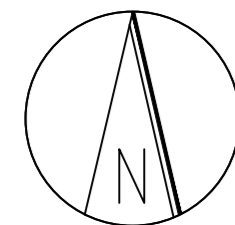
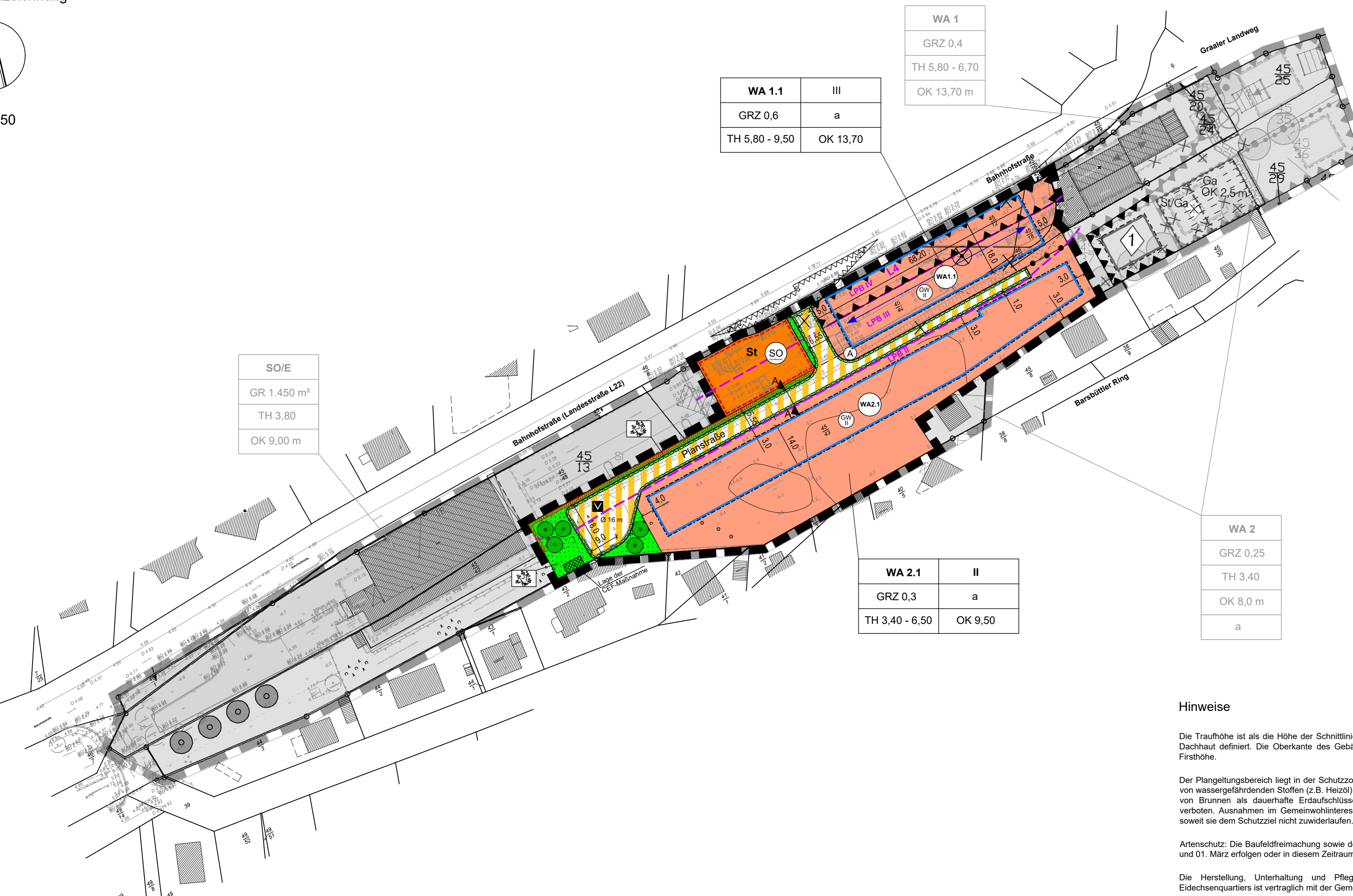


SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“

Teil A - Planzeichnung



M 1:750



WA 1.1	III
GRZ 0,6	a
TH 5,80 - 9,50	OK 13,70

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

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

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

SO/E	
GR 1.450 m ²	
TH 3,80	
OK 9,00 m	

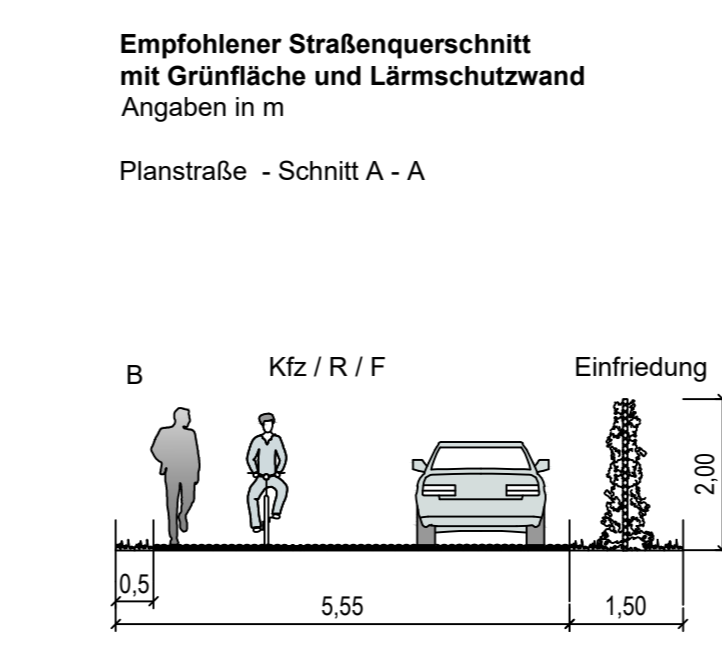
Planzeichenerklärung

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).

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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
 - Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung, privat
 - 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. 25 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfridung mit Lärmschutzwirkung
 - Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - 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)

- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Bemaßung in m
 - Straßenquerschnitt
 - gesetzlich geschützter Baum nach § 18 NatSchAG M-V
 - Bäume im Bestand
 - zukünftig entfallend
 - CEF-Maßnahme, Artenschutz (Zauneideschensquartier)
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Lärmpegelbereiche (LPB)
 - Schutzgebiet für Grundwasser
 - Schutzzone II



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Bad Dabers, Stand: Mai 2016, topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021, eigene Erhebungen



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-MV) 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

- Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 ist im Wesentlichen:
- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für eine Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet WA 1.1,
 - die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet WA 2.1,
 - die geringfügige Erweitung 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 landsächlichen Bestandsbindung,
 - die Festsetzung von 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 Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO unzulässig sind.
 - 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)
 - Tiefgaragen und Garageschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 0,8 m über die Geländeoberfläche herausragen.
 - Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude gilt als Bezugspunkt die Höhe von 5,50 m ü.NHN.
- Bauweise, 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. Zufahrten zu Tiefgaragen sind ebenfalls nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.
 - Für das Baugebiet WA 1.1 gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30,0 m zu errichten. Tiefgaragen sind auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Dabei gilt, dass innerhalb des Baugebietes WA 1.1 an die nordwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.
 - 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, Entschallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)
 - Innere 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 Fläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind mindestens fünf Bäume der Arten Hänge-Birke (*Betula pendula*) und/oder Echter Rotbuche (*Castanea latifolia* „Pauls Scarlet“) in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 10-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern.
 - Die gemäß Punkt 6.4 festgesetzte Einfriedung ist bei einer beidseitigen Begrünung mit standortgerechten, reifen oder sich entwickelnden Pflanzen vollständig zu begrünen. Alternativ oder ergänzend sind hochwachsende standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Die verbleibenden Grünflächen 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 Zauneideschensquartier (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 Außenräume in Wohnungen innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „L 4“ die Außenbauteile einschließlich der Fenster so auszuführen, dass die Schalldämmwertdifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,eq}$ berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01. Für Wohnräume mit Schlafzimmern (z.B. Schlafzimmern und Kinderzimmern) ist im Nachbarraum eine ausreichende schallschutztechnische Belüftung zu gewährleisten. Dies ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen) zu erreichen.
 - Zum Schutz vor gewerlichen Geräuschimmissionen muss die Schalldämmung der Einfriedung gemäß Pkt. 6.4 mindestens 24 dB betragen. Sie ist absorbierend gemäß Gruppe A1 nach den ZTV-Low 06 mit einer Absorption von $D_{a,eq}$ 4 auszuführen.
 - Außenbereiche sind in den nachrichtlich übernommenen Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III zulässig.
 - Innere Fläche mit der Bezeichnung „L 4“ sind Außenbereiche nur zulässig, wenn ein zweiter Außenbereich in den nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereichen LPB II oder LPB III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, sind schallmindernde Maßnahmen im Bereich der Außenbereiche (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 Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmschutzpegel 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 Außenbereiche infolge der Eigenschalldämmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls möglicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt, dann kann von den Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung Nr. 5.1) entsprechend abgesehen werden. Von den Festsetzungen in Nr. 5.2 kann entsprechend der neu berechneten Beurteilungspegel abgesehen 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-, Waln- oder Zeltächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgeübten 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 aufliegen und in diese integriert sind. Aufgeständerte oder übertragende Anlagen sind nicht zulässig.
 - Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
 - Zur Abgrenzung der privaten Flächen des Wohngebietes ist eine 2,0 m hohe Einfriedung zu den Flächen des nordwestlich gelegenen Verkehrsraumes und der dazugehörigen Stellplatzflächen herzustellen. Diese ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung nordwestlich der Planstraße bis zum südwestlichen Rand der Grünfläche zu errichten. Aus ortsgestalterischen Gründen ist die Einfriedung
 - mindestens alle 15 m durch Materialwechsel baulich zu gliedern oder
 - vollständig beidseitig zu begrünen.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Befestigung, begrüneter Umkleidung oder Pflanzkästen zu versehen.
 - Einfridungen 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 Kiesflächen oder Stein-/Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten-zwischen ist im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstückes dient, und der straßenseitigen Hauptgebäudeaufweitung 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 Leuchtbildern, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Verwendung von Warnemotoren ist unzulässig.
 - Es wird auf § 84 der LBauO-MV verwiesen, wann ordnungsgemäß handelt, vor vorerstlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO-MV verlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuzuwenden.

Verfahrensvermerke

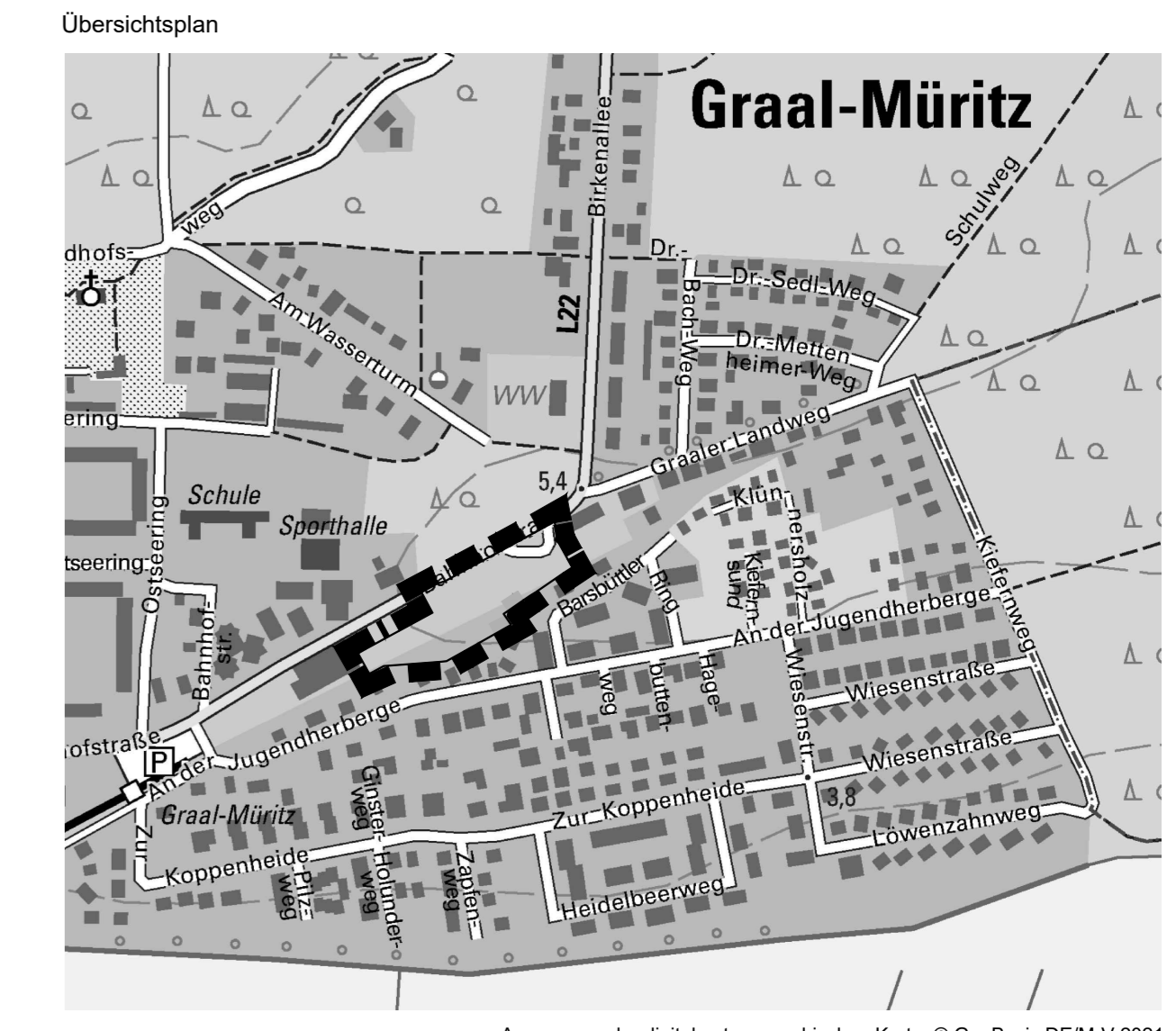
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde vom bis zum und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige 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 Bekanntmachungsstellen 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. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche 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 ausfertigt.

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 Bekanntmachungsstellen 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 Rechtsbehelfe und weiter auf Fristigkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Graal-Müritz, den	(Siegel)	Die Bürgermeisterin
-------------------	----------	---------------------



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

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 Einmündung „Zur Jugendherberge“ und dem ehemaligen Preitbuck

Entwurf
Bearbeitungsstand 02.07.2021