Satzung der Gemeinde Ostseebad Graal-Müritz

über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 "Müritz West"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom 27.05.2004 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz West", nordöstlich der Straße Zur Seebrücke bis zum nördlichen Waldrand, einschließlich des Waldrandes südlich der Straße Zur Seebrücke und des Südrandes der Müritzer Wiesen, sowie südöstlich der Strandpromenade und nordwestlich der Zufahrt zum Wiesenparkplatz, einschließlich einer Anbindung an den Mittelweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG: TEIL A

Gegenstand des Teils A der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 sind nur die durch blaue Balkenlinie eingegrenzten Flächen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO/F — Sondergebiete, die der Erholung dienen Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- B — Beherbergung
- S — Strandversorgung
- KF — Kur- und Freizeitzentrum

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- BM — Baumasse
- GRZ — Grundflächenzahl
- GR — Grundfläche
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II i.D. — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Obergeschoss nur im Dach zulässig

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (über NN)

- TH — Traufhöhe (Höhe der Schnittlinie Dachhaut / Außenwand)
- OK — Oberkante

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise, sh. Teil B Nr. 5.1.
- SD — Satteldach
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- L — Lieferverkehr

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Elektizität
- Abwasser
- Telekomunikation

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- unterirdisch (fortfallend)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen
- p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz
- Schutzgrün
- Sportplatz
- Extensive Wiese

FLÄCHENFÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

PLANUNGEN,NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Baugrenze entfallend
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St — private Stellplätze
- TGa — Tiefgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DN ≤ 25° — zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)

II. KENNZEICHNUNGEN

- 10 — Nummer des Baugebietes
- vorgesehene Straßenführung, sonstige unverbindliche Vormerkung
- vorgesehene Meerwasserleitung
- 10.0 — Bemaßung
- Vorhandene Bäume (Auswahl) mit Angabe des Stammdurchmessers in Meter
- zum Fällen vorgesehene Bäume
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr.3, Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- ~~Regenwassersammler (unterirdisch)~~
- 200m Gewässerschutzstreifen(§ 19 LWaG M-V)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (bert. nur Planstraße F) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.v.m. §§ 54-56 LAnpG, § 1 FlurbG - Flurneuordnungsplan 31f/5438.2/31/065 vom 15.11.94/03.02.95)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Gemeindekurier" vom 03.05.2002 erfolgt.

   Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.05.2002 und am 27.05.2002 durchgeführt worden.

   Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.08.2002 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

6. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.10.2002 bis zum 15.11.2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Gemeindekurier" vom 04.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 21.01.2003 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, Schmidt, ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.2002, 26.06.2003, 27.05.2004, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 14.07.2003 - 29.07.2003, 06.04.2004 - 20.04.2004 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im "Gemeindekurier" am 04.07.2003 bzw. am 29.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

10. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.2004 gebilligt.

    Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

11. entfällt

12. entfällt

13. Die Ergänzungs- und Änderungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluß über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sowie 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 am 07.06.2004 durch Abdruck im "Gemeindekurier" ortsüblich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans ist am 07.06.2004 in Kraft getreten.

    Graal - Müritz, (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

TEIL B TEXT

Gegenstand des Teils B der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 sind nur die farblich blau markierten textlichen Festsetzungen.

1.Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB

1.1. Sondergebiet Beherbergung (§ 11 BauNVO)

1.1.1. Die Sondergebiete Beherbergung dienen der Unterbringung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung

1.1.2. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 Ausnahmsweise können Räume fü r gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschossfläche dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.

1.2. Sondergebiet Strandversorgung (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet Strandversorgung dient der Unterbringung von Einrichtungen, die der Versorgung und der Unterhaltung der Erholungssuchenden dienen.

1.2.2 Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe bis 100m² Verkaufsfläche, Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO, Einrichtungen der örtlichen Verwaltung, sonstige Einrichtungen, die der touristischen Versorgung dienen.

1.2.3 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 Baumasse untergeordnet sind.

1.3. Sondergebiet Kur- und Freizeitzentrum (§ 11 BauNVO)

1.3.1 Das Sondergebiet Kur- und Freizeitzentrum dient der Unterbringung eines Kur- und Freizeitzentrums mit einem Freizeitbad.

1.3.2 Zulässig sind Kurmitteleinrichtungen, ein Kursaal, ein Freizeitbad mit einer gedeckten Wasserfläche bis zu 500 m² sowie einem Freibecken, Einrichtungen der örtlichen Verwaltung einschließlich Kurverwaltung, Tagungsräume, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Einrichtungen und Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Ladengeschäfte des Einzelhandels mit einer Geschossfläche bis zu 1.200 m² und bis zu 800 m² Vfl. -höchstens 300m² Vfl. je Einheit, soweit sie der Deckung des gehobenen, aperiodischen Bedarfes oder des Kur- bzw. Badebedarfes dienen (Erlebniseinzelhandel; Lederwaren, Uhren, Schmuck, Mode etc. sowie Drogerie, Spielwaren Presseartikel etc.).

1.3.3 Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber oder -leiter zugelassen werden, die dem Hauptnutzungszweck zugeordnet und ihm gegenüber in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.4. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.4.1 Die Baugebiete MI 7 - 10, 12 sollen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung gem. § 6 (1) BauNVO insbesondere der weiteren Ausgestaltung der Fremdenverkehrsfunktion der Straße Zur Seebrücke dienen. (§ 1 (4) BauNVO)

1.4.2 Ausgeschlossen sind Geschäfts- und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der zentralen Verwaltung, die den örtlichen Bezug übersteigen. (§ 1 (5) BauNVO)

1.4.3 Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladengebundenes Dienstleistungsgewerbe handelt. (§ 1 (5) BauNVO)

1.4.4 Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind darüber hinaus nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen und eine Nutzfläche von 200 m² je Einheit (Unternehmen) nicht überschreiten. (§ 1 (5) BauNVO)1.4.5Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoss. (§ 1 (7) BauNVO)

1.5. Ferienhausgebiete (§10 BauNVO)

In den Ferienhausgebieten sind insgesamt 185 Ferienwohnungen zulässig. Diese Anzahl verteilt sich auf die Baugebiete SO 4, 5, 11, 13 wie folgt: SO 4: 71 FeWo, SO 5: 47 FeWo, SO 13: 67 FeWo

1.6. Nebenanlagen sind in den Baugebieten nur zulässig mit einem Abstand von mehr als 3 m von der Baumtraufe des angrenzenden Waldes. (§ 9 Abs.1 S.1 Nr.4 und Nr.20 BauGB)

1.7. Im Baufeld MI 7 sind Stellplätze auch ebenerdig außerhalb der Tiefgarage zulässig. (§ 12 (4) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB)

2.1. Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

2.2. Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,80 m *) betragen. Dies gilt nicht für die Baufelder 1 und 14 bis 20 (SO/S). 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 -

2.3. Im Baugebiet 4 (SO/F) ist bei höchstens einem Gebäude eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe und der zulässigen Oberkante um bis zu 1 Vollgeschoss über max. 50 m² der Grundfläche dieses Gebäudes als Ausnahme zulässig (Turmaufbau).

2.4. Im Baugebiet 14 (SO/S) darf die Grundfläche je Einzelgebäude 130 m² nicht überschreiten.

2.5. In den Baugebieten 15 bis 20 (SO/S) ist je Baugebiet eine Grundfläche von 50 m² zulässig.

2.6. Im Baugebiet 6 (SO/KF) ist eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe aus betriebstechnischen Gründen (z.B. Großwasserrutsche) als Ausnahme zulässig.

3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 S.1 Nr.20, Nr.25 BauGB)

3.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1.1 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 Kronentraufe vorhandener Bäume (auch innerhalb von Bauflächen) einzuhalten. Für die Bautätigkeiten sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Baustellen" (RSBB) zu beachten.

3.1.2 Die Absenkung von Grundwasser ist nur zeitlich begrenzt zulässig. Gleichzeitig sind die Vegetationsbestände im Wurzelbereich mit ausreichend Wasser zu versorgen.

3.1.3 Verdrängter Oberboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen oder im näheren Umfeld zur Erdmodellierung zu verwenden.

3.1.4 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.

3.1.5 Die Errichtung von Nebenanlagen wie Lauben, Gerätehäuser, Abstellplätze usw. ist in den Grünflächen nicht zulässig.3.1.6Innerhalb der Grünflächen - Parkanlage - sind Wege nur in wassergebundener Bauweise zulässig. Wurzeln von Bäumen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Dies gilt nicht für die Planstraße C (Nachtigallenweg). Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Die Verkehrsflächen sind bestandsschonend anzulegen (gem. RSBB).

3.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - sind beidseitig mit einem 1,0 m breiten bzw. bei schmalen Flächen 0,5 m breiten, befahrbaren Randstreifen aus Betonrasensteinen herzustellen. Dies gilt nicht für die Planstraße C (Nachtigallenweg). Die Grünflächen sind entlang der für Kfz befahrbaren Verkehrsflächen mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Poller im Abstand von 1,75 m) vor dem Befahren zu schützen.

3.1.9 Versiegelungen auf den Spielplatzflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Pflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)

3.1.10 Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich innerhalb der Verkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig.

3.1.11 Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung des Baugebietes vollständig zurückzubauen.

3.2. Anpflanzgebot für Bäume, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

3.2.1 Auf Park- und Stellplatzflächen ist ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt; je fünf Plätzen ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)

3.2.2 Auf den sonstigen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger 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 Pflanzgebotsfläche sind ein Heister I. Ordnung, fünf Heister II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)

3.2.3 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.

3.3. (entfällt)

3.4. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den jeweilig zu berechnenden Eingriffen im Bereich des ehemaligen Ferienlagers und der Waldgrundstücke bzw. dem Wiesenparkplatz und dessen Erschließung anteilig 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.

3.5. Zur Realisierung der Festsetzungen Nr. 3.1.9., 3.2.1., 3.3.2., 4.2. sind die Arten der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

Gehölze 1. Ordnung			
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea		
Gehölze 2. Ordnung			
Feld-AhornAcer	campestre	Zitter-Pappel	Popolus tremula
Sand-Birke	Betula-pendula	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus bezulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris		
Sträucher:			
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana	Hunds-Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Sal-Weide	Salix caprea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus *)	Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Frangula alnus	Eibe	Taxus baccata *)
Stechpalme	Ilex aquifolium *)	Gem. Schneeball	Viburnum opulus *)
Trauben-Kirsche	Prunus padus		
Kletterpflanzen			
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba		
Efeu	Hedera helix		
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris		
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi		
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ´Veitchii		
Knöterich	Polygonum aubertii		

*) nicht an Spielplätzen zu pflanzen

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)

4.1 Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind.

4.2 Carportanlagen, Außenwände von Garagen und Parkhäusern sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportpfeiler ist mind. eine Pflanze zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)

4.3 Fassaden sind als Lochfassade mit stehend rechteckigen Öffnungen auszubilden

4.4. 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 Verschalungen 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.4.5.Die Fassaden sind durch Gesimse, Fensterfaschen oder Balkone bzw. Loggien zu gliedern.

4.6. In den Baufeldern 11,14 bis 20 sind die Dächer symmetrisch auszubilden.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

5.1 Für das Baugebiet 14 (SO/S) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden nach § 6 LBauO M-V darf bis auf 2 m verringert werden, wenn die Außenwände fensterlos ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F30 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (i.S.v. § 31 LBauO M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBauO M-V bleiben unberührt

HINWEISE

1. ~~Die Flurstücke Gemarkung Müritz Fl. 1 Nr. 170/1, 169/1 und Fl. 2 7/41, 7/35, 7/36 sind von einem Bodenordnungsverfahren des Amtes für Landwirtschaft Rostock betroffen.~~
2. Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert.
3. Die geplante Schwimmhalle (Baufeld 6 SO/KF) ist mit einem Ansaugstutzen für die Löschwasserentnahme sowie einer vorgelagerten Aufstellfläche für Löschfahrzeuge der Feuerwehr auszurüsten, welche jederzeit hindernisfrei erreichbar sein müssen.
4. Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassung Graal - Müritz.

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Bad Doberan

über die

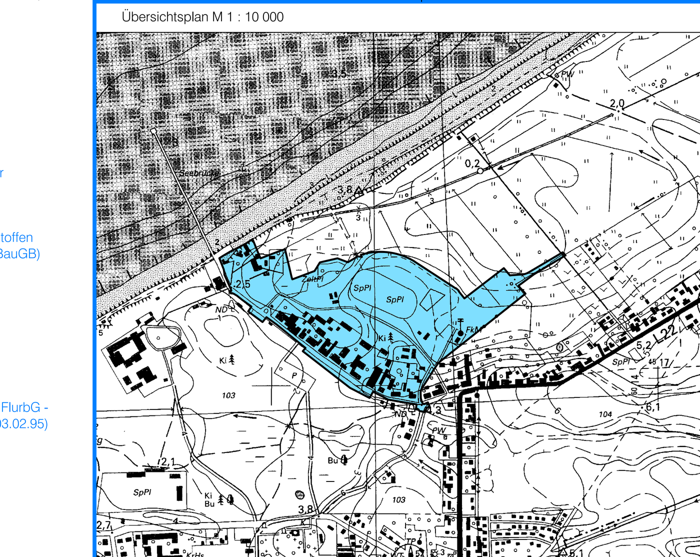
3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93

für das Gebiet „Müritz West", nordöstlich der Straße Zur Seebrücke, nordwestlich der Zufahrt zum Wiesenparkplatz und südlich der Strandpromenade

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 28. 05. 2004

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Graal-Müritz, 27. 05. 2004 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
bsd Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Dipl.-Ing. Wilfried Millahn