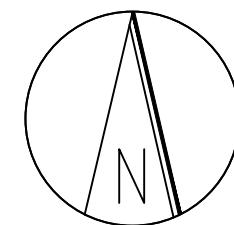


SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“

Teil A - Planzeichnung



M 1:750

S/O/E	
GR	1.450 m ²
TH	3,80
OK	9,00 m

WA 1.1		III
GRZ	0,6	
TH	5,80 - 6,70	
OK	13,70	

WA 1	
GRZ	0,4
TH	5,80 - 6,70
OK	13,70 m

WA 2.1		a
GRZ	0,3	
TH	3,40 - 6,50	
OK	9,50	

WA 2		
GRZ	0,25	
TH	3,40	
OK	8,0 m	
	a	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK** Oberkante als Höchstmaß in m
- TH** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze**
- zulässige Hauptfrischrichtung**

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, privat**
- Einfaßbereich**

Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Stellplatz Abfallbehälter am Tag der Abfuhr**

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche**
- Abschirmgrün, privat**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen**
- Sonstige Planzeichen**
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- LSW** Lärmschutzwand
- Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen**
- vorhandene Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksnummern**
- Bemaßung in m**
- Straßenquerschnitt**
- gesetzlich geschützter Baum nach § 18 NatSchAG M-V**
- zukünftig entfallend**
- CEF-Maßnahme, Amtenschutz (Zaunedeckensquartier)**

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Lärmpegelbereiche (LPB)**
- Schutzgebiet für Grundwasser**
- Schutzzone II**

Hinweise

Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufstehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert. Die Oberkante des Gebäudes, also der höchste Punkt des Daches, ist gleich der Firsthöhe.

Der Planungsbereich liegt in der Schutzzone II der Grundwasserfassung Graal - Müritz. Die Lagerung von wasserführenden Stoffen (z.B. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesonden und die Bohrung von Brunnen als dauerhafte Erdwärmeschlüsse ist nach den Bestimmungen der Schutzzoneordnung verboten. Ausnahmen im Gemeinwohlinteresse können nach § 156 (3) LwA-M-V genehmigt werden, soweit sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

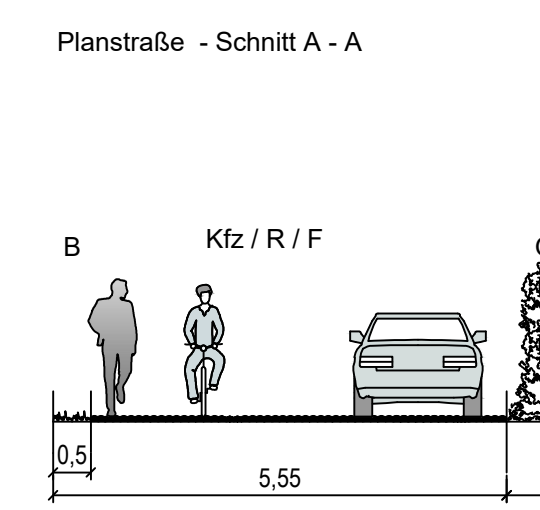
Artenschutz: Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. März erfolgen oder in diesem Zeitraum begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altabfällungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf Boden und Untergrund.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ranitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Empfohlener Straßenquerschnitt mit Grünfläche und Lärmschutzwand



- Kz** = Kraftfahrzeuge
- R** = Radfahrer
- F** = Fußgänger
- G** = Grün
- LSW** = Lärmschutzwand

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) in der Fassung der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Graal-Müritz vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Baugebiet WA 1.1,
- die Neuregelung der verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet WA 2.1,
- die geringfügige Erweiterung der Grundflächenzahl für das Baugebiet WA 2.1,
- die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude für die Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1,
- die Festsetzung von Teilen des ursprünglichen Baugebietes WA 1 als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung für Stellplatzflächen gemäß der tatsächlichen Bestandsnutzung,
- die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen,
- die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zu Solaranlagen auf Dächern, zur Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten sowie zu Werbeanlagen.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen für das Gebiet der 2. Änderung ersetzen alle Festsetzungen der 1. Änderung sowie des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 23-05.

Teil B - Text

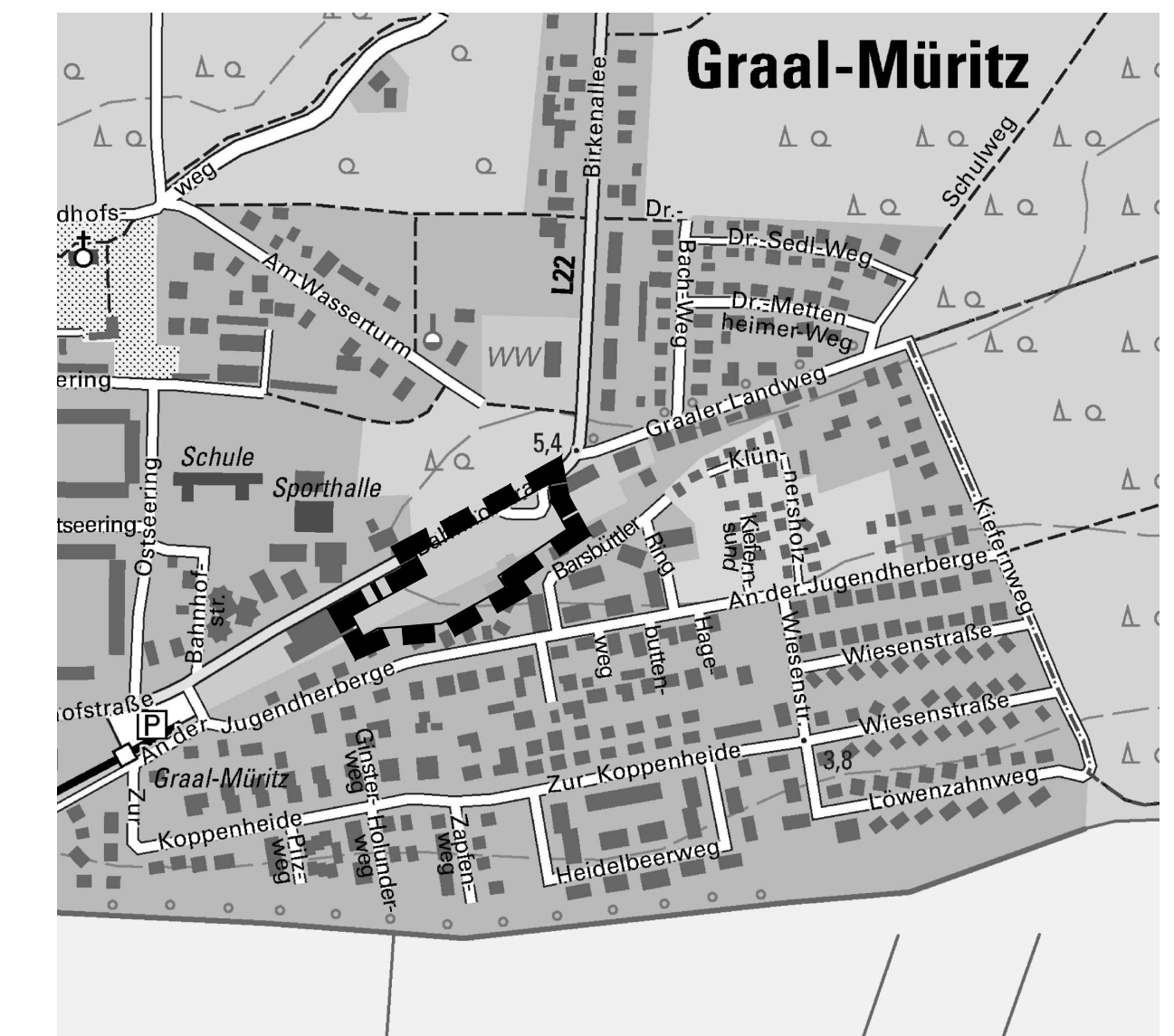
Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel (SOE) wird dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SOE) zur Unterbringung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen zugeordnet.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude gilt als Bezugspunkt die Höhe von 5,50 m ü.NHN.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet WA 1.1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Bahnhofstraße. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.
 - Für das Baugebiet WA 2.1 gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m zu errichten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhaltungs- und Anpflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)
 - Innere der Fläche für Stellplätze im Baugebiet SOE ist je fünf Stellplätze ein heimischer Laubbau der Qualität 3-mal verpflanzt/ Hochstamm/ Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen.
 - Innere der Fläche für Stellplätze im Baugebiet SOE ist je fünf Stellplätze ein heimischer Laubbau der Qualität 3-mal verpflanzt/ Hochstamm/ Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern. Die gemäß Punkt 5.2 festgesetzte Lärmschutzwand ist an der südlichen Seite mit standortgerechten, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Allemermal- oder ergänzend sind hochwachsende standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen und Sträuchern zu begrünen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Für die Anpflanzungen gilt eine 5-jährige Entwicklungsphase.
 - Das im Teil A - Planzeichnung dargestellte Zaunedeckensquartier (CEF-Maßnahme) ist dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und von Pflanzenaufwuchs freizuhalten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Verkehrs sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „L 4“ die Außenwände einschließlich der Fenster so auszuführen, dass die Schallpegelunterschiede in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schallimm-Maße R_{w,g} sind berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-10. Für Wohnräume mit Schlafzimmern (z.B. Schlafzimmern und Kinderzimmern) ist im Nachtstrom eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Dies ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) zu erreichen.
 - Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „LSW“ eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über dem Gelände zu errichten. Die Schalldämmung der LSW muss mindestens 24 dB betragen. Die LSW ist als nicht absorbierend gemäß Gruppe A1 nach den ZTV-Lw 06 mit einer Absorption von D_s < 4 auszuführen.
 - Außenwände sind in den nachrichtlich übernommenen Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III zulässig.
 - Innere der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „L 4“ sind Außenwände nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwändbereich in den nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereichen LPB II oder LPB III vorhanden ist, ist dies nicht möglich, sind schallmindernde Maßnahmen im Nachbarbereich der Außenwände (z.B. Verglasungen) innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „L 4“ umzusetzen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Immissionsrichtwert der jeweiligen Nutzung bewirken.
 - Für lärmabgewandte Gebäudesellen kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
 - Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwände infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in Festsetzung Nr. 5.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entzogen werden.
 - Von den Festsetzungen in Nr. 5.2 kann entsprechend den neu berechneten Beurteilungspegeln abgewichen werden, sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 Abs. 1 und 4 LBAuO-MV)
 - Die Dächer im Baugebiet WA 1.1 sind als Sattel-, Warm- oder Zeltächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebalancierten Hauptdachflächen und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° herzustellen.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufbauen und in diese integriert sind. Aufständernde oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
 - Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun, Feldsteinmauer oder Metallzäunen nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen Arten zulässig.
 - Die Vorgartenbereiche im Baugebiet WA 2.1 sind mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbetten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrtvoraussetzungen ist im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße bzw. Zufahrt, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Hauptgebäudezufahrt einschließlich deren seitlicher Verlängerung.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet gilt Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbematerialien ist unzulässig.
 - Es sind auf § 84 der LBAuO-MV verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorstehend oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO-MV erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom bis zum und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beauftragt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umwidmung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom bis zum und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
 - Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgt, die die rechtsverheerende Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 - (Siegel)
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiernit ausgearbeitet.
 - Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss und 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom bis zum und im Internet auf der Seite der Gemeinde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§§ 214, 216 BauGB) und weiter auf Freigabe und Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 - Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2021

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Kataster- und Vermessungamt des Landkreises Rostock, Bad Döberan, Stand: Mai 2016, topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DEM-V 2021; eigene Erhebungen

Planverfasser:



Satzung der Gemeinde Graal-Müritz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“

südlich der Bahnhofstraße und des Graaler Landwegs zwischen der Erinnerung „Zur Jugendherberge“ und dem ehemaligen Freilock
Entwurf
Bearbeitungsstand 29.04.2021