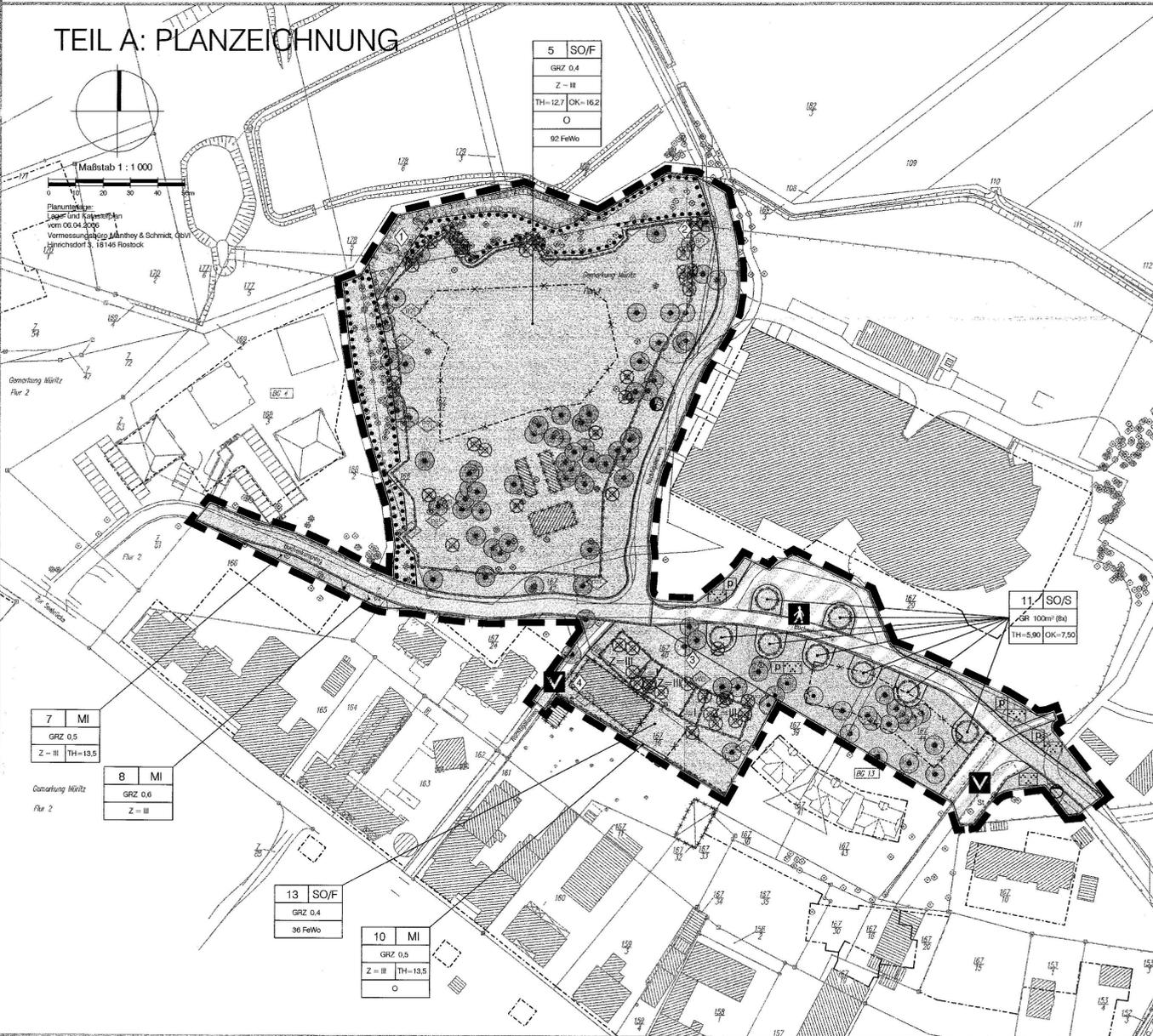


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Graal-Müritz

## über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 "Müritz West"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2008) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom 28.09.2006 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet „Müritz West“, betreffend einen Teilbereich nördlich des Badeweges und westlich des Nachtigallenweges sowie südlich des Buchenkampweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Sondergebiet Strandversorgung (§ 11 BauNVO)
    - Die Sondergebiete Strandversorgung dienen der Unterbringung von Gebäuden für die touristische Versorgung und die Unterhaltung der Erholungssuchenden.
    - Zulässig sind Einrichtungen für Ausstellungen sowie für die Touristeninformation und Zimmervermittlung, gastronomische Einrichtungen, Ladengeschäfte des Einzelhandels, soweit sie der Deckung des gehobenen, aperiodischen Bedarfs oder des Kur- und Badebedarfes dienen (Ereignisveranstaltungen/Schau- und Kunsthandwerk; Lederwaren, Uhren, Schmuck, Mode, Drogerieerzeugnisse, Spielwaren, Presseartikel, Souvenirs).
  - Ferienhausgebiete (§ 10 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - In dem Ferienhausgebiet SO/F 5 sind 92 Ferienwohnungen zulässig; für den aufgrund der 3. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 fortgeführten Teilbereich des Baugebietes SO/F 13 wird die Zahl der zulässigen Ferienwohnungen entsprechend auf 31 FeWo reduziert.
  - Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
    - Stellplätze und Nebenanlagen sind in den Baugebieten nur zulässig mit einem Abstand von mehr als 3 m von den zu erhaltenden Bäumen (sh. Teil A, Planzeichen 13.2, 13.2.2). Im Baugebiet SO/F 13 sind Stellplätze nur innerhalb oder südlich der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Garagen sind in den Baugebieten SO/F 5, SO/S 11 und SO/F 13 unzulässig. Im Baugebiet SO/S 11 sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO unzulässig (§ 12 (6), 14 (1) BauNVO).
    - Im Baugebiet SO/F 5 dürfen Stellplätze nur dezentral als Einzelanlagen bis max. 20 Stellplätze je Anlage untergebracht werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Baugebiet SO/F 5 darf je Gebäude eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden; es können auch jeweils 2 Gebäudeteile mit Grundflächen bis zu 240 m<sup>2</sup> durch ein Verbindungsbauwerk (z.B. Treppenhaus) aneinandergelagert werden zu einem Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 480 m<sup>2</sup>. (§ 10 (4) BauNVO)
  - Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,80 m \*) betragen. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. (§ 18 Abs. 2 BauNVO)
 

\*) - entspricht ca. 0,00 - 0,30 m über Gelände -
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Erhaltungs- und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB)
  - Im Baugebiet SO/F 5 ist innerhalb der mit der Route Nr. 1 bezeichneten Fläche der Baumbestand zu erhalten und bei notwendigen Pflegeeingriffen und Maßnahmen der Verkehrssicherung durch Neuanpflanzungen von Buchen zu ersetzen. Der Baumbestand ist hier durch Unterpflanzungen mit Sträuchern der Arten Kreuzdorn, Gewöhnliche Schlehe, Gewöhnliche Hasel, Schwarzer Holunder, Traubenkirsche, Weißdorn, Stochpalme, Stochginster auf einer Breite von 5-7 m zu einem Holzschutzaum mit einem stufenartigen Aufbau (Kräutersaum, Strauchzone, Baumzone - von Nord nach Süd) zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB)
  - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie die Bäume innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (sh. Teil A, Planzeichen 13.2, 13.2.2) sind dauerhaft zu erhalten. Eingriffe in den zu erhaltenden Baumbestand sind nur aus Verkehrssicherungsgründen zulässig. Aus Verkehrssicherungsgründen abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen gleichartig zu ersetzen. Bauliche Anlagen dürfen auch innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zum Stammfuß der zu erhaltenden Bäume errichtet werden. Während der Baumaßnahmen sind darüber hinaus die Anforderungen der DIN 18302 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (auch § 9 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Baulichen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Dies gilt nicht für den Nachtigallenweg. Stellplätze sind mit einem durchsicherungsfähigen Belag herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
  - Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung des jeweiligen Baugebietes vollständig zurückzubauen.
  - Die Fällung der mit den Buchstaben 'O' in einem liegenden Rhombus gekennzeichneten Kiefer im Nordosten des Baugebietes SO/F 5 ist mit der Ersatzverpflichtung verbunden, 5 Fledermauskästen an jeweils einem zu erhaltenden Starkbaum in unmittelbarer Nähe zum Standort der abzunehmenden Kiefer in mindestens 8 m Höhe anzubringen sowie das bestehende Quartier heranzuzüchten und ebenfalls an einem nahegelegenen Starkbaum zu befestigen (Route Nr. 2) (§§ 1a (3), 9 (1) Nr. 20, (6) BauGB i.V.m. §§ 42, 62 BNatSchG)
  - Die Fällung der mit den Buchstaben 'W' in einem liegenden Rhombus gekennzeichneten Buche im Norden des Baugebietes SO/F 13 ist mit der Ersatzverpflichtung verbunden, 5 Großraumquartiere vorzugsweise an Gebäuden und 5 Fledermauskästen an jeweils einem zu erhaltenden Starkbaum in unmittelbarer Nähe zum Standort der abzunehmenden Buche in mindestens 8 m Höhe anzubringen. (Route Nr. 3) (§§ 1a (3), 9 (1) Nr. 20, (6) BauGB i.V.m. §§ 42, 62 BNatSchG)
  - In einem Umkreis von 5 m zum Stammfuß der mit den Buchstaben 'W' in einem liegenden Rhombus gekennzeichneten Buche am Südrand des Baugebietes SO/F 13 sind Abbrucharbeiten im Bodenbereich, jegliche bauliche Nutzung einschließlich der Errichtung von Nebenanlagen sowie die Fällung dieser Buche unzulässig bis zum Hochbaubeginn in diesem Baugebiet und bis zum Zeitpunkt der Aufzucht des dort festgestellten Wochenstubenquartiers des Großen Abendseglers in dem jeweiligen Jahr. Die Fällung der Buche darf nur vorgenommen werden,
    - vor einem möglichen Bezug dieser Niststätte als Winterquartier (Zeitraum Oktober) und
    - wenn zuvor spätestens ab Juli des jeweiligen Jahres 15 Großraumquartiere vorzugsweise an Gebäuden der Umgebung angebracht worden sind und
    - wenn zuvor eine zusätzliche Winter- und eine zusätzliche Sommeruntersuchung des Baums auf Quartiernutzungen durch Fledermäuse durchgeführt worden ist. (Route Nr. 4)
 Die Erfüllung von nachweislichen Verkehrssicherungsanforderungen bleibt unberührt. (§§ 1a (3), 9 (1) Nr. 20, 9 (2) Nr. 2, (6) BauGB i.V.m. §§ 42, 62 BNatSchG)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)
  - Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugraben, dass sie nicht einsehbar sind.
  - In den Baugebieten SO/F 5 und SO/F 13 sind Fassaden in hellem Glattsputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit Putzfeldern auszuführen. Es sind nur Farbtonen 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, Metalle sind in den Fassaden nicht zulässig.
  - In den Baugebieten SO/F 5 und SO/F 13 sind die Fassaden durch Gesimse, Fensterfaschen oder Balkone bzw. Loggien zu gliedern.
  - Die Gebäude in den Baugebieten SO/S 11 sind pavillonartig auf polygonaler Grundfläche (Fünfl-, Sechseck- usw. -eck) herzustellen. Die Materialwahl und die Farbgestaltung der Fassaden ist der Fassade der Freizeitanlage „Aquadrom“ anzuschließen.
  - Die Dächer sind in den Baugebieten SO/F 5 und SO/F 13 als Satteldächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachsflächen herzustellen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.12.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier“ am 06.02.2006 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13.02.06 bis zum 27.02.06 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 02.05.06 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.06.06 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 18.07.2006 bis zum 18.08.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 28.09.2006 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 ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan (4. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.09.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.2006 gebilligt.
- (Genehmigungsverbleib erfüllt)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der katastermäßige Bestand am 06.04.06 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtswidrige Flurkarte im Maßstab 1: ... e.e. vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 09.10.2006 örtlich 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 09.10.2006 in Kraft getreten.

### 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 Wohnbautand vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)		
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
SO/F	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Ferienhausgebiet	(§ 10 BauNVO)
SO/S	Sonstige Sondergebiete hier: Strandversorgung	(§ 11 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)		
36 FeWo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
GR	Grundfläche	
Z=II	Zahl der Vollgeschosse	
<b>Höhe baulicher Anlagen</b>		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über HN	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
—	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
✓	Verkehrsberuhigter Bereich	
↑	Fußgängerbereich	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Elektrizität
- Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sh. Teil B Nr. 3.1, 3.5, 3.6, 3.7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. Teil B Nr. 3.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (sh. Teil B Nr. 3.2) (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Sträuchern; hier: Stochpalme (flex aquipolium) (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 42 (1) BNatSchG)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; hier: Erhaltung von Bäumen (sh. Teil B Nr. 3.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

Baumbestand am 29.05.2006 (unvollständig im Bereich der Maßnahmenfläche Route Nr. 1 und der Fläche mit Erhaltungsgebot im Südwesten)

zum Fällen vorgesehene Bäume

Baugrenze entfallend

entfallende hochbauliche Anlage

Kennzeichnung von Fledermaus-Quartieren (§ 42 BNatSchG)

WO-Wochenstubenquartier, BO-Balzquartier

Kennzeichnung von besonders geeigneten Quartierbäumen für Fledermäuse (Kontrollbedarf bei Verkehrssicherungseingriffen)

### 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 III der Grundwasserfassung Graal - Müritz.
- Klarstellung: Aufgrund der Festsetzung Teil B Nr. 1.2. erhöht sich die Anzahl der in den Baugebieten SO 4, 5, 13 zulässigen Ferienwohnungen insgesamt von 185 auf 217 FeWo.
- Aufgrund des Umfanges der Ersatzmaßnahmen ist unter Federführung des LUNG M-V eine Erfolgskontrolle verbunden mit einer Typprüfung für verschiedene Fledermauskästen vorgesehen (§ 4c BauGB)

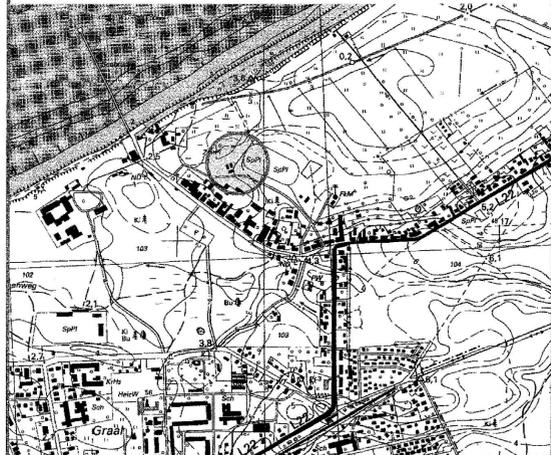
### Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Bad Döberan über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93

für das Gebiet „Müritz West“, nordöstlich der Straße Zur Seebücke, nordwestlich der Zufahrt zum Wiesenparkplatz und südlich der Strandpromenade

### AUSFERTIGUNG

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Graal - Müritz, 28.09.2006 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Milahm Architekt für Stadtplanung, RVM 572 921-4  
 Postfach 1000, 18065 Rostock, Tel.: 0381/577 06 42, Fax: 0381/377 06 28