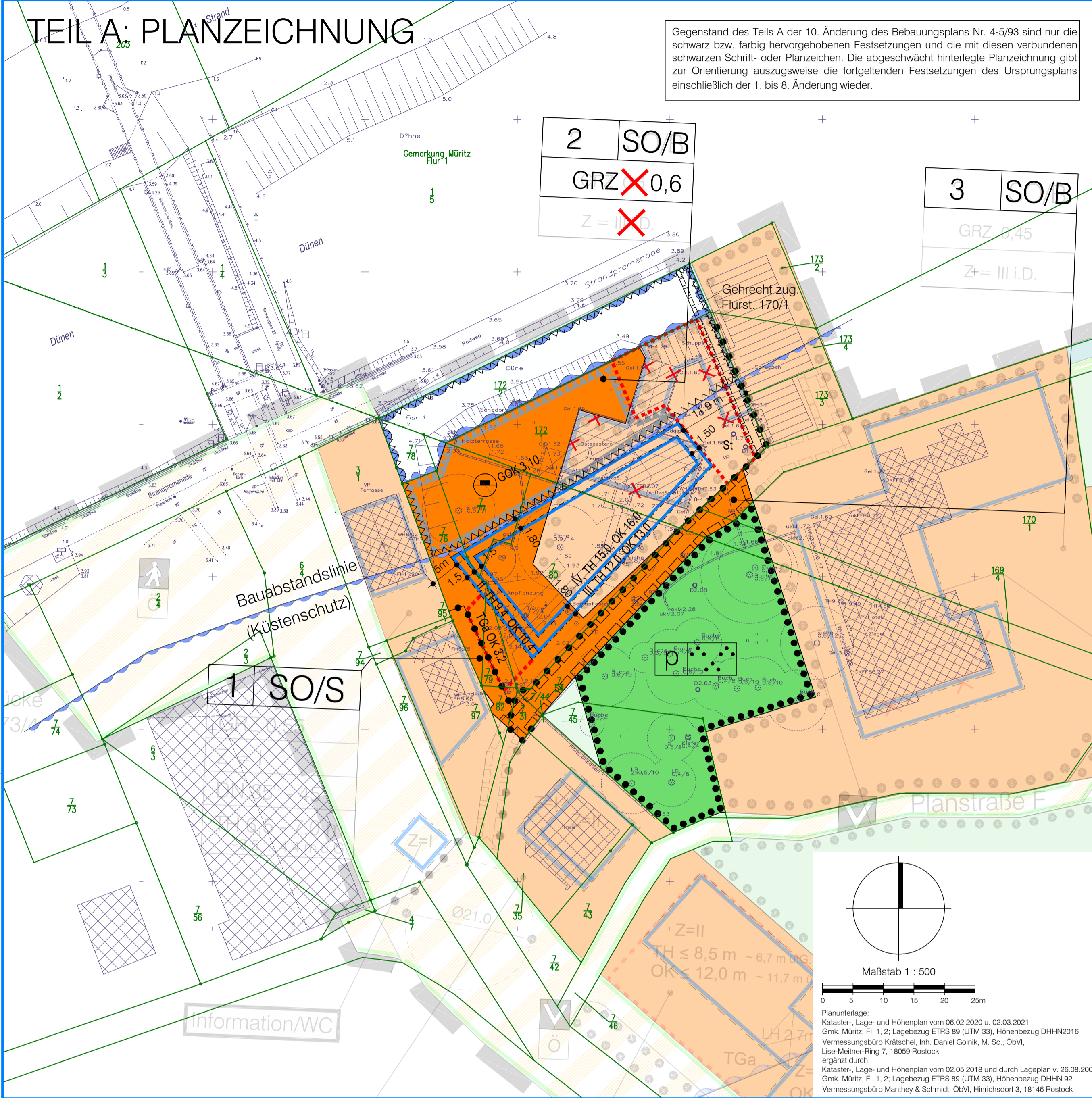


Satzung über die 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz West"

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 § 96 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 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 auszugswise 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, Wohnungen für 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 Badebedarfes 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, SO2, SO14, SO15 und SO16 sind ebenerdige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. (§ 12 (6, 7), 14 (1) BauNVO)
- 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 amtliche Höhensystem (DHHN 2016).** (§ 18 Abs.1 BauNVO)
 - Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens **2,90m 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. 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 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.
 - 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 durchsicherungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Die Verkehrsflächen sind bestandsschonend anzulegen (gem. RSBB).
 - 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 durchsicherungsfähigen 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 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.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)
 - Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugraben, 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, Fensterfaschen 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 wg. Gliederungselemente muss dabei jeweils mind. 6 m betragen.
- HINWEISE**
 - Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert.
 - Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassung Graal - Müritz. Die für die Errichtung einer Tiefgarage baubedingte erforderliche Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. In einem Sachverständigengutachten (IB Weiße, Bergen a. R., 09.11.2021) wurden dazu das Absenkverhalten standortbezogen untersucht sowie die Auswirkungen auf die benachbarten Bauwerke und das grundwasserabhängige Landschaftssystem aufgezeigt. Bedenken wg. einer Salzwaterintrusion erwiesen sich als unbegründet. Die Maßnahmenempfehlungen sind zu beachten (geschlossene Grundwasserhaltung / Berliner Verbau, Beweissicherung zur Bewertung von Setzungsrisiken, Bauzeitempfehlung sowie Schutz/Bewässerung von Bäumen im Absenkbereich).
 - Auf die Beschränkung von Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. und den Genehmigungsvorbehalt für Baumfällungen wird hingewiesen. (§ 39 (5) BNatSchG, § 18 NatSchAG M-V). Zusätzlich sind auch Abbruch- und Baulichtfremdungsgemaßnahmen auf diesen Zeitraum zu beschränken, um Verbotshandlungen gem. § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden. Abweichungen können im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

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 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB und §§ 3, 4 PlanSIG öffentlich ausgelegen. 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 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 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 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

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

Rostock, (Siegel) D. Golnik
OBVI

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

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

Gemeinde Graal - Müritz

Landkreis Rostock
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

2. ENTWURF Bearbeitungsstand: 25.11.2021, ergänzt 08.12.2021
Übersichtsplam M 1 : 10 000

AUSLEGUNGSEXEMPLAR
gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch

Ausgehängt am: 14.12.2021
Abgenommen am: 31.12.2021

Siegel Unterschrift Abgenommen am: Siegel Unterschrift

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

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. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO/B** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- SO/S** 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**
- TGa / St** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Nebenanlagen** (sh. TF 1.6.5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (6) BauGB)
- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- p** 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: Sturmflutschuttdüne (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 LWaG M-V)
- nachrichtlich: Umgrenzung von der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen hier: Küstenschutz-Vorsorgefläche (Küstenschutzgebiet 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 Flurstücksgränze; Flurstücksbezeichnung
- Höhenkoten (Vermessung v. 02.03.2021 / DHHN 2016)