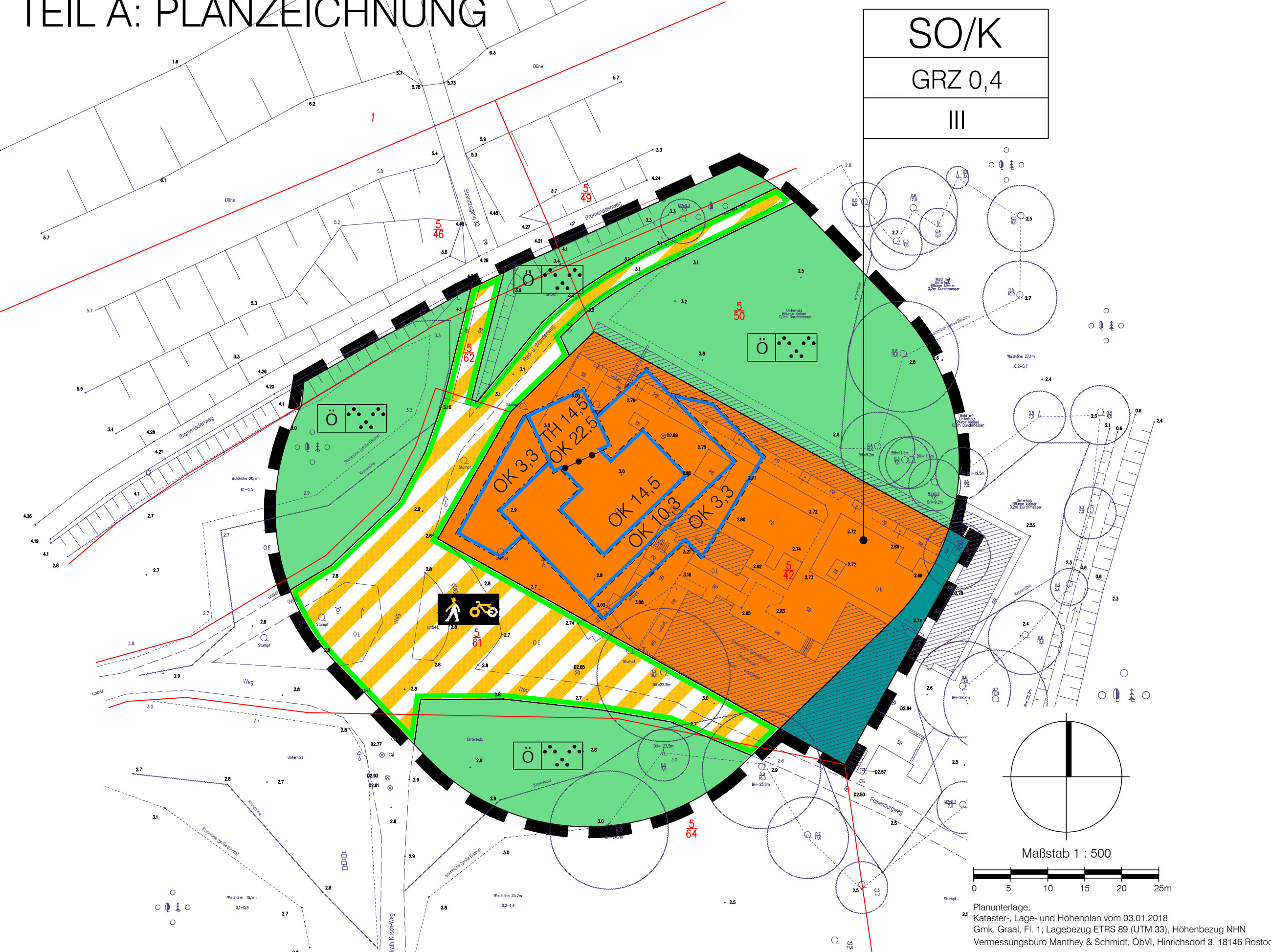


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18-18 für das Gebiet "Ehemaliges Schullandheim"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18-18 für das Gebiet "Ehemaliges Schullandheim" nördlich des Lindenwegs, nordöstlich des Rhododendronparks in Höhe des Strandaufgangs 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59), geändert durch geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		
<b>SO/K</b>	Sonstiges Sondergebiet Hier: Kurwaldzentrum/Beherbergung	(§ 12 (3 a) BauGB, § 11 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBauO M-V)	
<b>Höhe baulicher Anlagen</b>		
<b>OK 22,5</b>	Oberkante als Höchstmaß in Meter über NNH	
<b>TH 14,5</b>	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über NNH	
<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</b>		
<b>Baugrenze</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
<b>VERKEHRSFÄCHEN</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)		
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Hier: öffentlicher Fuß-/Radweg	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)		
	Grünflächen Hier: Parkanlage, öffentlich	
<b>FÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)		
	Wald	(§ 9 (6) BauGB)
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Bauhöhe) innerhalb des Baugebietes	(§ 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
	Bemaßung	
	vorhandene Flurstücksgränze; Flurstücksbezeichnung	
	Höhenkoten (Vermessung v. 03.01.2018 / Meter ü. NNH)	

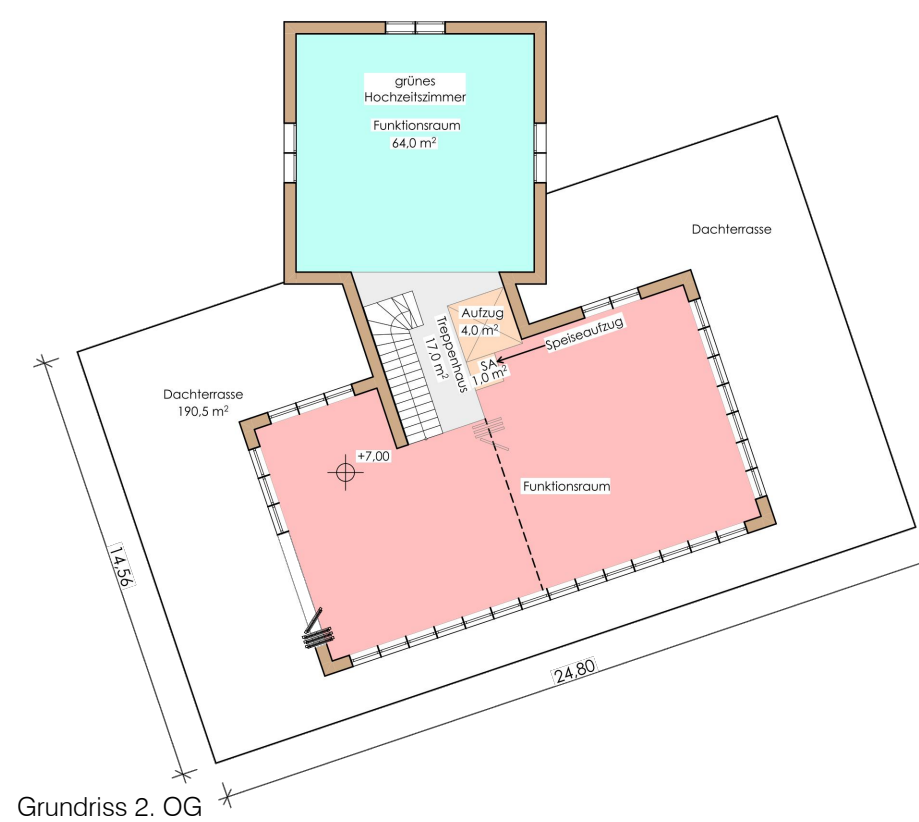
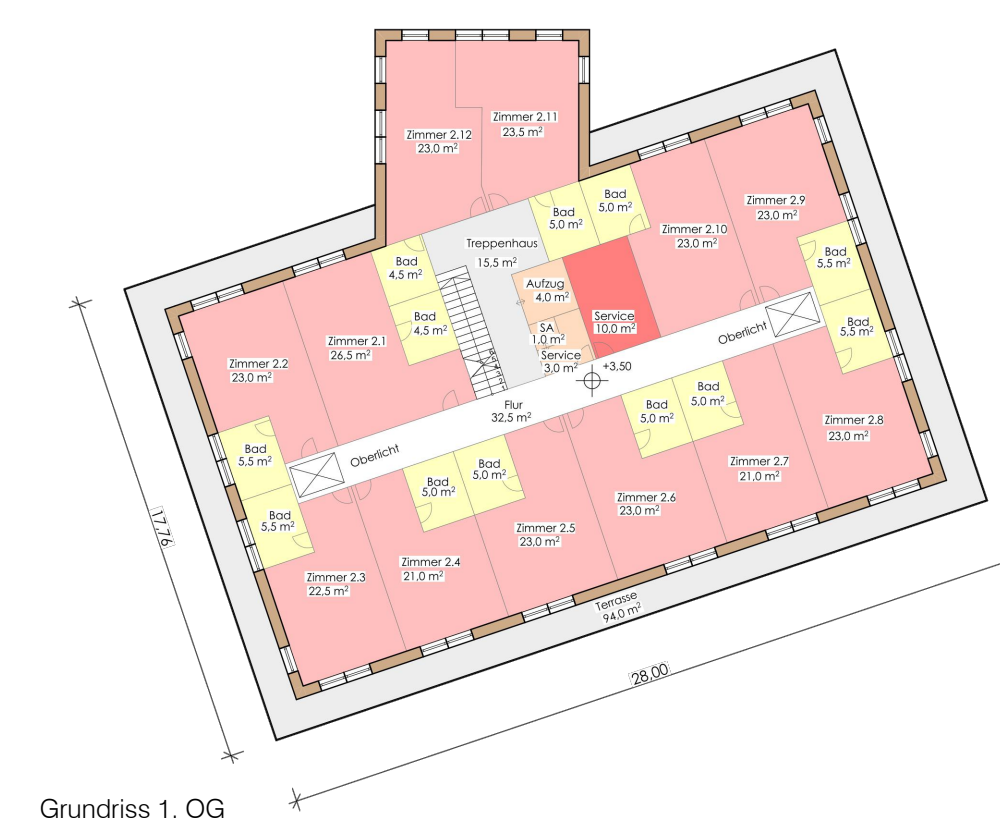
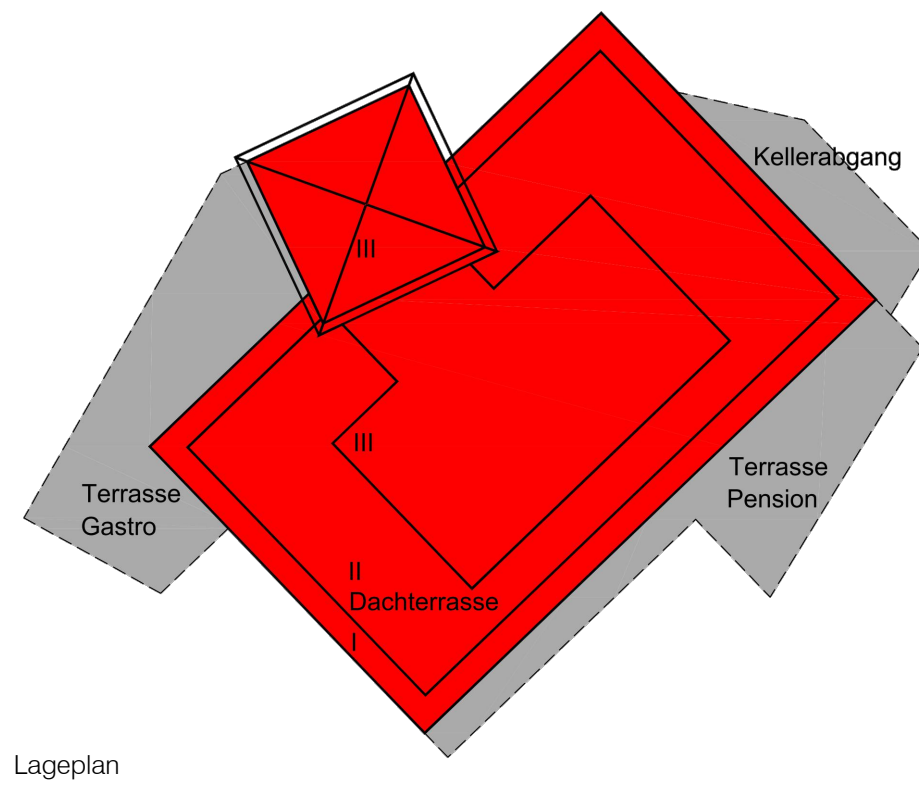
## TEIL B: TEXT

- Zulässige Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1, 12 (3 a) BauGB)  
1.1 Das Baugrundstück dient der Unterbringung einer Beherbergungseinrichtung mit öffentlichem Café und eines Kurwaldzentrums.  
Zulässig sind:  
- ein Garni-Beherbergungsbetrieb für den besonderen Bedarf von Fahrradtouristen mit max. 18 Gästezimmern, einer Fahrradwerkstatt, einem Sportraum und einschließlich zugehöriger Nebenanlagen;  
- Räume für die Einrichtung eines öffentlichen Kurwaldzentrums zur Durchführung von Ausstellungen und Veranstaltungen der Umweltbildung und zur Nutzung als öffentliches Café;  
- Multifunktionsräume für die Durchführung öffentlicher und privater Veranstaltungen einschließlich standesamtlicher Trauungen.  
Im 2. Obergeschoss sind nur Räume für Veranstaltungen einschließlich standesamtlicher Trauungen zulässig.
- Neben den in Nr. 1.1 festgesetzten Nutzungsarten sind auf dem Baugrundstück Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks sowie seiner Ver- und Entsorgung dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Stellplätze und Garagen für Kfz sind auf dem Baugrundstück unzulässig.
- Im Rahmen der gem. Nr. 1.1, 1.2 festgesetzten Nutzungsarten sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Bauhöhen** (§ 9 (1), 3) BauGB  
2.1 Die in Teil A festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch notwendige Brüstungen oder Umwehrungen um max. 1,2 m bis zu einer Gesamthöhe von max. 11,50 m über NNH überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
3.1 Nebenanlagen nach Nr. 1.2 sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Fahrradstellplätzen und -garagen sowie von sonstigen Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO um höchstens 10 vom Hundert überschritten werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 Abs. 1 und 3 LBauO-MV i. V. m. § 9 (4) BauGB)  
4.1 Die nach § 5 (1) der Stellplatzsatzung Graal-Müritz festgelegte Entfernung der Stellplätze vom Baugrundstück darf als Ausnahme überschritten werden, wenn diese Überschreitung im Durchführungsvertrag vorgesehen ist.

## VORHABEN:

(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

Hinweis:  
Die Darstellung des Vorhabens „Kurwaldzentrum/Radlerpension“, Zarnetzweg 13 (Grundrisse KG, EG, 1. + 2.OG) entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gem. § 12 (1) BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrages vom .....  
Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen B-Plans teil (vgl. § 12 (3 a) BauGB).



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am ..... erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefunden worden.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 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. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin

Rostock, (Siegel) Schmidt  
ObVI

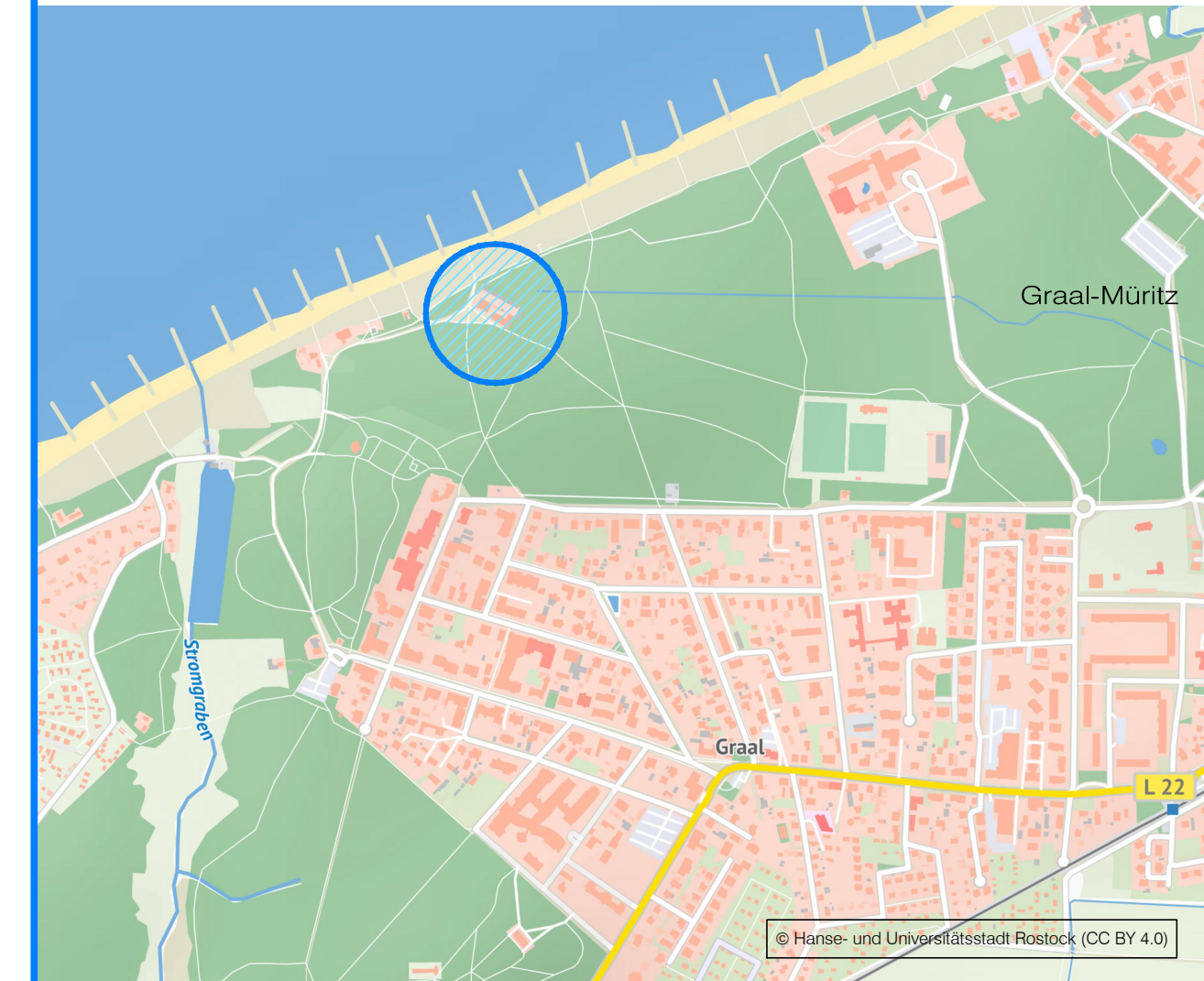
Graal-Müritz, (Siegel) Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin

Graal-Müritz, (Siegel) Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Graal - Müritz  
Landkreis Rostock  
über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18-18  
für das Gebiet "Ehemaliges Schullandheim"  
nördlich des Lindenwegs, nordöstlich des  
Rhododendronparks in Höhe des Strandaufgangs 32

VORENTWURF Bearbeitungsstand: 18.10.2022

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Graal - Müritz, (Siegel) Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin