

Auszug aus dem Katasterkartenwerk
nur für den internen Gebrauch

Maßstab 1:700, Auszug ist genordet
Datum: 30.03.2023



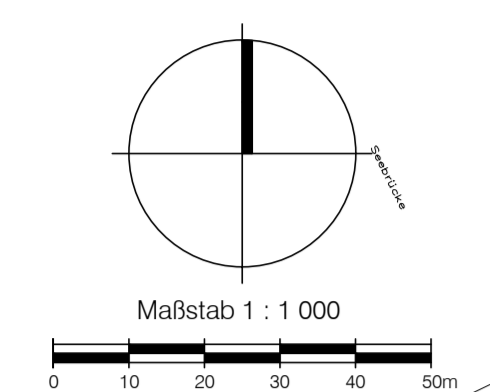




Satzung der Gemeinde Ostseebad Graal-Müritz über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 "Müritz West"

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 Balkenline eingegrenzten Flächen.



Planunterlagen:
Lage- und Höhenplan vom 31.05.04, geblättert am 21.01.2003
Vermessungsamt Mönchberg & Schmidt, OVG
Hinsichtsd. 5, 10140 Rostock.



TEIL B TEXT

- 1.1** Die Sondergebiet **Berufsbereich** dient der Unterbringung von Einrichtungen der Fernstudienberufshilfe
- 1.2** Zulässig sind Betriebs- und Betriebsbüros, sowie Geschäfte, Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoss.
- 1.3** Ausnahmeweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschosshöhe dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.
- 1.4** Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladungsbundenes Dienstleistungsgewerbe handelt (§ 118 BauNVO).
- 1.5** Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind darüber hinaus nur zulässig, soweit sie die Versorgung des Gebietes dienen und eine Nutzfläche von 200 m² je Einheit (Unternehmen) nicht überschreiten. (§ 11 BauNVO) 4.5 Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoss.
- 1.6** Feuerungsgebiete (§ 10 BauNVO) sind insgesamt 180 Feuerzonen zulässig.
- 1.7** Nebenanlagen sind in den Baugebieten nur zulässig mit einem Abstand von mehr als 3 m von der Baumreihe des angrenzenden Waldes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauNVO).
- 2** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- 2.1** Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2** Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,80 m betragen. Dies gilt nicht für die Bauteile 1 und 14 bis 20 (SO/S).
- 2.3** In den Baugebieten 13 bis 20 (SO/S) ist in Baugebieten Grundfläche von 50 m² zulässig.
- 2.4** In Baugebiet 6 (SO/F) ist eine Überschrägung der zulässigen Bauhöhe aus bautechnischen Gründen (z.B. Giebelgeschoss) als Ausnahme zulässig.
- 3** Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 Nr. 20 BauNVO)
- 3.1** Maßnahmen zum Schutz vor Plündern und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- 3.2** Die Vegetation auf den Grünflächen - Parkanlagen - ist in ihrem Bestand auf Dauer zu sichern. Es ist je jeder neuen baulichen Anlage ein Abstand von mindestens 2,8 Metern zur Kronenstirn vorhandener Bäume (bun) einzuhalten. Für die Bauteile 1 und 14 bis 20 (SO/S) sind die Flächen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Bauteilen (RSB) zu beachten.
- 3.3** Die Abtrennung von Grundwasser ist nur zulässig, wenn dies durch die Lage der Grünflächen und die dortigen Anlagen zur Vermeidung von Grundwassererschließung durch die Abtrennung von Grundwasser (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 Nr. 20 BauNVO) erforderlich ist.
- 3.4** Die Abgrenzung von Grundwasser ist nur zulässig, wenn dies durch die Lage der Grünflächen und die dortigen Anlagen zur Vermeidung von Grundwassererschließung durch die Abtrennung von Grundwasser (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 Nr. 20 BauNVO) erforderlich ist.
- 3.5** Ausnahmeweise kann eine Nutzung für Aufzüge, Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe oder Geschäfte, Handwerksbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes zulässig sein, wenn sie nach ihrer Art und der Geschosshöhe dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.
- 1.11** Das Sondergebiet **Berufsbereich** dient der Unterbringung von Einrichtungen der Fernstudienberufshilfe
- 1.12** Zulässig sind Betriebs- und Betriebsbüros, sowie Geschäfte, Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoss.
- 1.13** Ausnahmeweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschosshöhe dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.
- 1.14** Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladungsbundenes Dienstleistungsgewerbe handelt (§ 118 BauNVO).
- 1.15** Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind darüber hinaus nur zulässig, soweit sie die Versorgung des Gebietes dienen und eine Nutzfläche von 200 m² je Einheit (Unternehmen) nicht überschreiten. (§ 11 BauNVO) 4.5 Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoss.
- 1.16** Feuerungsgebiete (§ 10 BauNVO) sind insgesamt 180 Feuerzonen zulässig.
- 1.17** Nebenanlagen sind in den Baugebieten nur zulässig mit einem Abstand von mehr als 3 m von der Baumreihe des angrenzenden Waldes. (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauNVO).
- 2** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- 2.1** Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2** Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,80 m betragen. Dies gilt nicht für die Bauteile 1 und 14 bis 20 (SO/S).
- 2.3** In den Baugebieten 13 bis 20 (SO/S) ist in Baugebieten Grundfläche von 50 m² zulässig.
- 2.4** In Baugebiet 6 (SO/F) ist eine Überschrägung der zulässigen Bauhöhe aus bautechnischen Gründen (z.B. Giebelgeschoss) als Ausnahme zulässig.
- 3** Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 Nr. 20 BauNVO)
- 3.1** Maßnahmen zum Schutz vor Plündern und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- 3.2** Die Vegetation auf den Grünflächen - Parkanlagen - ist in ihrem Bestand auf Dauer zu sichern. Es ist je jeder neuen baulichen Anlage ein Abstand von mindestens 2,8 Metern zur Kronenstirn vorhandener Bäume (bun) einzuhalten. Für die Bauteile 1 und 14 bis 20 (SO/S) sind die Flächen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Bauteilen (RSB) zu beachten.
- 3.3** Die Abtrennung von Grundwasser ist nur zulässig, wenn dies durch die Lage der Grünflächen und die dortigen Anlagen zur Vermeidung von Grundwassererschließung durch die Abtrennung von Grundwasser (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 Nr. 20 BauNVO) erforderlich ist.
- 3.4** Die Abgrenzung von Grundwasser ist nur zulässig, wenn dies durch die Lage der Grünflächen und die dortigen Anlagen zur Vermeidung von Grundwassererschließung durch die Abtrennung von Grundwasser (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 Nr. 20 BauNVO) erforderlich ist.
- 3.5** Ausnahmeweise kann eine Nutzung für Aufzüge, Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe oder Geschäfte, Handwerksbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes zulässig sein, wenn sie nach ihrer Art und der Geschosshöhe dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 293), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2089) und 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 Waldweg, nördlich des Waldweges südlich der Straße zur Seebrücke und des Sudes der Müritzer Weiden, sowie südlich der Strandpromenade und nordwestlich der Zufahrt zum Wasserparplatz, einschließlich einer Änderung im Mittelweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 182), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.05.2004 (BGBl. I S. 2089) sowie die Verordnung über die Ausweisung und Bereinigung von Wohnbereichen vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauteile und die Bereinigung der Bauteile vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

- Flächen** Erläuterung Rechtsgrundlage
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - SO/F** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - B** Beberberung
 - S** Strandversandung
 - KF** Kur- und Freizeitzentrum
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- BM** Baumasse
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - GR** Grundfläche
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II.D.** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Obergeschoss nur im Dach zulässig
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (über NN)**
- TH** Traufhöhe (Höhe der Scheitellinie Dachstuhl / Außenwand)
 - OK** Oberkante
- BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRÜNDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** Offene Bauweise
 - a** Abwechslung Bauweise, s. Teil B 5.1
 - SD** Sateltdach
- BAUGRÜNE**

- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - Verkehrsbezogener Bereich
 - Laufverkehr
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABFALLENTSORGUNGS- UND ABWASSERBESITZUNGSSYSTEME FÜR ANWESER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Altablagerung
 - Zweckbestimmung: Elektrizität, Telekommunikation, Abwasser
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterschied
 - unterschied (fortlaufend)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz, Schutzrinne, Sportplatz, Extensive Wiese
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ DER NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 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. 23 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: private Stellplätze, TGA Teilgaragen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastender Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Malles 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 s. 25' zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.2002. Die erstbekannte Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Gemeindekurier" vom 03.02.2002 ersehen.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beauftragt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.06.2002 und am 27.05.2002 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 29.08.2002 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die 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 ausliegen. 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 öffentlich bekannt gemacht worden.
7. Der katasträmliche Bestand am 31.01.2003 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der gegenständlichen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstabig, da die rechtswirksame Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2002, 26.06.2003, 27.05.2004, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zf. 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 ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu dem geändertem und ergänzten Text vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im "Gemeindekurier" am 04.07.2003 bzw. am 29.03.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
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 mit Zustimmung der Gemeinde zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.2004 gefasst.
11. entfällt
12. entfällt
13. Die Ergänzungs- und Änderungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgereicht.
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 frühzeitig Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.06.2004 durch Abdruck im "Gemeindekurier" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Vorzeichnung und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Bestimmung (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit der Erläuterung von Entwürfen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans ist am 07.06.2004 in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

Landreier Bad Dörren
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 Wasserparplatz und südlich der Strandpromenade

AUSFERTIGUNG

Übersichtsplan M 1:10.000

Beauftragungsstand: 28.06.2004

I. KENNZEICHENUNGEN

- 10 Nummer des Baugebietes
- gestrichelte Linie vorgesehene unverschränkte Vernetzung
- gestrichelte Linie vorgesehene Mauerwasserleitung
- Berufung
- Vorhandene Bäume (Auswahl) mit Angabe des Stammdurchmessers in Meter zum Fallen vorgesehene Bäume
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erhöhte mit unempfindlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 6 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Regenwasserleiter unterirdisch
- 200m Gewässerzustück (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- Verkehrliche besondere Zweckbestimmung (s. Teil A Planzeichnung F)
- Feldnummer (s. Teil A Planzeichnung F)
- Flächennummernplanung § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 20 BauNVO vom 15.11.2002

Dipl.-Ing. Wilfried Miliani
Architekt für Stadtplanung, AMM 012-001-4
Leibniz-Str. 10, 18057 Rostock + Tel. (0381) 377 00 42 + Fax (0381) 377 00 96

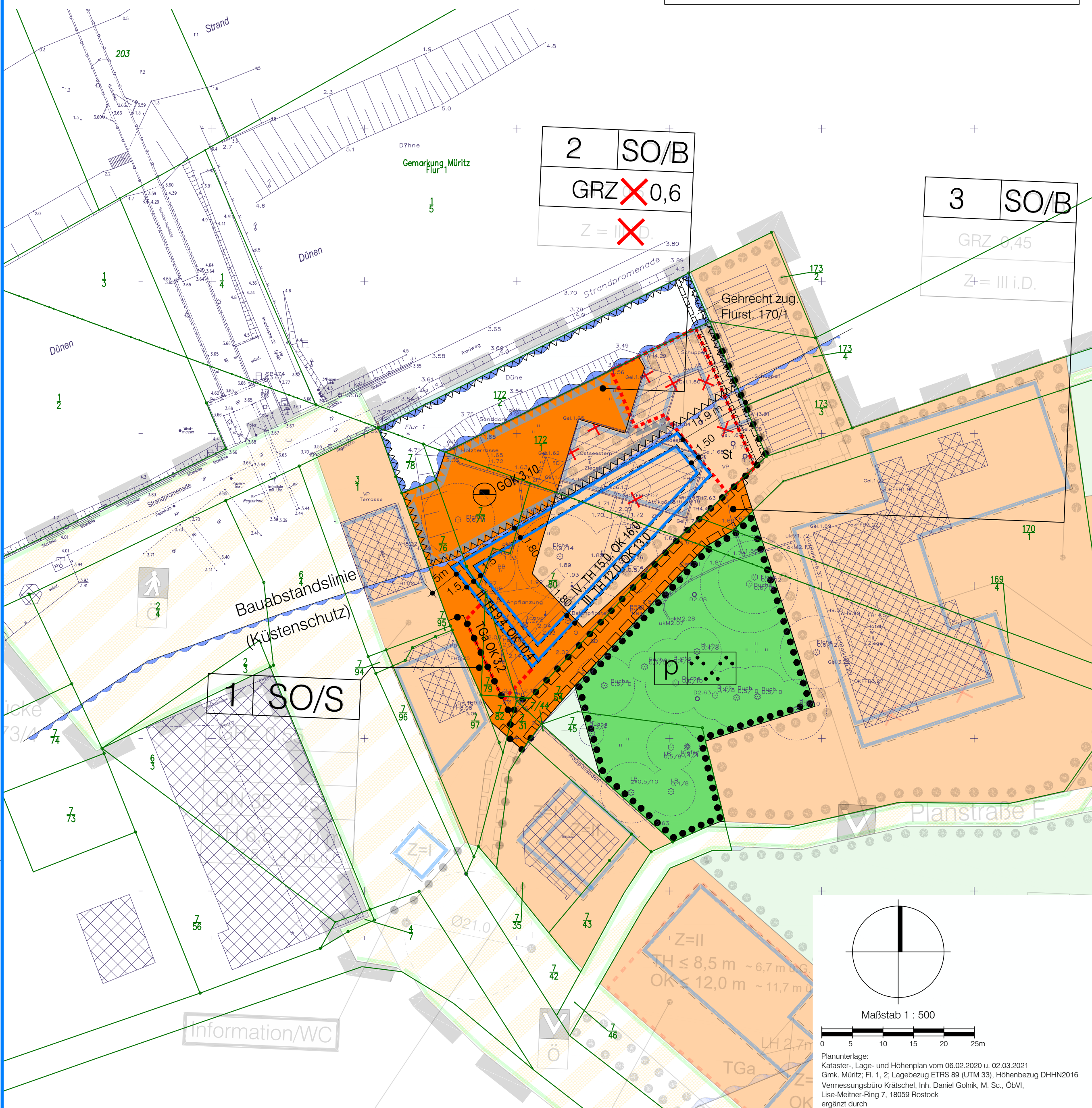
BSC

Satzung über die 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz West"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 26.06.2021 (GOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet „Müritz West“, betreffend den Grundstücksbereich „Haus Ostseestern“ östlich der Straße „Zur Seebücke“ und südlich der Strandpromenade, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gegenstand des Teils A der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung gibt zur Orientierung auszugsweise die fortgeltenden Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich der 1. bis 8. Änderung wieder.



TEIL B: TEXT

Gegenstand des Teils B der Satzung über die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 sind nur die blau abgedruckten textlichen Festsetzungen. (Die darüber hinaus für den Änderungsbereich relevanten fortgeltenden Festsetzungen sind schwarz abgedruckt. Sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet Beherbergung** (§ 11 BauNVO)
 - Die Sondergebiete Beherbergung dienen der Unterbringung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung.
 - Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes **einschl. Ferienwohnungen i. S. d. § 13 a BauNVO**, Schank- und Speisewirtschaften, Wankung- und Aufsichtsbereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Ausnahmsweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschossfläche dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.
 - Sondergebiet Strandversorgung** (§ 11 BauNVO)
 - Die Sondergebiete Strandversorgung dienen der Unterbringung von Gebäuden für die touristische Versorgung und die Unterhaltung der Erholungssuchenden.
 - Zulässig sind gastronomische Einrichtungen, Ladengeschäfte des Einzelhandels bis 100m² Verkaufsfläche, soweit sie der Deckung des gehobenen, aperiodischen Bedarfs oder des Kur- und Badebedarfs dienen (Erlebniseinzelhandel/Schau- und Kunsthandwerk; Lederwaren, Uhren, Schmuck, Mode, Drogerieerzeugnisse, Spielwaren, Presseartikel, Souvenirs), Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Einrichtungen für Ausstellungen sowie für die Touristeninformation und Zimmervermittlung, sonstige Einrichtungen, die der touristischen Versorgung dienen.
 - 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.
 - Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)
 - In den Baugebieten SO1, SO14, SO15 und SO16, MI 8a sind ebenerdige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Im Baugebiet MI 8b sind ebenerdige Garagen sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, unzulässig. Im Baugebiet SO2 dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine Tiefgarage bzw. ebenerdige Stellplätze zugelassen werden. Die Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze innerhalb der nachrichtlich festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Küstenschutz-Vorsorgefläche erlischt mit der auflösenden Bedingung, dass in Folge von Küsterrückgang eine rückwärtige Verlagerung der Küstenschutzanlagen erforderlich wird, als Folgenutzung wird Fläche für den Hochwasserschutz nachrichtlich nach §§ 89 (2), 118 (3) LWaG M-V festgesetzt. (§ 12 (6, 7), 14 (1) BauNVO, § 9 (2) Nr. 2 i. V. m. § 9 (6) BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Höhenangaben im Baugebiet SO 2 beziehen sich auf das örtliche Höhensystem (DHHN 2016). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens **2,90 m NN (2,90 m DHHN 2016)** betragen. Dies gilt nicht für die Baufelder 1 und 14 bis 16. 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.
 - Festsetzungen zur Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 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 Krontraufe vorhandener Bäume (auch innerhalb von Bauflächen) einzuhalten. Für die Bauliktigkeiten sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Baustellen“ (RSBB) zu beachten.
 - Die Absenkung von Grundwasser ist nur zeitlich begrenzt zulässig. Gleichzeitig sind die Vegetationsbestände im Wurzelbereich mit ausreichend Wasser zu versorgen.
 - Verdränger Oberboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen oder im näheren Umfeld zur Erdmodellierung zu verwenden.
 - 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.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen wie Lauben, Gerätehäuser, Abstellplätze usw. ist in den Grünflächen nicht zulässig.
 - Innerhalb der Grünflächen - Parkanlage - sind Wege nur in wassergebundener Bauweise zulässig. Wurzeln von Bäumen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 - Verkehrsräume 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), die Straße Zur Seebücke und die Baugebiete 1, 14, 15, 16. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Die Verkehrsflächen sind bestandsschonend anzulegen (gem. RSBB).
 - 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), die Straße Zur Seebücke und die Baugebiete 1, 14, 15, 16. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Die Verkehrsflächen sind bestandsschonend anzulegen (gem. RSBB).
 - Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich innerhalb der Verkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig.
 - Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung des Baugebietes vollständig zurückzubauen.
 - Anpflanzgebot für Bäume, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
 - In den Baugebieten 1, 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.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)
 - Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzurichten, dass sie nicht einsehbar sind. In den Baugebieten 1, 14 - 16, 17 und 18 sind Abfall- und Müllbehälter im Gebäude unterzubringen.
 - Fassaden sind als Löffelfassade mit stehend rechteckigen Öffnungen auszubilden. In den Baugebieten SO 1, 8a, b, 14 - 16 sind in der Erdgeschosszone straßenseitig auch durchgehende Fensterfronten zulässig.
 - 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, vorgesehtes (konstruktiv nicht erforderliches) Fachwerk, strukturierte Putzarten, Glasbausteine, polierter Naturstein, glasierte Keramikplatten, Materialien, die andere Werkstoffe imitieren, Kunststoffplatten, Metalle sind in den Fassaden nicht zulässig.
 - Die Fassaden sind durch Gesimse, Fensterläschen oder Balkone bzw. Loggien zu gliedern. Gebäudefassaden in den Baugebieten SO 16, MI 8a, b sind darüber hinaus durch Fassadenversätze, Risalite mit Zwerchgiebeln, Frontspitze oder Loggien bzw. überdachte Balkonanlagen vertikal in Abschnitte von max. 15 m Breite zu gliedern. Die Breite der vgl. Gliederungselemente muss dabei jeweils mind. 6 m betragen.

VERFAHRENSVERMERKE

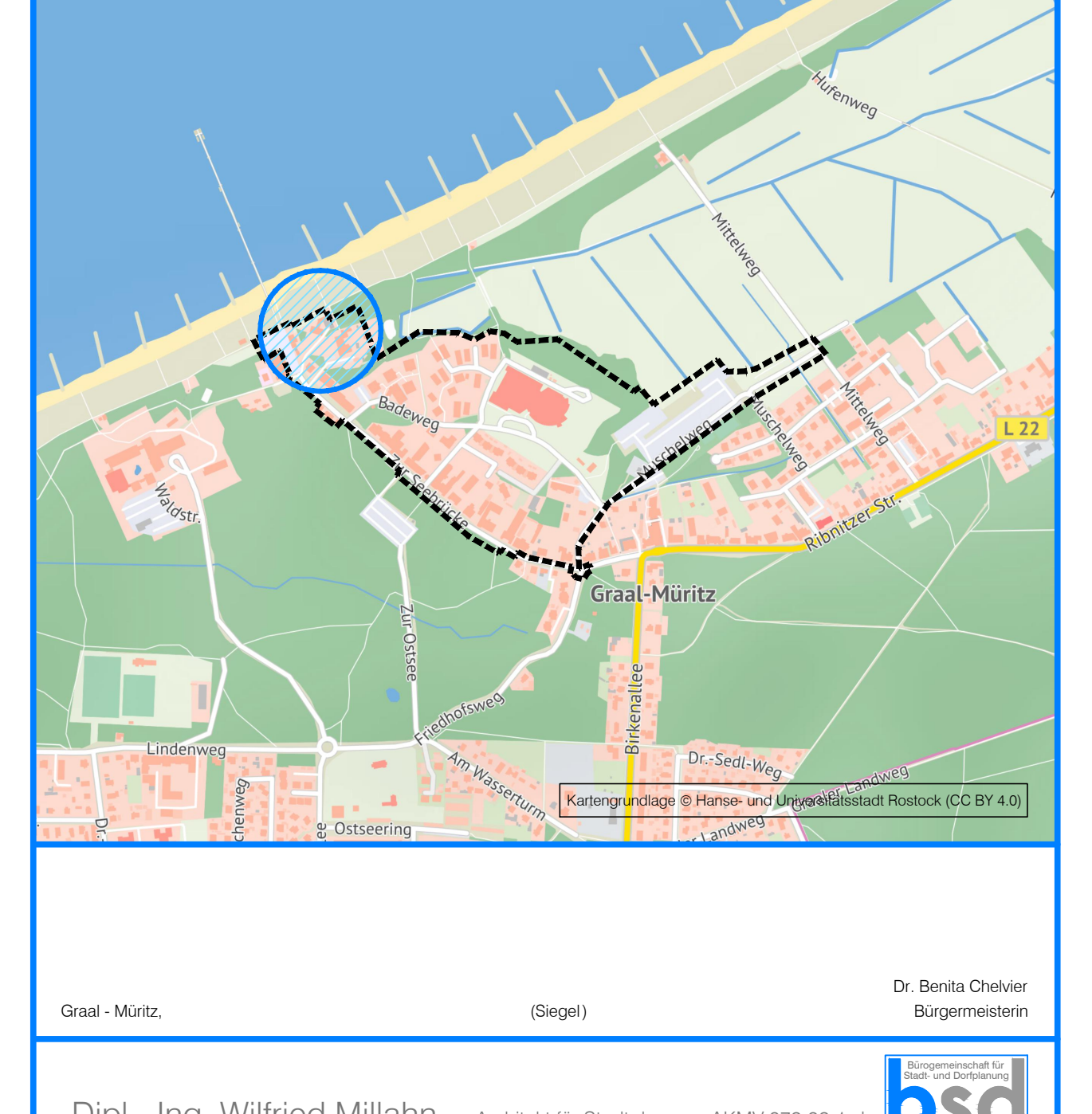
- (geändert im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)
- Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2020 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 18.03.2021 erfolgt.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 24.03.2021 bis zum 09.04.2021 nach § 13 a (3) BauGB unterrichten und zu der Planung äußern.
 - Die Entwürfe der 10. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom 21.05.2021 bis zum 21.06.2021 nach § 3 (2) BauGB und § 3, 4 PlanStG öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist 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 06.05.2021 örtlich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.05.2021, 11.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 3) geändert worden. Daher hat der Entwurf der Planänderung mit der Begründung in der Zeit vom 14.12.2021 bis zum 31.12.2021 nach § 44 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen (zu den geänderten und ergänzten Teilen) während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 29.11.2021 örtlich bekannt gemacht worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 25.11.2021, 31.03.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan (10. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 31.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
- Graal - Müritz, (Siegel) Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin
- Rostock, (Siegel) D. Goink
ObVI
- Graal - Müritz, (Siegel) Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin
- Graal - Müritz, (Siegel) Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch G. v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
SO/B	Beherbergung (vgl. Teil B Nr. 1.1)	
SO/S	Strandversorgung (vgl. Teil B Nr. 1.2, fortgeltend)	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBauO M-V)	
Höhe baulicher Anlagen		
OK 16,0	Oberkante als Höchstmaß in Meter (DHHN 2016)	
TH 15,0	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter (DHHN 2016)	
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN		
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TGa	Tiefgarage	
St	Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze (sh. TF 1.6.5)	
VERKEHRSLÄCHEN		(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen	(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

	GRÜNLÄCHEN	(§ 9 (6) BauGB)
	Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Parkanlage, privat (sh. TF 3.1.1., fortgeltend)	(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	Erhaltung gesetzlich geschützter Bäume (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 18 NatSchAG M-V)	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Flächen für Aufschüttungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
	nachrichtlich: Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz hier: Sturmflutschutzdüne	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 LWaG M-V)
	nachrichtlich: Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen hier: Küstenschutz-Vorsorgegebiet (Graal-Müritz)	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. §§ 89, 136 LWaG M-V)
	Entfallende Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (GRZ, Bauhöhe) innerhalb des Baugebietes	(§ 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)
	II. KENNZEICHNUNGEN	
	GOK 3,10 Geplante Geländeoberkante in Meter (DHHN 2016)	
	Bemaßung	
	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	
	Höhenkoten (Vermessung v. 02.03.2021 / DHHN 2016)	



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

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59