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
	nachrichtlich: Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz hier: Sturmflutschutzzone	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 LWaG M-V)
	nachrichtlich: Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen hier: Küstenschutz-Vorsorgefläche (Küstenschutzgebiet Graal-Müritz)	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. §§ 89, 136 LWaG M-V)
	Entfallende Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (GRZ, Bauhöhe) innerhalb des Baugebietes	(§ 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
	Geplante Geländeoberkante in Meter (DHH 2016)	
	Bemaßung	
	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	
	Höhenkoten (Vermessung v. 02.03.2021 / DHH 2016)	



Anlage 1  
5.2



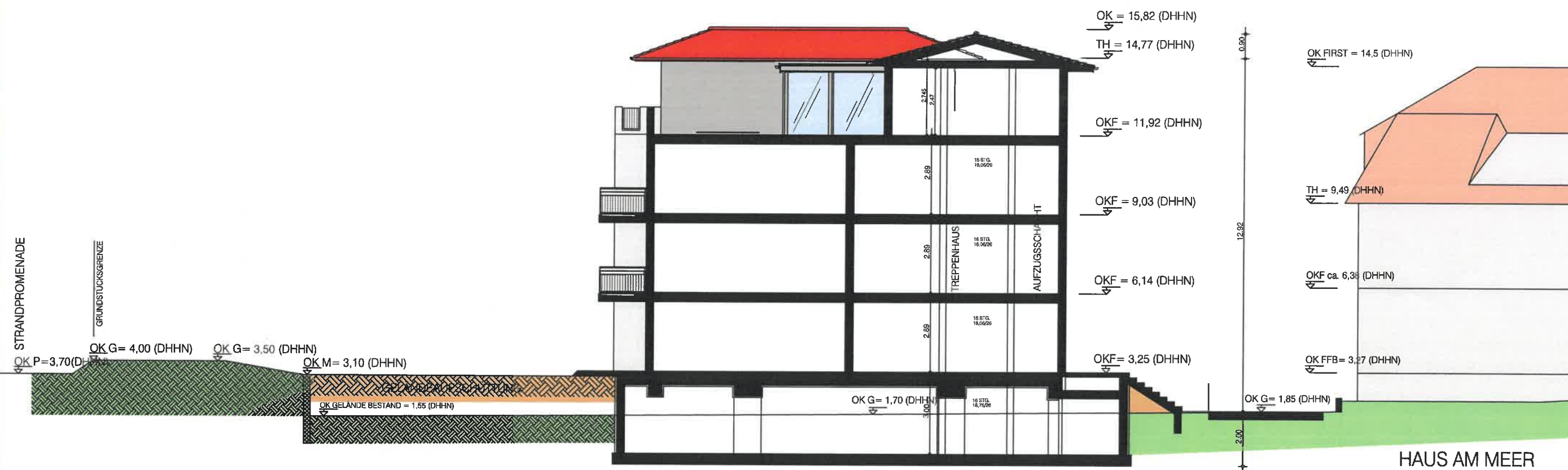
Lageplan  
ohne Maßstab

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. B. Chlosta  
Ingenieurbüro Chlosta  
Georginenplatz 6  
18119 Warnemünde





Anlage 1  
5.3



Systemschnitt  
ohne Maßstab

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. B. Chlosta  
Ingenieurbüro Chlosta  
Georginenplatz 6  
18119 Warnemünde



Rostock, 12.03.2021

Anlage 1  
5.4



Ansicht Nord  
Maßstab 1:150

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. B. Chlosta  
Ingenieurbüro Chlosta  
Georginenplatz 6  
18119 Warnemünde



Rostock, 12.03.2021