

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22-05 DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD GRAAL-MÜRITZ

'FRIEDENSSTRASSE'

TEIL A – PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Nutzungsschablonen:	
Art der baulichen Nutzung	Baugebietsnummer
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
maximal zulässige Firsthöhe in Metern über NN	offene Bauweise
zulässige Dachneigung als Mindestmaß	
Bauweise, Baugrenzen und -linien	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Baulinie	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Baum zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO
PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER	
Papierkorb	Schaltkasten
Schacht	gepl. baul. Anlage
Absperschieber	vorh. baul. Anlage
Grenzpunkt	zukünftig entfallende baul. Anlage
Einlauf	
Verkehrsschild	
Stahlrohrmast Lampe	PB Plattenbetonfl.
Wegweiser	SB Betonfläche
Laubbaum	BB Asphaltfläche
Nadelbaum	S Sandfläche
Höhe	FP Feldsteinpflaster
Betonrechteckpflaster	ZP Ziegelpflaster
feuchte Stellen	o Laubwald
Grünland	

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiete § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Die in allgemeinen Wohngebieten sonst als Ausnahme zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

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

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das amtliche Höhensystem HN als untere Bezugsebene gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. (Das Geländeneau im Geltungsbereich beträgt zwischen 1,80 m über HN und 2,34 m über HN.)

Die zulässige Grundfläche darf neben den Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auch durch die Grundfläche von Garagensockelgeschossen in Halbtiefe bis zu 50 vom Hundert überschritten werden § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB

In den Vorgartenbereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstückflächen sind Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen, mit Ausnahme von Terrassen, unzulässig.

4. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Gestaltungssatzung vom 20.12.1997. b) Gestaltungssatzung vom 20.12.1997. c) Sanierungssatzung "Graaler Bereich" vom 01.12.1993.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

In den Vorgartenbereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstückflächen sind Hecken mit einer Höhe von mehr als 1,30 m über Gelände und die Anpflanzung von Koniferen unzulässig.

Die auskragenden Dachoberflächen der Garagensockelgeschosse sind als Typ-Magerwiese gemäß der Pflanzenliste Dachbegrünung gänzlich zu begrünen und zu pflegen. Das Extensivgrün ist in einem hochrechten mindestens zweischichtigem Aufbau gemäß DIN 4085, DDV- und FTL-Richtlinie mit einer dauerhaften Gras-Kraut-Begrünung gemäß der Pflanzenliste B anzulegen.

Pflanzenliste Dachbegrünung

Sukkulente	Weiße Fetthenne
Sedum album	Sedum
Sedum reflexum	Milder Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Kaukasus-Sedum
Sedum spurium	

Gräser	Schwingel
Festuca spec.	Flaches Rispengras
Poa compressa	Wiesen-Rispengras
Poa pratensis ssp. angustifolia	

Kräuter, Zwiebelgewächse	Schnittlauch
Allium schoenoprasum	Quendelblättriges Sandkraut
Arenaria serpyllifolia	Steinquendel
Calamintha acinos	Rundblättrige Glockenblume
Campanula rotundifolia	Karthäuser-Nelke
Dianthus carthusianorum	Heide-Nelke
Dianthus deltoides	Kleines Habichtskraut
Hieracium pilosella	Dach-Iris
Iris tectorum	Feld-Thymian
Thymus serpyllum	

Die Außenwände auskragender Garagensockelgeschosse sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 laufende Meter Fassade ist ein Gehölz zu pflanzen. Verschiebungen des Abstandes zur Anpassung an Öffnungen und Unterbrechungen für Zufahrten und Reigen sind zulässig. Alternativ ist eine Abpflanzung der Fassaden mit einer freiwachsenden Hecke mit Laubgehölzen zulässig. Dabei sind mindestens je 1,5 m ein Strauch zu pflanzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB Innerhalb des Geltungsbereichs sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung des Seehellbades Graal-Müritz vom 20. 12. 1997 gelten bis auf die folgenden Abweichungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig.

Dachneigung Abweichend von § 8 Abs. 6 der Gestaltungssatzung, die für den Gebäudetyp "Pensionsgebäude" eine Dachneigung von 20° bis 50° vorsieht, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch flachere Dachneigungen von 10° bis 20° zulässig.

Fassadengliederung Die Breite von Fassaden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, darf das Maß von 30 m nicht überschreiten. Die Fassade wird, wenn sie bei der Fassade die höchsten 22 m durch Vorsprünge von mindestens 1,50 m oder Rücksprünge von mindestens 4,50 m untergliedert. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist sichergestellt, dass eine Fassadenbreite von insgesamt 50 m nicht überschritten wird.

Sockelhöhe Die Höhe der Sockel baulicher Anlagen darf maximal 1,20 m über der mittleren Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks betragen.

III. Hinweise

Bodendenkmalspflege: Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale vorhanden. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit unvermutet archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG Mecklenburg-Vorpommern (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalspflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalspflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalspflege bei den Bauarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Für weitere Auskünfte stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Döberan, August-Bebel-Straße 3, 18209 Bad Döberan (Herr Häußler, Tel. 038203/60638) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Schloss Willgrod, 19069 Lübstorf, Tel. 0385/5214-0) zur Verfügung.

Baudenkmalspflege:

Im Geltungsbereich befindet sich das denkmalgeschützte Wohnhaus Friedensstraße 5. Bauliche und gestalterische Veränderungen an diesem Objekt und in dessen unmittelbarem Umfeld bedürfen der Genehmigung durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Artenschutz:

Wenn es innerhalb des Geltungsbereiches Fledermausbestände geben sollte, so unterliegen diese den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BartSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiergebäude ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 42 BNatSchG nach § 62 BNatSchG erforderlich. Notwendiger Gebäudeabriss von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Auskühlung, möglichst nach mehrstündiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen. Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Drempeleiche an den Quartierstellen erfolgen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundenen Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quartiersersatz in ausreichendem Maß und in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgreifenden Quartiersersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollten zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen:

- a) Erhaltungssatzung vom 01.08.1993,
- b) Gestaltungssatzung vom 20.12.1997,
- c) Sanierungssatzung "Graaler Bereich" vom 01.12.1993.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22-05 "Friedensstraße" wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.04.2005 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Gemeindekurier Graal-Müritz am 06.06.2005 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 13.03.2007 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.04.2007 bis zum 11.05.2007 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.06. bis zum 17.07.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" am 09.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 01.01.2005 wird die richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK im Maßstab 1:1.000 (aus den ursprünglichen Maßstäben 1:2.000 und 1:4.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Warnemünde, 08.02.09

Öffentlich bestellter Vermesser

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am 29.07.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.07.2010 gebilligt.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausfertigt, und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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" am 06.09.2010 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.09.2010 in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008

Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, 07.09.2008