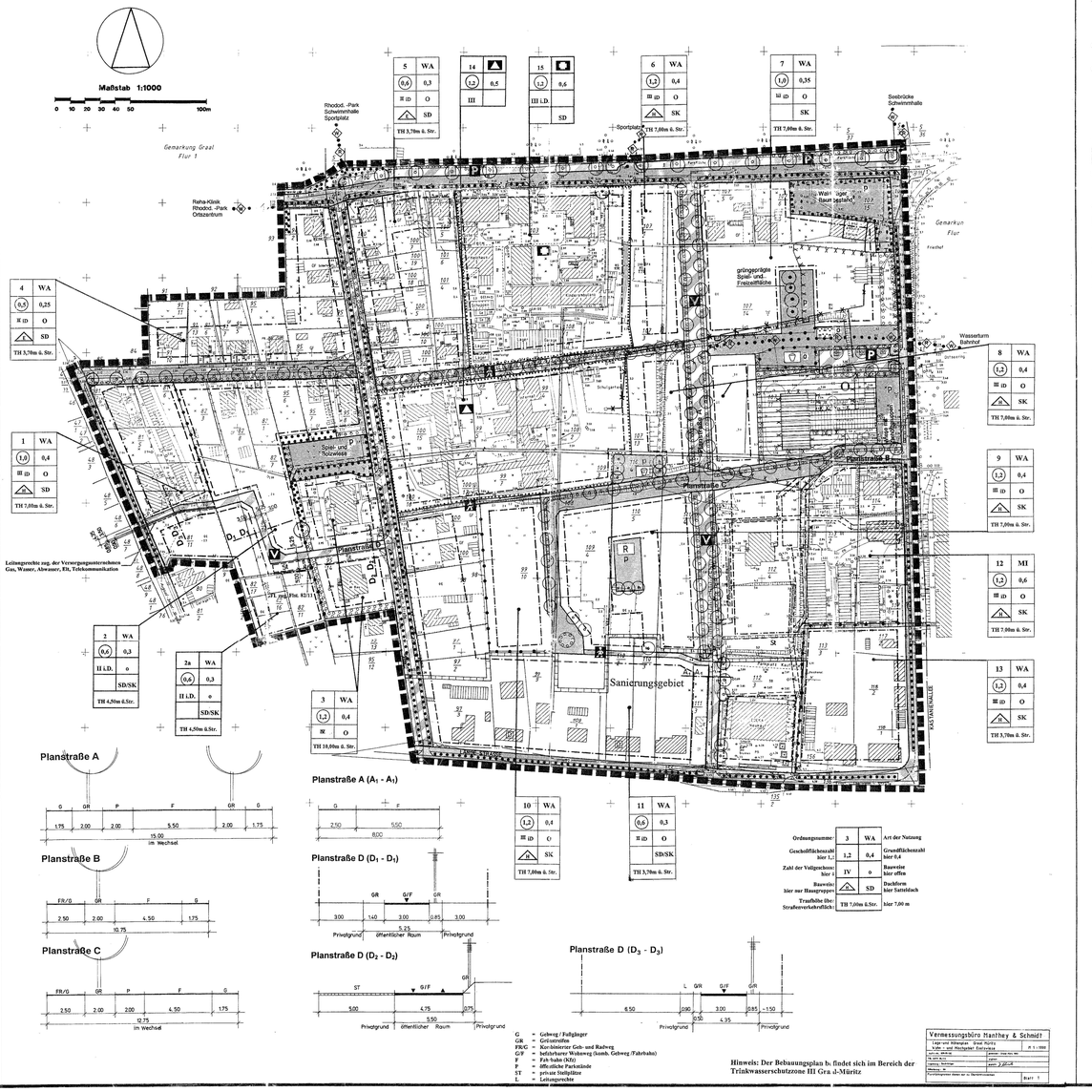
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GRAAL - MÜRITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 1 - 10

Für den Bereich Eselswiese, begrenzt im Norden durch den Lindenweg, im Osten durch die Kastanienallee (Friedhofsweg), im Süden durch die Lange Straße (Thälmannstr.) und im Westen durch die Dr.-Leber-Straße und die August-Bebel-Straße.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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. December 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 FER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,7 G/ZZ	Geschoßflächenzahl,	hier 0,7
0,4 GRZ	Grundflächenzahl,	hier 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,	hier 2
Höhe baulicher Anlagen		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
O	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
H	nur Hausgruppen mit maximal 30,0lm Länge zulässig (als Reihenhäuser oder Mietwohnungen)	
SD	Satteldach	
SK	Satteldach und Kröppelwalm am Ende der Hausgruppe	
Baugrenze		
	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
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:		
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
Fußweg		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Feuerwäsche	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
P	private Grünflächen	
Ö	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	naturnahe Parkanlage	R Regenrückhaltebecken
	Spielplatz	
Weitere Zweckbestimmungen: siehe Festsetzungen in der Planzeichnung		
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Straßenbäume mit Rasen-/Wiesenunterwuchs anpflanzen	
	Parkplatzbäume mit Strauchunterwuchs anpflanzen (Baumarten siehe Teil B Text)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen, hier Alleebaumreihen (z. T. geschützt nach § 4 1. LNatSchG MV) erhalten und ergänzen (Baumarten siehe Teil B Text)	
	Erhaltung von Bäumen mit Ersatzpflanzverpflichtung	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, bei schmalen Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
G	Gehrecht	L Leitungsrecht
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
	Umgrenzung der Fläche, auf der mit umweltgefährdenden Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Umgrenzung des Sanierungsgebiets	(§ 142 Abs. 1 BauGB)
IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN		
D	In Aussicht genommene Einzelanlagen (außergebliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	künftig entfallende Fernwärmeleitung	
20 kV	künftig entfallende elektrische Freileitung	
z.Zt.	vorhandene Höhe nach NN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
527	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	hochbauliche Anlage, zwischenzeitlich abgebrochen	
	Anbindung örtlicher und überörtlicher Rad- und Wanderwegebeziehungen	
	Sichtdreiecke	

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

1. Art der baulichen Nutzung: § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.1 Für die Baufläche sind allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO und ein Sondergebiet (MI) § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 **Zulässig sind für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete:**
- Wohngebäude,
- Nicht die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu 20 Betten.

Unzulässig sind für allgemeine Wohngebiete: § 1 Abs. 6 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.3 **Zulässig sind für das festgesetzte Mischgebiet**
- Wohngebäude,
- Gewerbe- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind für das Mischgebiet: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a BauNVO.

In den festgesetzten Baugebieten dürfen nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die gewährleisten, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

In mit (II) festgesetzten Baugebieten ist das oberste Vollgeschoß nur im Dach zulässig. Die festgesetzten Traufhöhen sind Höchstmaße. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk. Bezugspunkt dafür ist die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche in der Breitsich der Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.

3. Nebenanlagen:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in den als allgemeine Wohngebiete und als Mischgebiet festgesetzten Baugebieten nicht zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas, Fernwärme und Telekommunikation dienen) sind zulässig.
Die notwendigen Rechte und Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsträgerbetriebe sind durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen dienen der Leitungsführung durch die Versorgungsunternehmen und der Begehbarkeit durch die Allgemeinheit. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

5. Festsetzung der Grünordnung: § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, Abs. 3, 6 BauGB, § 9 und 86 LBauO M-V

5.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

5.1.1 Für den festgesetzten und standortgerechte, vorrangig einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß der folgenden Gehölzartenliste zu verwenden:
Gehölzartenliste:

Bäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-ede	Tilia cordata
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-ische	Prunus avium
Mehlbe-ne in Arten	Sorbus aria/scandica
Esche	Fraxinus excelsior
Spitzah-orn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Erle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Feldulme	Ulmus carpinifolia

Raumwirksame, besonders geeignete Anpflanzung im Straßenbereich:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbe-ne	Sorbus aria
Spitzah-orn	Acer platanoides
Winter-ede	Tilia cordata

Strauch-arten / freiwachsende Hecken:

Blutroter Hartriegel	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornell-irsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuß	Corylus avellana
Schwarzdorn	Viburnum opulus
Stechp-lme	Ilex aquifolium
Eibe	Taxus baccata
Wildrosen in Arten	Rosa div. spec.
Faulbaum	Frangula alnus
Salweide	Salix Capraea
Brombeere in Arten	Rubus fruticosus agg.
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharatica
Heckenkir	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Grauwe-ide	Salix cinerea
Wildbi-ne	Pyrus pyraster
Beerenstr-ucher	Sanddornsaat sorpartian

Schnitthecken:

Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbu-che	Carpinus betulus
Weißdorn in Arten	Crataegus monogyna/laevigata
Eibe	Taxus baccata

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Anpflanzung Rankhilfe:	
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilde Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"
Kriechender Spindelstrauch	Euonymus fort. „radicans"
Kletterrose	Polygonum aubertii
Waldre-be	Clematis Vitalba
Wilde Baumrosen	Parthenocissus quinquefolia
Geißblattgewächse	Lonicera in Arten
alle Kletterrosen	Rosa div

Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m² zu pflanzen. Anzupflanzende Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
großkronige Straßenbäume: Stammumfang 20 - 25 cm, B 200 - 300 cm, H 500 - 700 cm
Obst- und Zierbäume: Stammumfang 18 - 20 cm
Heckenartige Bäume: Stammumfang 14 - 16 cm, jeweils in 1,0 m Höhe über dem Boden
Sträucher: 2 mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

5.1.2 Anpflanzungen für Bäume in Straßenverkehrsflächen sowie auf dem Flurstück 112/1 (Wendeplatz) sind beabsichtigt mit den nachfolgend aufgeführten Baumarten durchzuführen:

Erhaltung/Ergänzungsanpflanzung:		
Lange Straße:		
Kastanienallee:	Winterlinde als Kopfbaum	Tilia cordata
	Kastanie	Aesculus hippocastanum/ Ac.carnea
Lindenweg, südseitig:	Winterlinde als Kopfbaum	Tilia cordata
	und Crataegus-Hochstamm	Crataegus laevigata in benachender Sorte
Dr.-Leber-Straße:		Tilia cordata
August-Bebel-Straße:		Betula pendula
	Winterlinde als Kopfbaum	
	Birke	
Neupflanzungen:		
Lindenweg, nordseitig:	Eberesche	Sorbus aucuparia m. Stammumpfl.
Richard-Wossidlo-Straße, südseitig, im Wechsel mit Lange-Straßpflanzen in Rasengitterroste:		
	Kugelahorn	Acer platanoides „Emerald Queen"
Planstraße „A" und westseitig Flurstück 112/3: Linde freiwachsend - Tilia cordata		
Planstraße „B" "C", nord- bzw. westseitig:	Spitzahorn	Acer platanoides
Pußweg zw. Dr.-Leber-Straße und Planstraße A:	Kugelahorn	Acer platanoides „Emerald Queen"

5.1.3 Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht, soweit in der Planzeichnung nicht besonders festgesetzt, gegenüber dem öffentlichen Raum und bei Einfriedung (mit Ausnahme von Mauern, ZiE 4 beachten) auch gegenüber privaten Grundstücken ein grünordnerischer Anpflanzungsgebot für Sträucher oder Schnitthecken. Die in der Planzeichnung entlang von Grundstücksgrenzen besonders festgesetzten Flächen mit Anpflanzungsgebot in Breite von 2 - 4 m sind mit freiwachsenden, hohen und dichten Strauchhecken sowie mind. 1 Baum je angefangene 20.00 m Länge des jeweiligen Anpflanzungsgebotes zu bepflanzen.
Baulichte Einfriedungen von Grundstücken dürfen innerhalb eines Abstandes von 3,00 m gegenüber öffentlichen Grundflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen vollständig eingegrünt sein.

5.1.4 Mit einem Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Pflanzarten dürfen für die Anlage von Zufahrten und Übergängen unterbrochen werden.

5.1.5 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume (Pußpuskta) kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden, jedoch ohne daß sich hierdurch die Anzahl der anzupflanzenden Bäume verringert.

5.1.6 Grau hinterlassen sind von öffentlichen Bereich bis zur Baufluchte gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Oberflächen sind hier nur für Zuwege und Zufahrten sowie im Bereich von Schaufenstern zulässig.

5.1.7 Mindestens 10 vom Hundert (v.H) der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstückflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. In Einzelgrundstücken sind dreihier lässigerfolgt je 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche im mindestens 1 dem Grundstückscharakter-nisten angemessener Laub- oder Obstbaum anzupflanzen; auf Grundstücken mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschossen von III i.D. und höher sind hierbei mind. zur Hälfte die anzupflanzenden Bäume großkronige Bäume zu verwenden.

5.1.8 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Stellplatzanlagen und öffentliche Parkflächen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen oder Schnitthecken wirksamgleich einzugrünen.

5.1.9 Carports, Außenwänden von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je angefangene 2,00 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden.

5.1.10 Standorte von Wertstoff- und Mülbehältern sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind.

5.1.11 Für mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen in gleicher Gebeltzart bzw. im Straßenraum in der jeweils zugeordneten Baumart vorzunehmen.

5.1.12 Auf der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage - sind Pflanz- und Wiesenflächen in einem Verhältnis von 30 v.H. zu 70 v.H. anzulegen. Auf den Wiesenflächen ist für jeweils 400 m² 1 Baum anzupflanzen.

5.1.13 Auf der privaten Grünfläche - Zweckbestimmung Wiese mit Gehölzgruppen - sind auf 40 v.H. der Fläche gruppenweise Gehölzanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern (durchschnittliche Pflanzdichte: je 2.00 m² 1 Strauch, je 75.00 m² 1 Baum) zu anzulegen bzw. zu ergänzen. Auf etwa 10 v.H. der Fläche sind ein Randbereich Sträuchern nach Gehölzartenliste zu unterpflanzen.

5.1.14 Flache und bis zu 15° geneigte Dächer baulich untergeordneter Nebenanlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer flächendeckenden Begrünung auf einer Dachdichtung in Verbindung mit einer Dachdrainageschicht zu versehen, sofern sie nicht der Belichtung oder Belüftung darunterliegender Räume dienen.

5.2 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 gilt als Bedingung, wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonsteinbrüche, Fugenvergußmasse, Asphaltvergüsse oder Bemessung sind unzulässig. Flächen, die besonders technischen Belastungen ausgesetzt sind, können hiervon ausgenommen werden; Flächen, auf denen mit einer erhöhten Gefahr der Verunreinigung von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist, sind hiervon ausgenommen.
Wege auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind zum überwiegenden Teil mit wassergebundener Decke herzustellen.

5.2.2 Auf Vegetationsflächen ist die Durchlässigkeit des gewachsenen oder aufgefüllten Bodens nach Baumaßnahmen wiederzustellen.

5.2.3 Unbelastetes Oberflächenwasser von Hof-, Platz- und Wegflächen ist durch entsprechende Gefällausbildung oberirdisch in angrenzenden Vegetationsflächen zur Versickerung zu bringen.

5.2.4 Bei Anlage von Tiefgaragen ist durch geeignete Bauweise eine dauerhafte Abdichtung des Schichtwassers bzw. ohne ein Grundwasserspeigeln zu vermeiden. Dauerdrainagen sind nur dann zulässig, wenn sie oberhalb HN + 2,0 m angeordnet werden.

5.3 Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung:

5.3.1 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Alleen und sonstigen Straßenbaumreihen sind zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich vorhandener Alleen und einzelniger Straßenbaumreihen sind deren besonderer Schutzstatus gemäß § 4 des 1. LNatSchG MV und § 18 BNatSchG zu beachten und die Anwendung der DIN 18920 im gesamtbereich.

5.3.2 Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Gründauchfüllungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

5.3.3 Auf der festgesetzten gemeinlichen Spielfläche ist ein Spielplatz für Kinder von 6 - 12 Jahren anzulegen, angemessenen zu begrünen und durch eine 1,00 m breite dichtwachsende Anpflanzung einzugrünen.

6. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V.

6.1 In allen Baugebieten ist die Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen zur Straßeich festgesetzt. Die Dachneigung darf bei der allen Hauptgebäuden (mit bis zu 3 Vollgeschossen) nur 38 - 55 ° betragen. Die Traufkante ist sind mit Dachziegeln oder Dachpflanzen, Farbe rot bis braun, zu decken. Ausnahmen für die Dachneigung und -deckung können nur für untergeordnete Nebenanlagen in allen Baugebieten gemacht werden.

6.2 Außenwände der Hauptbaukörper sind mit abgetönten weißen Anstrich oder Putz auszuführen. Holzanteile an an 10 % der Fassade sind zulässig. Unverkleidet ist ein Fassaden- anteil über 10 % in roten Ziegel unzulässig. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Grelle Materialien und Farbgebungen (RAL-Nr. 9016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sind unzulässig.

6.3 Einfriedungen sind nur als Schnitthecke, freiwachsende Strauchhecken, Stahlzaunwand und eingrünter Maschendraht in einer Höhe von bis na 1,20 m zulässig. Massive Mauern oder Einfriedungen sind nur bei notwendiger Sicherung von unterschiedlichen Terrainhöhen zulässig.

6.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erdgeschosszone zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ergeben.

6.5 Im öffentlichen Raum, auch auf den privaten Verkehrsflächen, die mit Gehrechten festgesetzt sind, sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer anzulegen (ergonomic Bonk).

6.6 Innerhalb der Sichtdreiecke ist der Raum zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von sichtwer- sperrenden Elementen freizuhalten. Dazu rechnen sowohl Hochbauten ingleichen Art als auch bodenwüchsige Pflanzen.

HINWEIS:
Die Traufhöhe ist als die Höhe zwischen Gebäudefußpunkt und der Schnittlinie zwischen der aufgehen- den Wand und der Obere Dachhaut definiert.
Zur sicheren Beurteilung der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsstätten" im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlastverdachtsfläche im Zuge der durchzuführenden Bauarbeiten eine organoleptische Bewertung und Überprüfung des Bodenaushubes zum endgültigen Ausschluß einer Gefährdung vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.06.1991 bis zum 01.07.1991 erfolgt.**

Graal-Müritz, 24.06.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

2. **Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.**

Graal-Müritz, 24.06.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

3. **Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.10.93 und am 25.11.92 durchgeführt worden.**

Graal-Müritz, 24.06.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

4. **Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**

Graal-Müritz, 24.06.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

5. **Die Gemeindevertretung hat am 23.07.93 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**

Graal-Müritz, 24.06.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

6. **Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.08.93 bis vom 03.09.93 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.07.93 bis zum 06.09.93 durch Aushang und im Gemeindekurier vom 01.08.93 ai amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Graal-Müritz, 24.06.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

7. **Der katasteramtliche Bestand am 03.05.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Katasterkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regelungsbedürftige Lasten sind nicht abgeleitet worden.**

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Leiter des KV-Amtes

8. **Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.03.94 und am 16.12.94 mit dem Ergebnis gemäß Beschlußfassung vom 24.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**

Graal-Müritz, 30.01.95 (Siegelabdruck) Bürgermeister

9. **Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (ZiE 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 12.10.94 bis zum 11.11.94 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.**
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Gemeindekurier vom 04.10.94 als amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.

Graal-Müritz, 30.01.95 (Siegelabdruck) Bürgermeister

10. **Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.12.94 gebilligt.**

Graal-Müritz, 30.01.95 (Siegelabdruck) Bürgermeister

11. **Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.04.95 Az. VIII 310f-512/113-01.08.11ssü Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.**

Graal-Müritz, 08.04.95 (Siegelabdruck) Bürgermeister

12. **Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.04.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10.07.95 Az: VIII 310f-512/113-01.08.11 (B1-10) bestätigt.**

Graal-Müritz, 14.07.95 (Siegelabdruck) Bürgermeister

13. **Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.**

Graal-Müritz, 14.07.95 (Siegelabdruck) Bürgermeister

14. **Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.08.95 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.08.95 in Kraft getreten.**

Graal-Müritz, 04.08.95 (Siegelabdruck) Bürgermeister

15. **Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach vorstehender Änderung gem. § 13 BauGB am 27.02.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die geänderte Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.02.97 gebilligt.**
Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut mit Schreiben vom 20.11.96 / 20.11.97 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 1 Monat gegeben. Darüber hinaus ist die Änderungsnahkeit mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu den Änderungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz vom 09.12.96 / 17.01.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Graal-Müritz, 12.03.97 (Siegelabdruck) Bürgermeister

16. **Die Genehmigung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 21.04.97 Az: 1841/2/B10 13051027 B1-10-1/2.Ä mit Hinweisen erteilt. Die Erteilung der Genehmigung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz vom 03.05.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.05.97 in Kraft getreten.**

Graal-Müritz, 03.05.97 (Siegelabdruck) Bürgermeister

**Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. December 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVObl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Ostseebad Graal - Müritz vom 16.12.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde sowie nach satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung Graal - Müritz vom 27.02.97 diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 1-10 für den Bereich Eselswiese, begrenzt im Norden durch den Lindenweg, im Osten durch die Kastanienallee (Friedhofsweg), im Süden durch die Lange Straße (Thälmannstr.), im Westen durch die D