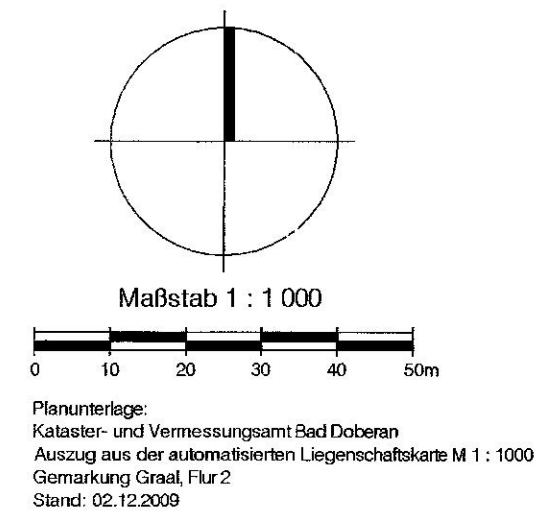


SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL - MÜRITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23-05 FÜR DAS GEBIET "BAHNGELÄNDE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom 26.11.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23-05 für das Gebiet "Bahngelände" südlich der Bahnhofstraße und des Graaler Landweges und östlich der Einmündung 'Zur Jugendherberge', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



SO/E
GR 1450m²
TH 3,80 m
OK 9,00m

WA 1
GRZ 0,4
TH 5,80-6,70m
OK 13,70m

WA 2
GRZ 0,25
TH 3,40m
OK 8,0m

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.08.2005, 27.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier“ am 07.11.2005, 05.11.2007 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
 - Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a (2) BauGB abgesehen.
 - Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a (2) BauGB abgesehen.
 - Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 11.03.2008 bis zum 28.03.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier“ am 03.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.2008, vom 11.07.09 sowie vom 08.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2008, am 28.05.2009 und am 26.11.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 15.07.08 bis zum 15.08.08 sowie vom 13.07.09 bis z. m. 14.08.09 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier“ am 07.07.2008 bzw. am 06.07.09 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.11.2009 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.11.2009 gebilligt.
- Graal - Müritz, 22.12.09 (Siegel)

Giese
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 02.12.2009 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Bad Doberan, 18. Dez. 2009 (Siegel)

Der Lr. KV- Amt
Kataster- und Vermessungsamt
August-Bebel-Str. 6
18209 Bad Doberan
- (Genehmigungsvorbehalt erfüllt)
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.
- Graal - Müritz, 22.12.09 (Siegel)

Giese
Bürgermeister

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 Baugesetzbuchs -BauGB-)

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO/E	Sonstige Sondergebiete hier: Einzelhandel	(§ 11 BauNVO)
1	Kennzeichnung einer Einzellfläche mit temporären Festsetzungen der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB und § 1 (7) BauNVO)	

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

GRZ	Grundflächenzahl
GR	Grundfläche
TH	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (vgl. TF 2.1)
OK	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (vgl. TF 2.1)

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

a	Abweichende Bauweise (sh. TF 3.2)
—	Baugrenze

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
---	---

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

●	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
●	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 26a LNatG M-V)

SONSTIGE PLANZEICHEN

□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:	
St	Stellplätze
B	Müll-Bereitstellungsplatz (Gemeinschaftsanlagen zugunsten des Baugebietes WA 2)
□	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes(vgl. TF. 5.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
+	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
→	einzuhaltende Flurstichung (unbeachtlich bei Zeltplätzen, vgl. TF 4.4) (§ 83 LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●	Lagekennzeichnung des maßgeblichen Höhen Bezugspunktes (vgl. TF 2.1)
⊗	Kennzeichnung der Bäume, die zur Fällung vorgesehen sind - mit Genehmigungsvorbehalt nach § 26a LNatG M-V -
LPB III	Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 (vgl. TF 5.1)

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete: Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO. Die nach § 4 (2) BauNVO vorgesehenen Läden sowie die nach § 4 (3) BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im WA 1 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 (3) BauNVO allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
In dem mit der Nr. 1 in einer Raute gekennzeichneten Baufenster des Baugebietes WA 2 ist die Wohnnutzung für den Zeitraum des Betriebes der Gaststätte auf Flst. 45/21 auf solche Wohnungen beschränkt, die im betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb der Gaststätte durch den Pächter oder Inhaber genutzt werden. Mit der Aufgabe der Nutzung der Gaststätte entfällt die Nutzungsbeschränkung gem. Satz 4. (§ 9 (2) BauGB, § 1 (7) Nr. 2 BauNVO)
- Sondergebiet Einzelhandel: Das Sondergebiet Einzelhandel (SO/E) dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 830 m². Zulässig ist:
- der Verkauf von Lebensmitteln sowie branchenüblicher Rand- und Nebensortimente an letzte Verbraucher. Das Kernsortiment Lebensmittel ist dabei auf mind. 85 % der Verkaufsfläche anzubieten. Der Verkauf von branchenüblichen Rand- und Nebensortimenten des mittelfristigen Bedarfs ist auf höchstens 15% der Verkaufsfläche zu beschränken.
- die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für den durch die Einzelhandelsnutzung verursachten Bedarf;
- die Einrichtung von Überdachungen für das Abstellen von Einkaufswagen;
- im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung die vorübergehende Aufstellung mobiler Verkaufstände im Freigelände (§ 11 (2) BauNVO)
Als Verkaufsfläche gilt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nur kurzfristig genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Shop-in-Shop-Läden im Eingangsbereich des Marktes. (Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 4. Juli 1995 - VIII 410 505-3-4; BVerwG 4 C 8.05 und 4 c 14.04 v. 24.11.05)

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

- Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des in Teil A gekennzeichneten Bezugspunktes im Gehwegbereich der Bahnhofstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Im Baugebiet WA 1 kann für die Errichtung von Staffelfgeschossen eine Traufhöhe bis 9,60 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Staffelf umlaufend ist und der Versatz (Rücksprung) gegenüber der Fassade der darunter liegenden Geschosse mindestens 1,20 m beträgt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den Baugebieten WA 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Bahnhofstraße bzw. hinter der straßenseitigen Fassade des Graaler Landweges. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- Für das Baugebiet WA2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf jeweils höchstens 16 m betragen. (§ 22 (4) BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Erhaltens- und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB)

- Innerhalb der Fläche für Stellplätze im Baugebiet SO/E ist je 5 Stellplätze 1 heimischer Laubbaum der Qualität 3 mal verpflanzt / Hochstamm / Hochstammf 14 - 16 cm anzupflanzen.
- Von dem nachrichtlich übernommenen Erhaltungsgebot für Bäume im Baugebiet WA 1 können Ausnahmen gem. § 26a (3) LNatG M-V zugelassen werden.
- Das im Baugebiet WA 2 festgesetzte Anpflanzgebot für Bäume dient dem Ausgleich für die als Ausnahme zulässige Fällung von 2 geschützten Bäumen (sh. Teil A) und ist der Stellplatzfläche auf Flst. 45/21 zugeordnet. Eine Festlegung über Art und Qualität der Pflanzung erfolgt auf der Grundlage von § 26a (3) LNatG M-V. (i.V.m. § 9 (1a, f) BauGB und § 26a (3) LNatG M-V)

5. Immissionschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Baugebiet WA 1 sind bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, dass unter Berücksichtigung des Lärmpegelbereiches III (LPB III) das resultierende Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109, Tab. 8 bis 10, mindestens eingehalten wird. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionsituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel unterhalb des Lärmpegelbereiches III nachgewiesen wird. Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume innerhalb des Lärmpegelbereiches III weitestmöglich den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen; Schlafräume, die Fenster ausschließlich in den LPB III aufweisen, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.
- Der Freiluftbetrieb der Gaststätte auf dem Flst. 45/21 ist nur auf einer seitlich verglasten Terrasse und nur bis 23:00 zulässig.
- Der gem. Teil A auf dem Flst. 45/21 festgesetzte Stellplatz ist mit Ausnahme der Baumscheiben mit Asphalt oder mit ungetastetem Betonpflaster zu befestigen. Entlang der Südseite der Stellplatzfläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Gelände zu errichten. Ab 23:00 Uhr dürfen nicht mehr als 8 Stellflächen belegt werden. An Stelle der in Satz 1 und 2 genannten Vorkehrungen können auch andere Lärminderungsmaßnahmen vorgenommen werden, soweit ein ausreichender Schutz der benachbarten Wohnnutzungen gem. TA-Lärm gewährleistet wird.

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

- Im Baugebiet WA 1 sind die Fassaden mit Ausnahme von Nebengebäuden durch plastisch hervortretende Gesimse und Fensterbänke zu gliedern. Öffnungen müssen stehende Rechteckformate aufweisen, deren Sturzbereich auch als Rundung ausgebildet sein kann.
- Gaiben, Zwerchhäuser und Frontspitze dürfen jeweils eine Breite von max. 1/3 der zugeordneten Traufhöhe nicht überschreiten.
- Fassaden sind in hellem Glättputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit hellen Putzfeldern auszuführen. Es sind nur Farböne mit einem Remissionswert größer 70% zulässig. Zulässig sind weiterhin vertikal oder horizontal strukturierte Verschalungen aus Holz. Rotes Ziegelmauerwerk, vorgesetztes (konstruktiv nicht erforderliches) Fachwerk, strukturierte Putzarten, Glasbausteine, polierter Naturstein, glasierte Keramikplatten, Materialien, die andere Werkstoffe imitieren, Kunststoffplatten sind in den Fassaden nicht zulässig.
- Die Dächer sind in den Baugebieten WA 1, 2 als Sattel-, Wal- oder Zeltächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen und einer Dachneigung 42 - 48° herzustellen. Für Staffelfgeschosse sowie für Nebengebäude genügt abweichend davon eine Mindestdachneigung von 20°.
- Abfall- und Müllbehälterstellplätze sind dauerhaft so einzugründen, dass sie nicht einsehbar sind.

HINWEISE

- Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert.
- Der Planungsbereich liegt in der Schutzzone II der Grundwasserfassung Graal - Müritz. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesonden und die Bohrung von Brunnen als dauerhafte Erdaufschlüsse ist nach den Bestimmungen der Schutzzoneneinrichtung verboten.

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

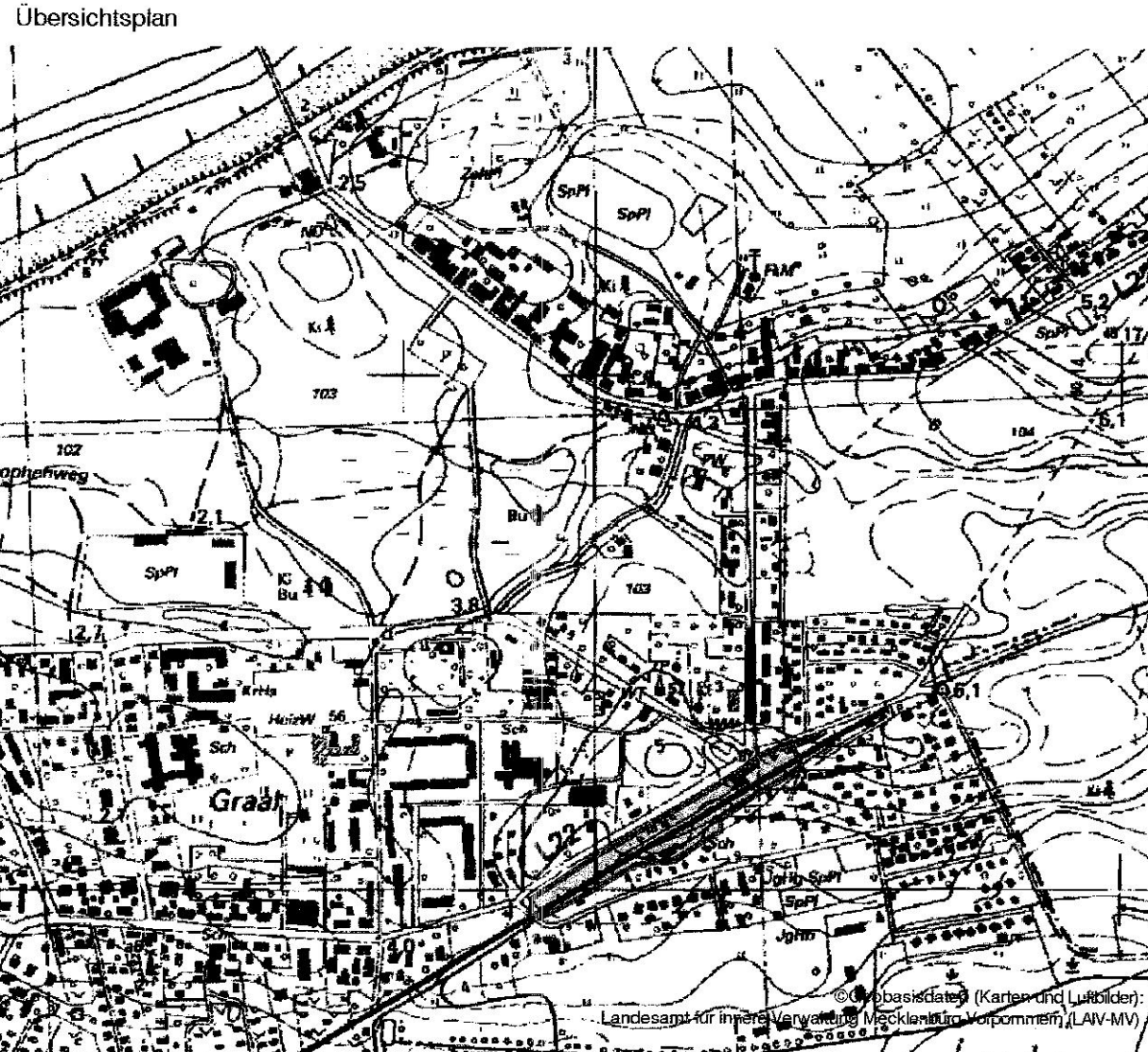
Landkreis Bad Doberan

über den Bebauungsplan Nr. 23-05

für das Gebiet "Bahngelände" südlich der Bahnhofstraße und des Graaler Landweges und östlich der Einmündung 'Zur Jugendherberge'

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 02.12.2009



Graal-Müritz, 26.11.2009 (Siegel)

Giese
Bürgermeister