

SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL - MÜRITZ

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom 26.04.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“, betreffend den Hofbereich des Restaurants „HERMES“ und die Vorfläche des ALDI-Marktes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Geändert aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 26.01.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier“ am 06.02.2012 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.01.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 14.02.2012 bis zum 13.03.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier“ am 06.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abzugeben 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 27.01.2012 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 26.04.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.2012 als Satzung beschlossen; die zugehörige Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung (1. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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“ am 07.05.12 ortsüblich bekannt gemacht 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 07.05.12 in Kraft getreten.

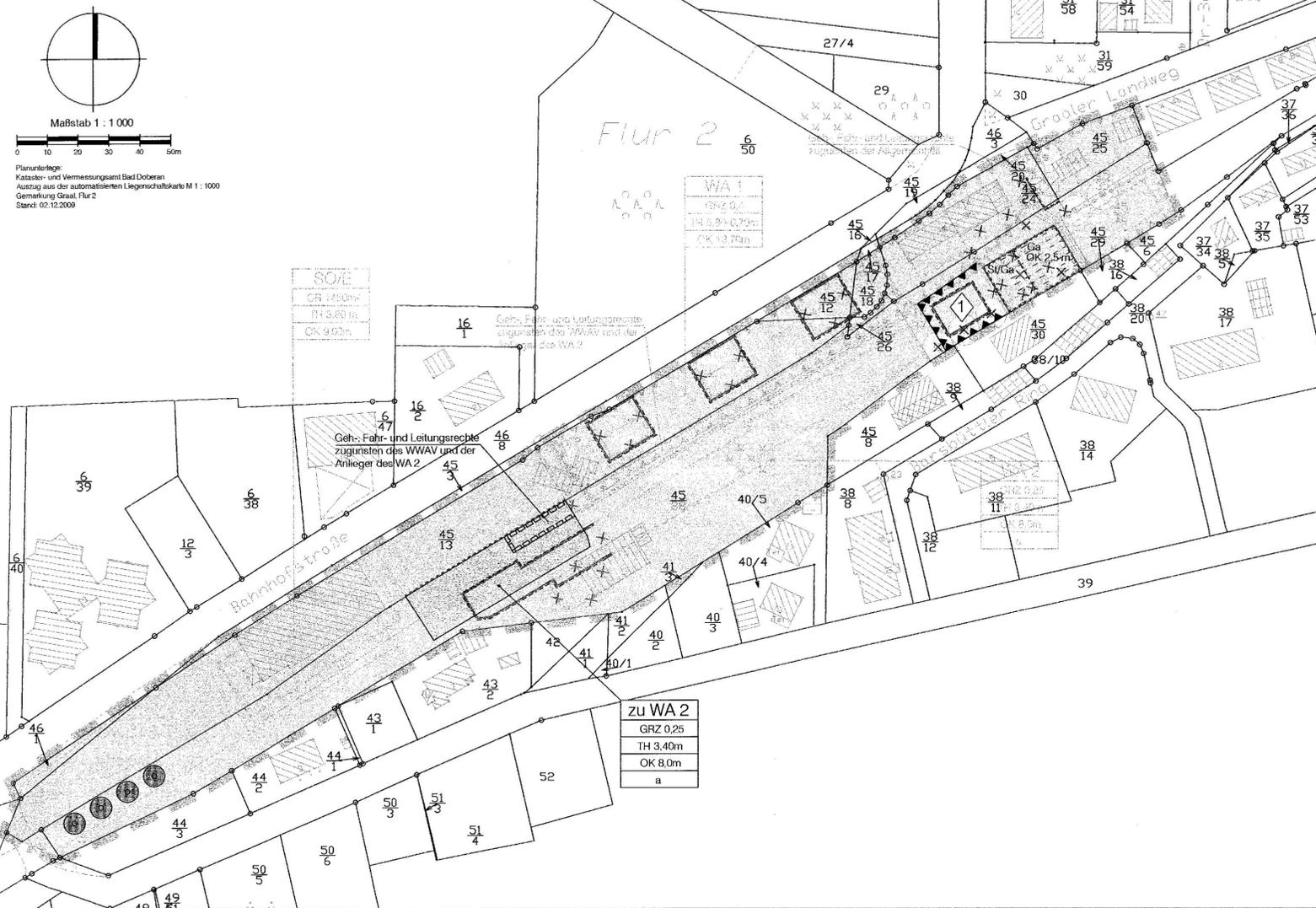


i. V. Scholz
Giese
Bürgermeister



i. V. Scholz
Giese
Bürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die in Teil A schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen, schwarz hervorgehobenen Schrift- oder Planzeichen sowie die in Teil B geänderte Textfestsetzung Nr. 5.3. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans und die sonstigen, unten zur Information abgedruckten Textfestsetzungen sind nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die Textfestsetzungen Teil B Nr. 3.2 und 5.3 der Satzung vom 26.11.2009 über den B-Plan Nr. 23-05 werden durch nachfolgende Fassung ersetzt:

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Für das Baugebiet WA2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude der Hauptnutzung sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf jeweils höchstens 16 m betragen. Garagen dürfen ohne eigene Abstandsfläche an Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn die Wandkonstruktionen öfentlich und feuerbeständig i.S. der DIN 4102 ausgeführt sind. (§ 22 (4) BauNVO, § 86 (6) LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)
- Immissionsschutzvorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die gem. Teil A auf dem Flst. 45/37 zulässige Garage und der zulässige Stellplatz sind mit fugenloser Bodenfläche (z.B. Asphalt, ungelassenes Betonpflaster) auszuführen. Im Bereich der festgesetzten Garage sind die Einstellplätze und Fahrgrassen zusammenhängend zu überdecken und entlang der Flächenbegrenzung nach Nordost, Südost und Südwest mit mind. 2,9 m hohen Gebäudeabschlußwänden auszustatten, die ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 28 dB erreichen. Die Nutzung der festgesetzten Fläche für Stellplätze oder eine Garage ist im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) unzulässig. An Stelle der in Satz 1 bis 3 genannten Vorkehrungen können auch andere Lärminderungsmaßnahmen vorgenommen werden, die einen ausreichenden Schutz der benachbarten Wohnnutzungen gem. TA-Lärm nachweislich gewährleisten.

Zur Information (Auszug der fortgeltenden Textfestsetzungen):

- 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)
 - 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 Geldebereich der Bahnhofstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (Erhaltungs- und Anpflanzgebote) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB)
 - 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. 45/25 zugeordnet. Eine Festlegung über Art und Qualität der Pflanzung erfolgt auf der Grundlage von § 18 NatSchAG M-V. (i.V.m. § 9 (1a, 6) BauGB und § 18 NatSchAG M-V)
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)
 - Gauben, Zwerchhäuser und Frontispize dürfen jeweils eine Breite von max. 1/4 der zugeordneten Traufhöhe nicht überschreiten.
 - Fassaden sind in hellem Glattputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit hellen Putzfeldern auszuführen. Es sind nur Farböne mit einem Reflexionswert 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-, Waln- oder Zeltedächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen und einer Dachneigung 42 - 48° herzustellen. Für Staffelgeschosse sowie für Nebengebäude genügt abweichend davon eine Mindestdachneigung von 20°.
 - Abfall- und Müllbehälterstellplätze sind dauerhaft so einzugrünen, 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 Plangeltungsbereich 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 Schutzzoneneordnung verboten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
1	Kennzeichnung einer Einzelfläche mit temporären Festsetzungen der zulässigen Nutzung gem. Teil B Nr. 1.1 (§ 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	
Höhe baulicher Anlagen		
TH	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (vgl. Teil B Nr. 2.1)	
OK	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (vgl. Teil B Nr. 2.1)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
---	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, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
 - Ga Garage
 - Ga/St Stellplätze / Garage
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. Teil B Nr. 5.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Aufhebung von Festsetzungen der Satzung vom 26.11.2009 über den B-Plan Nr. 23-05

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

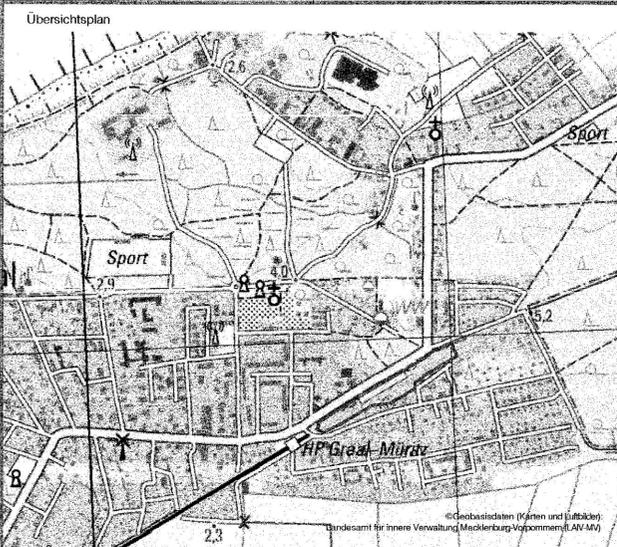
Landkreis Rostock

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23-05

für das Gebiet "Bahngelände" betreffend den Hofbereich des Restaurants „HERMES“ und die Vorfläche des ALDI-Marktes

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 21.03.2012



Graal-Müritz, 26.04.2012

i. V. Scholz
Giese
Bürgermeister