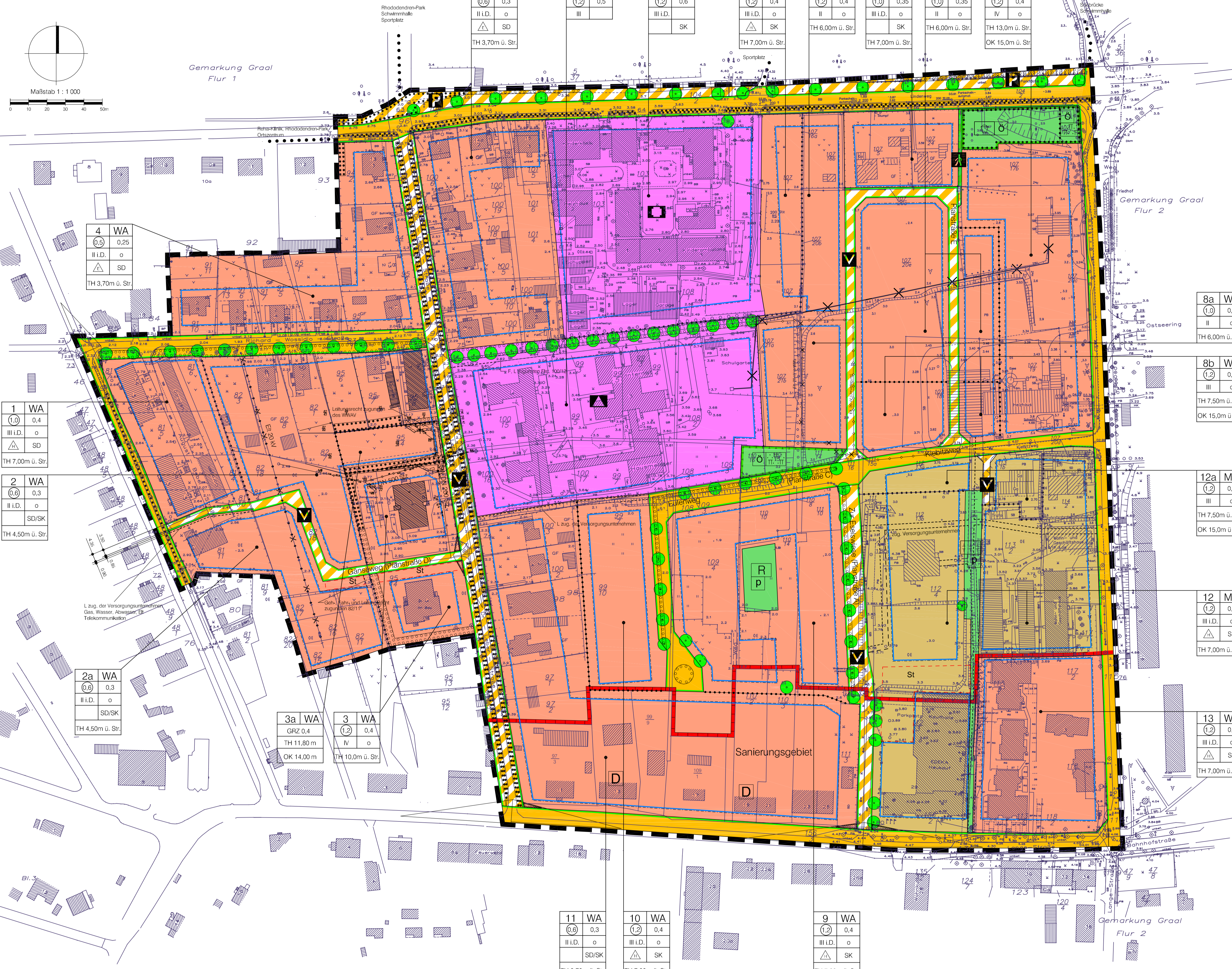


B-Pan Nr. 1-10 der Gemeinde Graal - Mürztz

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung:
 - 1. Für die Baulichen sind allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO und ein Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO festgesetzt.
 - 2. Zulässig sind für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete:
 - Wohngebäude,
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Betriebs- und Geschäftsbetriebes bis zu 20 Betrieben.
 - 3. Zulässig sind für das festgesetzte Mischgebiet:
 - Wohngebäude,
 - Geschäftsbetriebe und Bürolgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebs- und Geschäftsbetriebes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 4. Zulässig sind für das festgesetzte Mischgebiet:
 - Gartrabauwerke, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - 2.1 In der ID festgesetzten Baugruben ist das oberste Vollgeschosß nur im Dach zulässig. Die festgesetzten Traufhöhen sind Höchstmaße. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schrittpunkt zwischen der Außenfläche der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk. Bezugsmaß dafür ist die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.
 - 2.2 Im Baugruben WA 3a darf die gem. Teil A zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von nicht überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Nebenanlagen:
 - 3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet festgesetzten Baugruben nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas, Fernwärme sowie der Abholung von Abwasser dienen) sind zulässig. Die notwendigen Rechte und Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsbetriebe sind durch die Grundanteile zu gewährleisten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
 - 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Die mit Geh- oder Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen dienen der Leistungsführung durch die Versorgungsunternehmen und der Begrenzung durch die Allgemeinheit. Auf dem mit Geh- oder Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, zulässig.
- Festsetzungen zur Grünordnung:
 - 5.1 Für die Grünordnung sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:
 - 5.1.1 Für die Grünordnung sind standortgerechte, vorrangig einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß der folgenden Gehölztafel zu verwenden:

Gehölztafel:	Baumarten:	Geplante Gehölztafel:
8a	WA (0,4)	TH 6,00m ü. Str.
8b	WA (0,4)	TH 7,50m ü. Str.
12a	MI (0,6)	TH 7,50m ü. Str.
12	MI (0,6)	TH 7,00m ü. Str.
13	WA (0,4)	TH 7,00m ü. Str.
- Applanzungsgebiete für Bäume in Straßenverkehrsflächen sowie auf dem Grundstück 1123 (Westseite) sind bindend mit den nachfolgend aufgeführten Bäumen durchzuführen:
 - Erhaltung/Erneuerungsgeplanzung:

Lange Straße, Kasernenallee:	Winterlinde als Kopfbaum	Tilia cordata
Lindweg, südseitig:	Winterlinde als Kopfbaum und Crataegus-Hochstamm	Aesculus hippocastanum
Dr.-Leber-Straße, August-Beck-Str.	Winterlinde als Kopfbaum	Az. carnea
Neupflanzungen:	Birke	Tilia cordata
Lindweg, nordseitig:	Eberesche	Sorbus aucuparia m.
Richard-Wossidlo-Straße, südseitig, im Wechsel mit Längs-Stellplätzen in Rasengrünzonen:	Kegeltann	Straucholeander

- Zur Sicherung des Wasserhaushaltes werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:
 - 5.2.1 Alle befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Flächen, die besonderen technischen Belastungen ausgesetzt sind, können hiervon ausgenommen werden. Flächen, auf denen mit einer erhöhten Gefahr des Ertrages von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist, sind hiervon ausgenommen. Wege auf handverlegten und ungeteerten Grünflächen sind zum Überwiegenden Teil mit wassergebundener Decke herzustellen.
 - 5.2.2 Auf Vegetationsflächen ist die Durchlässigkeit des gewachsenen oder aufgetulften Bodens nach Bau- oder sonstiger bedingter Verdichtung wiederherzustellen.
- Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung:
 - 5.3 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Alleen und sonstigen Straßenbaumreihen sind zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Bei sämtlichen Maßnahmen im Nebenbereich vorhandener Alleen und sonstiger Baumreihen sind deren besondere Schutzstatus gem. § 19 NatSchG M-V und § 29 Absatz 3 BNatSchG zu beachten und die Anwendung der DIN 18202 zu gewährleisten. Eine Reduzierung der in Teil A aus Baumschutzgründen festgesetzten Einfluchtweitenbereiche zur Sicherung einer ausreichenden Grundstückszufahrt aus Brandschutzgründen und soweit dies für die Zufahrt von Stellplätzen nach § 49 LBAuO erforderlich ist, kann als Ausnahme zugelassen werden wenn durch Wurzelabschneiden ein ausreichender Schutz der Alleebäume gewährleistet wird.
 - 5.3.2 Außenhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Gabelndurchführungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.
 - 5.3.3 Auf der festgesetzten gemeinsamen Stellfläche ist ein Spielplatz für Kinder von 6-12 Jahren einzurichten, angemessen zu begrünen und durch eine 3,00 m breite dachwachsene Anpflanzung anzulegen.
- Vom dem Anpflanzungsgebot entlang von Grundstücksgrenzen gem. Teil B Nr. 5.1.3 und dem Gebot der gleichmäßigen Gestaltung im Vorgartenbereich gem. Teil B Nr. 5.1.6 können im Baugruben WA 3a Ausnahmen festgesetzt werden, soweit dies für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze i.S.v. § 49 LBAuO M-V erforderlich ist und die Stellplätze ausschließlich ebenerdig angelegt werden.
 - 5.4 In den Baugruben 1, 2, 3a, 6, 7, 9, 13, 15 ist für alle Hauptgebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen nur Stellplätze mit einer Dachtragwerk aus Stahlbeton zulässig. Die Stellplätze sind mit Dachziegel- oder Dachpflaster, Farbe, Holz- oder Stein, Ausnahmen für die Dachtragwerk- und -deckung können nur für untergeordnete Nebenanlagen in allen Baugruben sowie für das Grundstück 1123 ab einem Abstand von 1,5 m von der südlichen Baugrubengrenze werden. In den übrigen Baugruben ist für alle Hauptgebäude eine Dachtragwerk von mindestens 15' einzuhalten. Für die Dachtragwerk sind hier ebenfalls ein Dachtragwerk oder Dachziegel in den Farben nach dem Baugrubenplan zulässig.
- Außenwände der Hauptgebäude sind mit abgetöntem weißen Anstrich oder Putz auszuführen. Holzanker bis zu 10% der Fassade sind ein Fassadenanker (abgesenkenes Borde). In roten Ziegelmauern Kunststoffscheiben sind unzulässig. Graue Metallfenster und Fenstergitter (RAL-Nr. 1015, 1028, 2005, 2007, 3024 und 3029) sind unzulässig.
- Einfriedigungen sind nur als Schritthöhe, freiwachsende Strauchhecken, Staketenzäune und eingegründete Maschendraht in einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Massive Mauern oder Einfriedigungen sind nur bei notwendiger Sicherung von unterschiedlichen Terrainhöhen zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erdgeschosszone zulässig, sofern sich keine Verengungen der Wohnnutzung ergeben.
- Im öffentlichen Raum, auch auf den privaten Verkehrsflächen, die mit Gehwegen festgesetzt sind, sind alle Verkehrsflächen für Rollstuhlfahrer anzulegen (abgesenkte Borde). Innerhalb der Verkehrsfläche ist der Raum zwischen 0,70 m und 2,00 m Höhe in achtbar-spendenden Elementen freizuhalten. Dazu rechnen sowohl Hochbänke jeglicher Art als auch hochwachsene Pflanzen.
- Abwechslung der Teil B Nr. 6.1 ist im Baugruben WA 3a für Hauptgebäude mit mehr als 3 Vollgeschossen Mindestabstand von 10' anzuhalten; von der Katasterkarte für die Dachtragwerk nach § 49 LBAuO M-V vom 04.08.1999

PLANFASSUNGEN:

- Ursprungplan:
Satzungsbeschluss über Teil A und Teil B vom 16.12.1994 aufgrund des § 10 BauGB i.F.d. der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2263), geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 des LBAuO M-V vom 28.04.1994 (GOBl. M-V Nr. 11 S. 518) für den Bereich Eeselsweide, begrenzt im Norden durch den Lindweg, im Osten durch die Kasernenallee (Friedhofsweg), im Süden durch die Lange Straße (Tränmanstraße), im Westen durch die Dr.-Leber-Str. und die A-Beck-Str.
- berücksichtigte Änderungen und Berichtigungen:
1. und 2. Änderung:
Satzungsändernde Beschluss über Teil A und Teil B vom 27.02.1997 aufgrund des § 10 BauGB i.F.d. der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2263), geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 des LBAuO M-V vom 28.04.1994 (GOBl. M-V Nr. 11 S. 518) für den Bereich Eeselsweide, begrenzt im Norden durch die Kasernenallee, im Westen durch die Dr.-Leber-Str. und die A-Beck-Str. Rechtskraft im Abdruck des 03.05.1997 durch Bekanntmachung im „Gemeindekurier“ vom 04.08.1999
 3. Änderung:
Satzungsbeschluss über die 3. Änderung (Teil A und Teil B) vom 27.02.2003 aufgrund des § 10 BauGB i.F.d. der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2263), geändert durch Art. 21 G. v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 des LBAuO M-V vom 06.05.1996 (GOBl. M-V S. 498 f.12), geändert durch das 1. Anpflanzungsgebot M-V vom 28.03.2001 (GOBl. M-V S. 80) für das Gebiet Eeselsweide, begrenzt im Norden durch den Lindweg, im Osten durch die Kasernenallee, im Süden durch die Lange Straße (Tränmanstraße), im Westen durch die Dr.-Leber-Str. und die A-Beck-Str. Rechtskraft im Abdruck des 04.08.2003 durch Bekanntmachung im „Gemeindekurier“ vom 04.08.2003
 4. Änderung:
Satzungsbeschluss über die 4. Änderung (Teil A) vom 31.05.2006 aufgrund des § 10 BauGB i.F.d. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 G. v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) für das Gebiet Eeselsweide, begrenzt im Norden durch den Lindweg, im Osten durch die Kasernenallee, im Süden durch die Lange Straße und im Westen durch die Dr.-Leber-Str. und die A-Beck-Str. Rechtskraft im Abdruck des 12.06.2006 durch Bekanntmachung im „Gemeindekurier“ vom 12.06.2006
 5. Änderung:
Satzungsbeschluss über die 5. Änderung (Teil A und Teil B) vom 28.09.2010 aufgrund des § 10 BauGB i.F.d. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 G. v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 des LBAuO M-V vom 18.04.2006 (GOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 4 G. v. 17.12.2009 (GOBl. M-V S. 729) für das Gebiet Eeselsweide, betreffend einer Teilbereich westlich der Dr.-Leber-Str. gegenüber der Schule, begrenzt im Norden durch den Lindweg, im Osten durch die Kasernenallee, im Süden durch die Lange Straße (Tränmanstraße), im Westen durch die Dr.-Leber-Str. und die A-Beck-Str. Rechtskraft im Abdruck des 06.09.2010 durch Bekanntmachung im „Gemeindekurier“ vom 06.09.2010

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichnerverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- GFZ Geschosflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- GR Grundfläche
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

- TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche
- OK Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

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

- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- SD Satteldach (§ 86 LBAuO)
- SK Satteldach und Krüppelwalm am Ende der Hausgruppe
- Baugrenze

ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- o öffentliche Grünflächen
- p private Grünflächen
- o natürliche Parkanlage
- R Regenrückhaltebecken
- o Spielplatz
- E Eingrünung/Schutzgrün

Einrichtungen und Anlagen:

- Schule
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

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

Zweckbestimmung:

- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (i.V.m. § 19 NatSchG M-V)

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

- unterirdisch
- oberirdisch (fortfallend)
- unterirdisch (fortfallend)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Naturnahe Parkanlage
- Spielplatz
- Eingrünung/Schutzgrün

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
- bei schmalen Flächen
- Anpflanzen von Straßenbäumen mit Rasen-Wiesenunterwuchs
- Anpflanzen von Parkplatzbäumen mit Strauchunterwuchs (Baumarten s. Teil B Text)
- Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen
- 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)
- bei schmalen Flächen, hier: Alleen und Straßenbaumreihen (i.T. geschützt nach § 4 des 1. LINA-SchG M-V) erhalten und ergänzen (Baumarten s. Teil B Text)
- Erhaltung von Bäumen mit Ersatzpflanzverpflichtung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - S Stellplatz
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - (bei schmalen Flächen)
 - G Gehrecht
 - L Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (§ 16 Abs. 4, § 6 Abs. 5 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ohne Normcharakter)

- vorhandene Höhe nach NN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbauweise
- vorhandene hochbauliche Anlage
- hochbauliche Anlage zwischenzeitlich abgebrochen
- Sichtdreieck
- Anbindung oberirdischer und örtlicher Rad- und Wanderwegebezüge
- künftig entfallende Fernwärmeleitung
- In Aussicht genommene Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

B-Plan Nr. 1-10 der Gemeinde Graal-Mürztz

Landreife Postock für das Gebiet „Eeselsweide“, begrenzt im Norden durch den Lindweg, im Osten durch die Kasernenallee, im Süden durch die Lange Straße und im Westen durch die Dr.-Leber-Str. und die A-Beck-Str.

Arbeitsexemplar unter Berücksichtigung der 1. bis 5. Änderung

