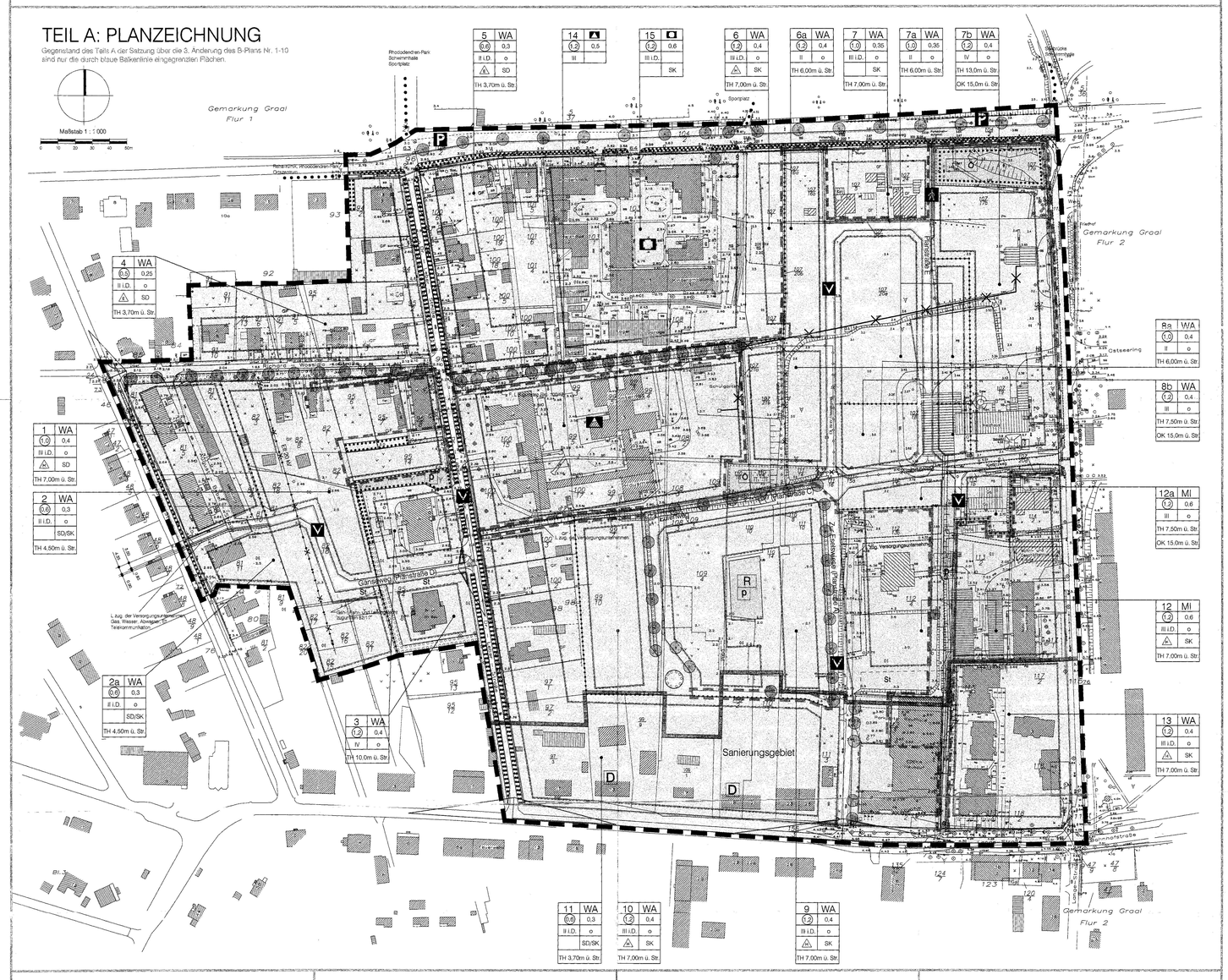
Satzung der Gemeinde Ostseeebad Graal-Müritz

über die 3. Änderung des Bebauunggsplans Nr. 1-10

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 80) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom 27.02.2003 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-10 für das Gebiet „Eselswiese", südlich des Lindenweges, westlich der Kastanienallee, nördlich der Langen Straße und östlich der Dr.-Leber-Str. bzw. der A.-Bebel-Str., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gegenstand des Teils A der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1-10 sind nur die durch blaue Balkenlinie eingegrenzten Flächen.



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 Baugesetzbuches -BauGB-)
Wohnbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl	
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	
△	nur Hausgruppen zulässig	
SD	Satteldach	
SK	Satteldach und Krüppelwalm am Ende der Hausgruppe	
	Baugrenze	

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

Flächen für den Gemeinbedarf

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

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

O — ~~Fernwärme~~

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

Ö Öffentliche Grünflächen — p private Grünflächen

(redaktionelle Korrektur aufgrund Genehmigungsbescheid v. 21.03.03) Graal-Müritz, 27.03.03

Zweckbestimmung:

Naturnahe Parkanlage — R Regenrückhaltebecken

Spielplatz — Eingrünung/Schutzgrün

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 zur 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 sh. Teil B Text)

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: Allee und Straßenbaumreihen (z.T. geschützt nach § 4 des 1. LNatSchG M-V) erhalten und ergänzen (Baumarten sh. 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:

St Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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 Baugebietes (§ 16 Abs. 4, § 6 Abs. 5 BauGB)

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

II. KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Fläche, auf der mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigte Böden zu erwarten sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Kennzeichnung von Bereichen mit Änderungen in Teil A der Satzung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ohne Normcharakter)

vorhandene Höhe nach NN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

hochbauliche Anlage zwischenzeitlich abgebrochen

Sichtdreieck

Anbindung überörtlicher und örtliche Rad- und Wanderwegebetze

künftig entfallende Fernwärmeleitung

D In Aussicht genommene Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXT

Gegenstand des Teils B der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1-10 sind nur die farblich blau markierten textlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage § 1 Abs. 2 und 3 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung:

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

1.2. Zulässig sind für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete:
- Wohngebäude,
- die der 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,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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 Abs. 2 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

Im 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. Bezugsmaß dafür ist die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche im Bereich 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 sowie der Ableitung von Abwasser dienen) sind zulässig. Die notwendigen Rechte und Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsbetriebe sind durch die Grundeigentümer zu gewährleisten.

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

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

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

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

5.1.1 Für Anpflanzgebote sind standortgerechte, vorrangig einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß der folgenden Gehölzartenliste zu verwenden.

Gehölzliste:

Baumarten:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere in Arten	Sorbus aria/intermedia
Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Erle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Feldulme	Ulmus carpinifolia

Baumarten, besonders geeignet zur Anpflanzung im Stellplatzbereich:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

Straucherten / freiwachsende Hecken:

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuß	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Stechpalme	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 cathartica
Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Grauweide	Salix cinerea
Wildbirne	Pyrus pyraster
Besenginster	Sarothamnus scoparius

Schnitthecken:

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

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Arten ohne Rankhilfe:

Efeu	Hederis helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"
Kriechspindel	Euonymus fort. „radicans"

Arten mit Rankhilfe:

Knöterich	Polygonum auberfii
Waldrebe	Clematis Vitalba
Wilder Baumwein	Parthenocissus quinquefolia
Geißblattlinge	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
- übrige Bäume: Stammumfang 18 - 20 cm
- kleinkronige 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 Anpflanzgebote für Bäume in Straßenverkehrsflächen sowie auf dem Flurstück 112/3 (Westseite) sind bindend mit den nachfolgend aufgeführten Baumarten durchzuführen:

Erhaltung/Ergänzungspflanzung:

Lange Straße:	Winterlinde als Kopfbaum	Tilia cordata
Kastanienallee:	Kastanie	Aesculus hippocastanum/ Ae.carnea
Lindenweg, südseitig:	Winterlinde als Kopfbaum und Crataegus-Hochstamm	Tilia cordata Crataegus laevigata in bestehender Sorte
Dr.-Leber-Straße:	Winterlinde als Kopfbaum	Tilia cordata
August-Bebel-Straße:	Birke	Betula pendula

Neupflanzungen:

Lindenweg, nordseitig:	Eberesche	Sorbus aucuparia m. Strauchunterpfl.
Richard-Wossidlo-Straße, südseitig, im Wechsel mit Längs-Stellplätzen in Reisegittersteln:	Kegelahorn	Acer platanoides „Emerald Queen"
Planstraße „A" und westseitig Flurstück 112/3:	Linde freiwachsend	Tilia spec.
Planstraße „B"/"C", nord- bzw. westseitig:	Spitzahorn	Acer platanoides
Fußweg zw. Dr.-Leber-Straße und Planstraße A:	Kegelahorn	Acer platanoides „Emerald Queen"

5.1.3 Erdtiefe aller Grundstückseingrenzen besteht, sofern in der Planzeichnung nicht besonders festgesetzt, gegenüber dem öffentlichen Raum und bei Einfriedung (mit Ausnahme von Mauern; Ziff. 6.4 beachten) auch gegenüber privaten Grundstücken ein generelles Anpflanzungsgebot für Sträucher oder Schnitthecken. Die in der Planzeichnung erdfang von Grundstückseingrenzen 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.
Bauliche Einfriedungen von Grundstücken dürfen innerhalb eines Abstandes von 3,00 m gegenüber öffentlichen Grünflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen vollständig eingegrünt sein.

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

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

5.1.6 Grundstücksflächen sind vom öffentlichen Bereich bis zur Baufluchtgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Oberflächen sind hier nur für Zuwege und Zufahrten sowie im Bereich von Schaufenstern zulässig.

5.1.7 Mindestens 30 vom Hundert (v.H.) der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Je Einzelgrundstück und darüber hinausgehend je 250 m² der nicht bebauten Grundstücksfläche ist mindestens 1 den Grundstücksverhältnissen angemessener Laub- oder Obstbaum anzupflanzen; auf Grundstücken mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von III i.D. und höher sind hierbei mind. zur Hälfte der 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 weitmöglich 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 Mülltbehältern 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 Gehölzart bzw. im Straßenraum in der jeweils zugeordneten Baumart vorzunehmen. Das Stückenhalt festgesetzte Erhaltungsgebot gilt für Bäume ab einem Stammumfang von 0,5 m, gemessen in 1,3 m Höhe.

~~5.1.12 Auf der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage - sind Pflanzungen und Wiesen-Flächen in einem Verhältnis von 30 v.H. zu 70 v.H. anzulegen. Auf dem Wiesen-Flächen ist je jeweils 400 m² 1 Baum anzupflanzen.~~

~~5.1.13 Auf der privaten Grünfläche - Zweckbestimmung Wiese mit Gehölzgruppen - sind 45 v.H. der Fläche gruppenweise Gehölze (Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, standortheimische Gehölze im Sinne § 1 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 80) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom 27.02.2003 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-10 für das Gebiet „Eselswiese", südlich des Lindenweges, westlich der Kastanienallee, nördlich der Langen Straße und östlich der Dr.-Leber-Str. bzw. der A.-Bebel-Str., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:~~

~~5.1.14 Fläche und bis zu 15° geneigte Dächer baulich untergeordneter Nebenanlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer flächendeckenden Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung 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 luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde 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 Eintrages 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 Bau- oder sonstig bedingter Verdichtung wiederherzustellen.

~~5.2.3 Abbeulstoffen Oberflächenwasser - von Hof-, Platz- und Wegeflächen ist durch entsprechende Gefällegestaltung und Anlegen in angrenzender Vegetationsflächen zur Versickerung zu bringen.~~

~~5.2.4 Bei Anlage von Tiefgeschossen ist durch geeignete Bauweise eine dauerhafte Abdichtung des Bauwerkes bzw. ebenso Grundwasserabgleichen zu vermeiden. Dauerdränagen sind nur dann zulässig, wenn sie oberhalb MW-Grundwasserspiegels zur vorhandenen