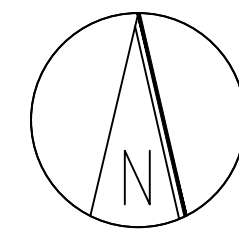
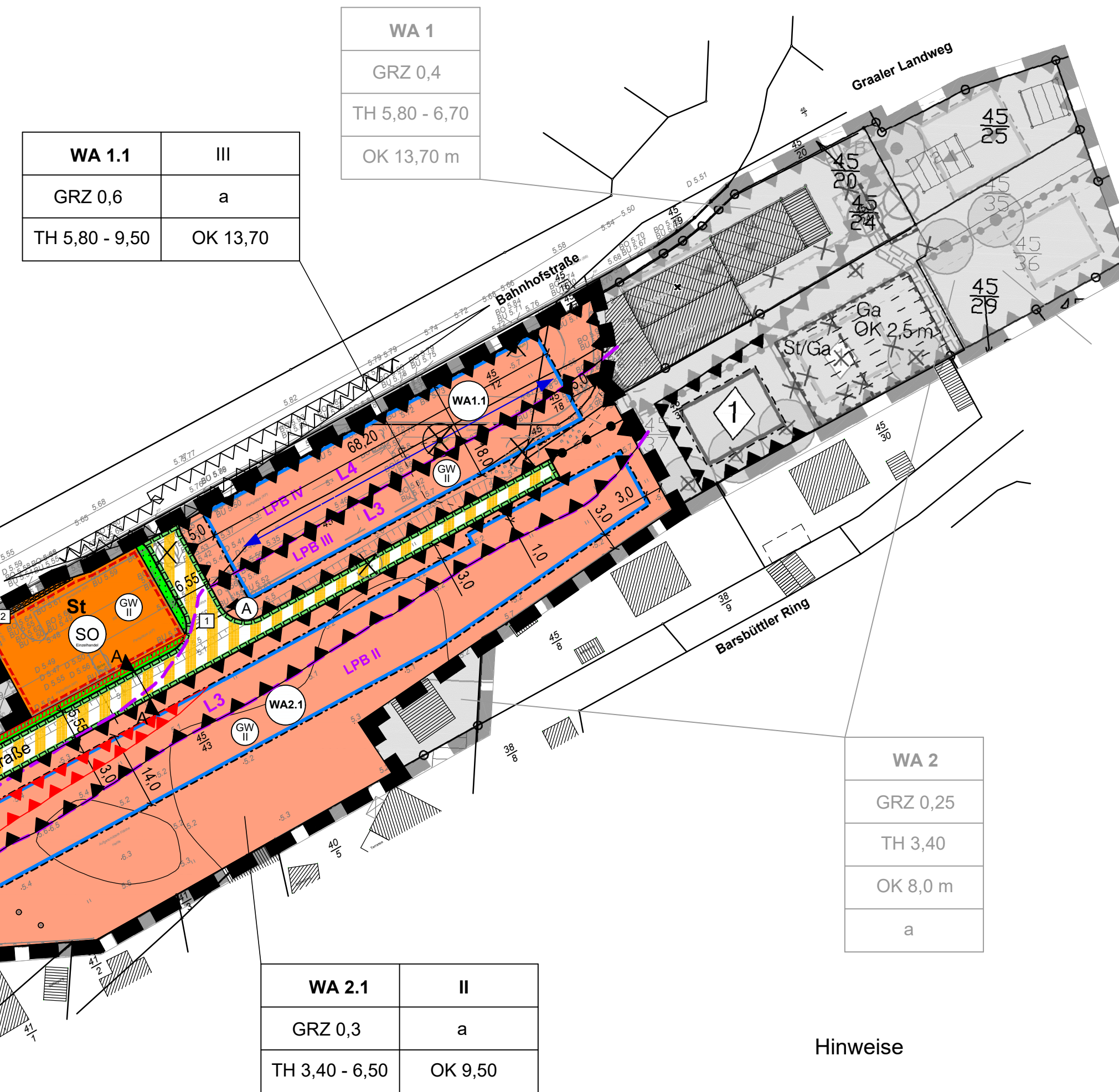


SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“

Teil A - Planzeichnung



M 1:750



Hinweise

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

Der Plangellungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal - Müritz. Es sind folgende Auflagen im Zuge der weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu beachten:

1. Bau einer Tiefgarage in der Trinkwasserschutzzone II
2. Der Bau einer Tiefgarage ist nur zulässig, wenn die Bauausführung sowie der Endzustand, gatterlich und unter Abstimmung der unteren Wasserbehörde bestätigt, keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserfassung Graal Müritz sowie den Schutzzweck des zugehörigen Schutzgebietes II hat.

Allgemeine Schutzvorkehrungen während der Bauphase:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen keine Schmier- oder Betriebsstoffe verlieren.
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Auffangwannen oder Ölbindevliese einzusetzen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Schmier- oder Betriebsstoffe sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
- Ölbindemittel und/oder Ölbindevliese sind aus Vorsorgegründen bereitzuhalten. Gleiches gilt für die notwendige Gerätschaft zur Entfernung von gebundenen Schmier- oder Betriebsstoffen, wie Schaufeln, Wannen etc.
- Bauabfälle müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.

Bauausführung: Es ist zu beachten, dass auf den Sondergebietflächen die Rohwasserleitungsstrasse von der Wasserfassung zum Wasserversorgungsnetz verläuft und auf Höhe der geplanten Zufahrt in das Bahngelände die Bahnhofsstraße quer. Ein Befahren während der Bauphase oder die Lagerung von Baumaterial ist nicht zulässig. Die Trasse ist vollständig freizuhalten. In Abstimmung mit der Nordwasser GmbH ist die Rohwasserleitung über die gesamte Dauer der Baumaßnahmen zu sichern.

- Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
 - Bodenaustausch im WA 2.1 (DHH) hat nur im Rahmen des für die Herstellung der Bodenplatten erforderlichen Umfangs zu erfolgen.
 - Der Einbau von Böden ist nur entsprechend Bodenklasse 20 (LAGA M20) zulässig.
 - keine wesentliche Minderung der Grundwasserüberdeckung (Bodenbetrag minimieren).
 - Bauschutt darf nicht auf dem Grundstück zwischenlagert werden und ist direkt in Container zu füllen.
 - Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesonden und Brunnen ist untersagt.
- Stellplätze:
- Stellplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht mit Bodenablauf auszubilden (ohne Versickerung). Der Bodenablauf ist an das Niederschlagswassersystem anzuschließen.
 - Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufschlagt werden und einen geringen Belagungswechsel aufweisen, dürfen wasserundurchlässig ausgeführt werden.
 - Erschließung und Abwasser:
 - Die Planungsgrundsätze der Nordwasser GmbH sind zu beachten.
 - Straßen- und Wegebau hat undurchlässig mit Entwässerungseinrichtungen zu erfolgen.
 - Der Einbau von Betonrecycling ist nicht zulässig.
 - Der Nachweis der Dichtheit der Abwasserleitungen einsch. Schächte ist zu erbringen.
 - Es sind dichte und standfeste Bankette herzustellen.

Artenschutz: Die Baufeldreimachung 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 Altablagerungen (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 im Baumat der Gemeinde Graal-Müritz, Ribitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Planverfasser:



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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Graal-Müritz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) 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 Grundstückskategorie mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für eine Mehrfamilienhausbebauung 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 Stellplätzeflächen gemäß der tatsächlichen Bestandsnutzung,
 - die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen,
 - die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zu Solaranlagen auf Dächern, zur Dachabdichtung für Hauptgebäude sowie zur Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten sowie zu Werbeanlagen,
 - die Aufnahme von Hinweisen aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 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.
 - 1.2 Sonstiges 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.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Tiefgaragen und Garageschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 0,8 m über die hergestellte Geländeoberfläche herausragen.
 - 2.2 Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude gilt als Bezugspunkt die Höhe von 5,50 m ü.NHN.

3. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstückskategorie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 3.1 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 Grundstückskategorie nur zulässig in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Bahnhofsstraße. Zufahrten zu Tiefgaragen, auch überdacht, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückskategorie zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.
 - 3.2 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 herabgebaut werden darf.
 - 3.3 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.

4. **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)
 - 4.1 Innerhalb der Fläche für Stellplätze im Baugebiet SOE ist je fünf Stellplätze ein heimischer Laubbauart Qualität 3-mal verpflanzt/ Hochstamm/ Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen.
 - 4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind mindestens fünf Bäume der Arten Hänge-Birke (*Betula pendula*) und/oder Echter Rotföhren (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') in der Mindestqualität 2-mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern.
 - 4.3 Die gemäß Punkt 6.5 festgesetzte Einfriedung ist bei einer beidseitigen Begrünung mit standortgerechten und/oder schirmenden 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.
 - 4.4 Für die Anpflanzungen gilt eine 5-jährige Entwicklungsperiode.
 - 4.5 Das im Teil A - Planzeichnung dargestellte Zauneidenschensquartier (CEF-Maßnahme) ist dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und von Pflanzenaufwuchs freizuhalten.

5. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der schwarz umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung „L4“ und „L3“ so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäuseite (Südseite) ausgerichtet ist. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster so auszuführen, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01. Für Wohnräume mit Schlafzimmern (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) ist eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Dies ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen) zu erzielen.
 - 5.2 Außenwohnbereiche sind in den nachrichtlich übernommenen Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III zulässig. Innerhalb der schwarz umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung „L4“ sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereichen LPB II oder LPB III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, sind schallmindernde Maßnahmen im Nahebereich der Außenwohnbereiche (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäuseite und/ oder Verglasungen) umzusetzen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Orientierungsrichtwert der DIN 18005 für die jeweilige Nutzung (hier: allgemeines Wohngebiet) bewirkt.

- 5.3 Für lärmabgewandte Gebäuseiten 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.
- 5.4 Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen muss die Schalldämmung der Einfriedung gemäß Pkt. 6.5 mindestens 24 dB betragen (einschließlich der Anschlüsse). Sie ist als absorbierend gemäß Gruppe A1 nach dem ZTV-L06 mit einer Absorption von D_u < 4 auszuführen.
- 5.5 Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen sind innerhalb der rot umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung „OG“ im Tagesraum im Obergeschoss keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster sind keine Raumöffnungen) von schutzbedürftigen Räumen an der Nord- und Westseite zulässig.
- 5.6 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche 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 geringere Lärmpegelbereiche ergeben, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

6. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 Abs. 1 und 4 LBAuO-MV)
 - 6.1 Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Hartdach (nur mit harter Bedachung) zulässig.
 - 6.2 Die Dächer im Baugebiet WA 1.1 sind als Sattel-, Waln- oder Zeltdach mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebalancierten Hauptdachflächen und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° herzustellen.
 - 6.3 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 freistehende Anlagen sind nicht zulässig.
 - 6.4 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
 - 6.5 Zur Abgrenzung der privaten Flächen des Wohngebietes ist eine 2,0 m hohe Einfriedung zu den Flächen des nordwestlich gelegenen Verbrauchermarktes und der dazugehörigen Stellplätzeflächen herzustellen. Diese ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung in der Planzeichnung im Bereich des 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.
 - 6.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleieder oder Rankgittern zu versehen.
 - 6.7 Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Laubholzarten aus heimischen Arten, Holzzaun, Feldsteinmauer oder Metallzaun nur in Verbindung mit Laubholzarten aus heimischen Arten zulässig.
 - 6.8 Die Vorgartenbereiche im Baugebiet WA 2.1 sind mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstufenzufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Grenze zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenräumlichen Hauptzufahrt einschließlich deren seitlicher Vorlängung.

- 6.9 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 Werbeanlagen ist unzulässig.
- 6.10 Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.07.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle der Gemeinde vom 08.11.2021 bis zum 23.11.2021 und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 12.08.2021 beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 29.07.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. 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, wurde am 12.08.2021 durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle der Gemeinde vom 08.11.2021 bis zum 23.11.2021 während der Dienststunden im Baumarkt der Gemeinde Graal-Müritz nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltschädigung 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 der Bekanntmachungsstelle der Gemeinde vom 08.11.2021 bis zum 23.11.2021 und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 12.08.2021 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.

Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde gebilligt.

Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

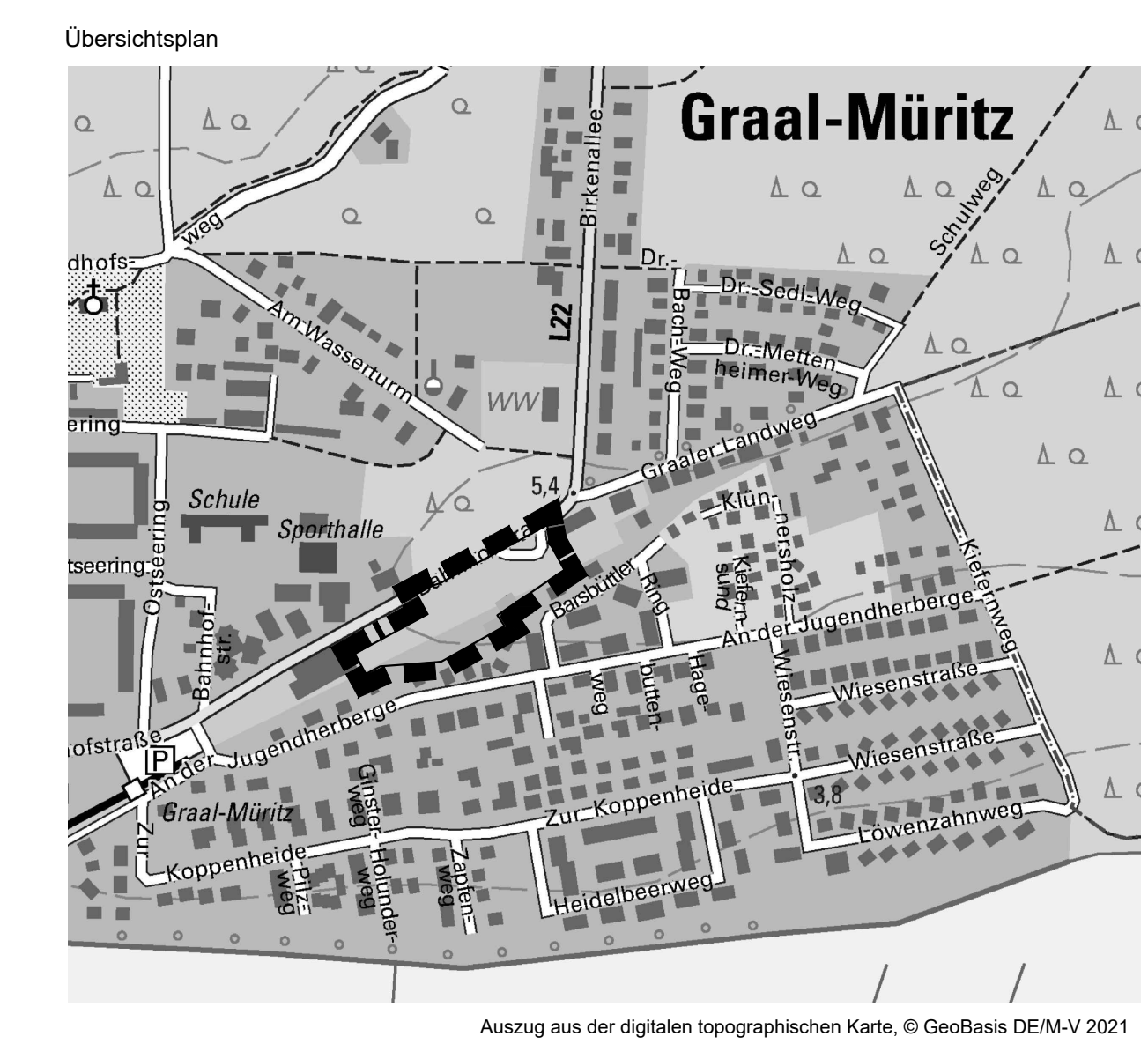
Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

9. 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 hiermit aufgelegt.

Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn inhaltlich 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 Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 Bahnhofsstraße und des Graaler Landwegs zwischen der Einmündung „Zur Jugendherberge“ und dem ehemaligen Prellbock

Satzungsbeschluss
Bearbeitungsstand 03.01.2022