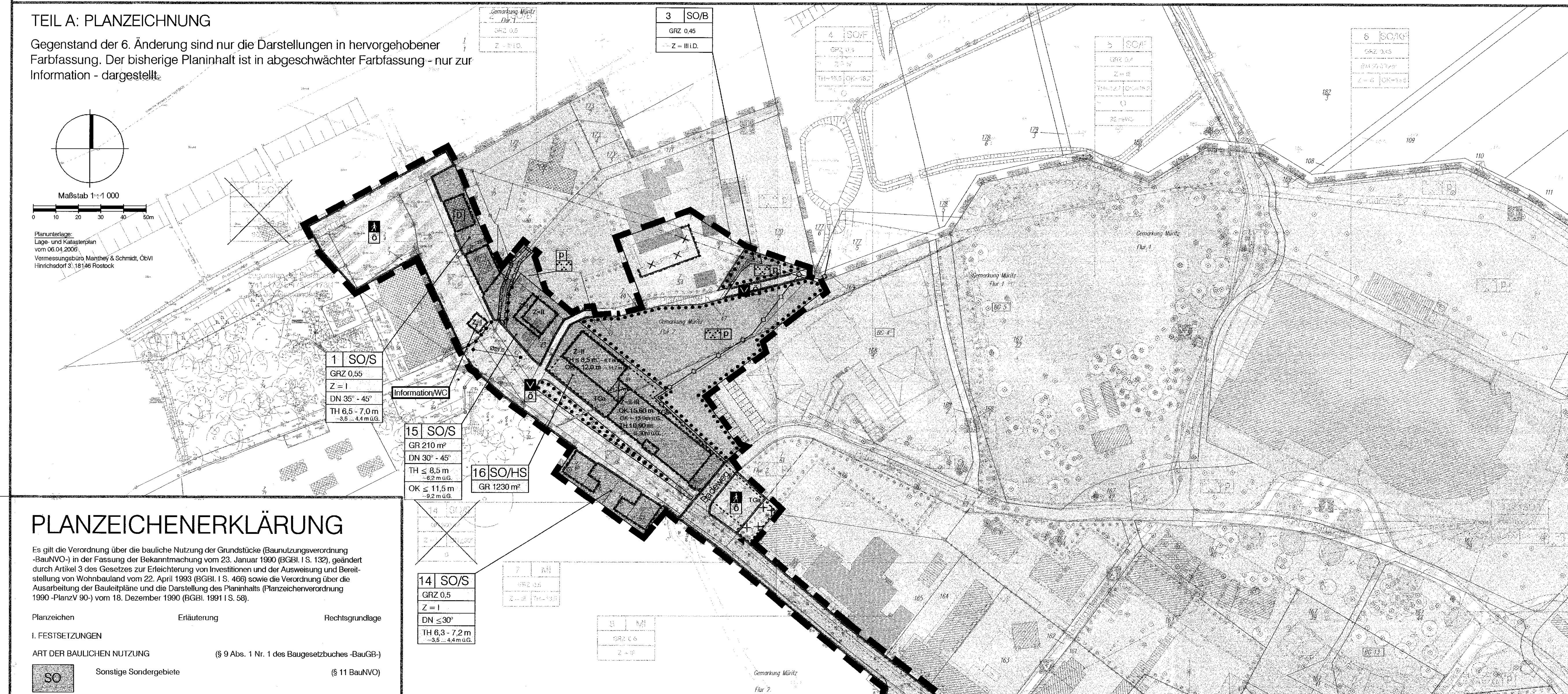
Satzung der Gemeinde Ostseebad Graal-Müritz

über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 "Müritz West"

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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom 30.09.2010 folgende Satzung über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet „Müritz West", betreffend die Straße Zur Seebrücke einschließlich des angrenzenden Waldstreifens, den Bereich zwischen der Kreuzung Badeweg/Zur Seebrücke und dem Cafe Seestern sowie den Seebrückenvorplatz mit angrenzendem Dünenbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gegenstand der 6. Änderung sind nur die Darstellungen in hervorgehobener Farbfassung. Der bisherige Planinhalt ist in abgeschwächter Farbfassung - nur zur Information - dargestellt.



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-)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
S	Strandversorgung (Teil B Nr. 1.2)	
H/S	Hotel, Strandversorgung (Teil B Nr. 1.7)	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR	Zulässige Grundfläche	
GRZ	Grundflächenzahl	
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Z=II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
i.D.	Obergeschoss nur im Dach zulässig	
OK 10,0 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN	
OK 7,1-9,1	Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NN	
TH 10,9m	Traufhöhe als Höchstmaß über NN	
LH 2,7m	Lichte Höhe als Mindestmaß über Gelände (Luftgeschoss)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze	(bzgl. SO 15, 16 auch § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG)
	Durchgang (Luftgeschoss) im Erdgeschoss	
Information/WC	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
ö	öffentlich	
p	privat	
Zweckbestimmung:		
	Fußgängerbereich	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
▲	Einfahrt	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flst. 172/1 zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
p	Grünflächen, privat	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
	Flächen für Wald	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	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 b BauGB)
	Entfallende Festsetzung über Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:		
TGa	Tiefgarage	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
5	Nummer des Baugebietes	
	Vorgesehener Fahrbahnverlauf	
	Vorhandene Hauptversorgungsleitungen (hier: Regenwasser)	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
	Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 89 LWaG M-V, § 19 LNatG M-V)	
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

(Text) - fortgeltende Festsetzung, für den Änderungsbereich nicht relevant
(Text) - fortgeltende Festsetzung, nicht Gegenstand der Planänderung, für den Änderungsbereich relevant
(Text) - Gegenstand der Planänderung

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB

1.1. Sondergebiet Beherbergung (§ 11 BauNVO)
1.1.1. Die Sondergebiete Beherbergung dienen der Unterbringung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung
1.1.2. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.
1.1.3 Ausnahmsweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschossfläche dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.

1.2. Sondergebiet Strandversorgung (§ 11 BauNVO)
1.2.1 Die Sondergebiete Strandversorgung dienen der Unterbringung von Gebäuden für die touristische Versorgung und die Unterhaltung der Erholungssuchenden.
1.2.2 Zulässig sind gastronomische Einrichtungen, Ladengeschäfte des Einzelhandels bis 100m² Verkaufsfläche, soweit sie der Deckung des gehobenen, aperiodischen Bedarfes oder des Kur- und Badebedarfes dienen (Erlebniseinzelhandel/Schau- und Kunsthandwerk: Lederwaren, Uhren, Schmuck, Mode, Drogerieerzeugnisse, Spielwaren, Presseartikel, Souvenirs), Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Einrichtungen für Ausstellungen sowie für die Touristeninformation und Zimmervermittlung, sonstige Einrichtungen, die der touristischen Versorgung dienen.
1.2.3 Ausnahmsweise können im Baugebiet 1 (SO/S) Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter zugelassen werden, sofern sie dem Hauptnutzungszweck zugeordnet sind und ihm gegenüber in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3. Sondergebiet Kur- und Freizeitzentrum (§ 11 BauNVO)
1.3.1 Das Sondergebiet Kur- und Freizeitzentrum dient der Unterbringung eines Kur- und Freizeitzentrums mit einem Freizeitbad.
1.3.2 Zulässig sind Kurmitteleinrichtungen, ein Kursaal, ein Freizeitbad mit einer gedeckten Wasserfläche bis zu 500 m² sowie einem Freibecken, Einrichtungen der örtlichen Verwaltung einschließlich Kurverwaltung, Tagungsräume, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Einrichtungen und Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Ladengeschäfte des Einzelhandels mit einer Geschossfläche bis zu 1.800 m² und bis zu 500 m² VF. Höchstens 500m² VF je Einheit, soweit sie der Deckung des gehobenen, aperiodischen Bedarfes oder des Kur- bzw. Badebedarfes dienen (Erlebniseinzelhandel, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Mode etc. sowie Drogerie, Spielwaren Presseartikel etc.).
1.3.3 Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber oder -leiter zugelassen werden, die dem Hauptnutzungszweck zugeordnet und ihm gegenüber in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.4. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
1.4.1 Die Baugebiete MI 7-10, 12 sollen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung gem. § 6 (1) BauNVO insbesondere der weiteren Ausgestaltung der Fremdenverkehrsfunktion der Straße Zur Seebrücke dienen. (§ 1 (4) BauNVO)
1.4.2 Ausgeschlossen sind Geschäfts- und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der zentralen Verwaltung, die den örtlichen Bezug übersteigen. (§ 1 (5) BauNVO)
1.4.3 Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladengebundene Dienstleistungsgewerbe handelt. (§ 1 (5) BauNVO)
1.4.4 Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind darüber hinaus nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen und eine Nutzfläche von 200 m² je Einheit (Unternehmen) nicht überschreiten. (§ 1 (5) BauNVO)1.4.5Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoss. (§ 1 (7) BauNVO)

1.5. Ferienhausgebiete (§10 BauNVO)
In den Ferienhausgebieten sind insgesamt 185 Ferienwohnungen zulässig. Diese Anzahl verteilt sich auf die Baugebiete SO 4, 5, 11, 13 wie folgt: SO 4: 71 FeWo, SO 5: 47 FeWo, SO 13: 67 FeWo

1.6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 S.1 Nr.4 und Nr.20 BauGB)
1.6.1 Nebenanlagen sind in den Baugebieten nur zulässig mit einem Abstand von mehr als 3 m von der Baumtraufe des angrenzenden Waldes. (§ 9 Abs.1 S.1 Nr. 4 BauGB)
1.6.2 Stellplätze und Nebenanlagen sind in den Baugebieten SO/F 5, SO/S 11, SO/F 13 nur zulässig mit einem Abstand von mehr als 3 m von den zu erhaltenden Bäumen (s. 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)
(Anm.: Übernahme und redaktionelle Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 1.3.1. der Satzung über die 4. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93)
1.6.3 Im Baugebiet SO/F 3 dürfen Stellplätze nur dezentral als Einzelanlagen bis max. 20 Stellplätze je Anlage untergebracht werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
(Anm.: redaktionelle Übernahme der Textfestsetzung Nr. 1.3.2. der Satzung über die 4. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93)
1.6.4 Im Baufeld MI 7 sind Stellplätze auch ebenerdig außerhalb der Tiefgarage zulässig. (§ 12 (4) BauNVO)
(Anm.: redaktionelle Übernahme der Textfestsetzung Nr. 1.7. der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93)
1.6.5 In den Baugebieten SO1, SO14 , SO15 und SO16 sind ebenerdige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. (§ 12 (6, 7), 14 (1) BauNVO)

1.7. Sondergebiet Hotel und Strandversorgung (§ 11 BauNVO)
1.7.1 Das Sondergebiet SO/HS dient der Unterbringung eines Hotels sowie von Einrichtungen, die der Versorgung der Erholungssuchenden dienen.
1.7.2 Zulässig ist ein Hotel mit bis zu 140 Betten sowie Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe bis jeweils höchstens 100m² Verkaufsfläche, Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Einrichtungen der örtlichen Verwaltung sonstige Einrichtungen, die der touristischen Versorgung dienen. Im Erdgeschoss sind Beherbergungsräume des Hotels nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB)
2.1. Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)
2.2. Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,80 m *) betragen. Dies gilt nicht für die Baufelder 1 und 14 bis 16. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Nassräume im Baugebiet 6 (SO/FK) und für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.
*) - entspricht ca. 0,30 bis ca. 0,80 m über Gelände -
2.3. Im Baugebiet 4 (SO/F) ist bei höchstens einem Gebäude eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe und der zulässigen Oberkante um bis zu 1 Vollgeschoss über max. 50 m² der Grundfläche dieses Gebäudes als Ausnahme zulässig (Turmaufbau).
~~2.4. Im Baugebiet 14 (SO/S) darf die Grundfläche je Einzelgebäude 130 m² nicht überschreiten.~~
~~2.5. In den Baugebieten 15 bis 20 (SO/S) ist je Baugebiet eine Grundfläche von 50 m² zulässig.~~
2.6. Im Baugebiet 6 (SO/KF) ist eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe aus betriebstechnischen Gründen (z.B. Großwasserrutsche) als Ausnahme zulässig.
2.7. Für die Bestandserhaltung und -erneuerung des Gebäudes auf dem Grundstück 3/1 der Flur 2 ist nach Maßgabe des Bestandes eine Überschreitung der in Teil A festgesetzten Oberkante zulässig.

3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 S.1 Nr.20, Nr.25 BauGB)
3.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
3.1.1 Die Vegetation auf den Grünflächen - Parkanlage - ist in ihrem Bestand auf Dauer zu sichern. Es ist mit jeder neuen baulichen Anlage ein Abstand von mindestens 2,5 Metern zur Kronentraufe vorhandener Bäume (auch innerhalb von Bauflächen) einzuhalten. Für die Bautätigkeiten sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Baustellen" (RSBB) zu beachten.
3.1.2 Die Absenkung von Grundwasser ist nur zeitlich begrenzt zulässig. Gleichzeitig sind die Vegetationsbestände im Wurzelbereich mit ausreichend Wasser zu versorgen.
3.1.3 Verdrängter Oberboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen oder im näheren Umfeld zur Erdmodellierung zu verwenden.
3.1.4 Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem - erforderlichenfalls über Rückhaltebecken - an die Vorflut abgegeben werden.
3.1.5 Die Errichtung von Nebenanlagen wie Lauben, Gerätehäuser, Abstellplätze usw. ist in den Grünflächen nicht zulässig.
3.1.6 Innerhalb der Grünflächen - Parkanlage - sind Wege nur in wassergebundener Bauweise zulässig. Wurzeln von Bäumen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
3.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Dies gilt nicht für die Planstraße C (Nachtigallenweg), die Straße Zur Seebrücke und die Baugebiete 1, 14, 15, 16. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Die Verkehrsflächen sind bestandsschonend anzulegen (gem. RSBB).
3.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - sind beidseitig mit einem 1,0 m breiten bzw. bei schmalen Flächen 0,5 m breiten, befahrbaren Randstreifen aus Betonrasensteinen herzustellen. Dies gilt nicht für die Planstraße C (Nachtigallenweg), und die Straße Zur Seebrücke. Die Grünflächen sind entlang der für Kfz befahrbaren Verkehrsflächen mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Poller im Abstand von 1,75 m) vor dem Befahren zu schützen.
3.1.9 Versiegelungen auf den Spielplatzflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Pflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)
3.1.10 Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich innerhalb der Verkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig.
3.1.11 Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung des Baugebietes vollständig zurückzubauen.

3.2. Anpflanzgebot für Bäume, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
3.2.1 Auf Park- und Stellplatzflächen ist ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt: je fünf Plätzen ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang und 5 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)
3.2.2 Auf den sonstigen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen: Bäume I. und II. Ordnung: Heister 2 x verpflanzt, 150-200; Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-80, 60-100 oder 100-150. Je 100 m² Pflanzgebotsfläche sind ein Heister I. Ordnung, fünf Heister II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)
3.2.3 In den Baugebieten 1 bis 3 und 7 bis 12 gilt auf den gekennzeichneten Flächen ein Erhaltungsgebot für Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über Gelände. Ausnahmen können durch die Untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.
3.3. (entfällt)
3.4. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den jeweilig zu berechnenden Eingriffen im Bereich des ehemaligen Ferienlagers und der Waldgrundstücke bzw. dem Wiesenparkplatz und dessen Erschließung anteilig zugeordnet. Dabei ist die neu entstehende Versiegelungsfläche als zu berechnender Faktor anzusehen. Die mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten werden von der Gemeinde gemäß der Größe der Neuversiegelung und der Schwere des Eingriffs den betreffenden, o.g. Grundstücken zugeordnet. Den Baugebieten 1, 14, 15 und 16 sind keine Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet(§ 13a (2) BauGB).
3.5. Zur Realisierung der Festsetzungen Nr. 3.1.9., 3.2.1., 3.3.2., 4.2. sind die Arten der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

Gehölze 1. Ordnung			
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea		
Gehölze 2. Ordnung			
Feld-Ahorn/Acer	campestre	Zitter-Pappel	Populus tremula
Sand-Birke	Betula pendula	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris		
Sträucher			
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana	Hunds-Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Sal-Weide	Salix caprea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus *)	Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Frangula alnus	Eibe	Taxus baccata *)
Stechpalme	Ilex aquifolium *)	Gem. Schneeball	Viburnum opulus *)
Trauben-Kirsche	Prunus padus		
Kletterpflanzen			
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba		
Efeu	Hedera helix		
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris		
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi		
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'		
Knöterich	Polygonum aubertii		

*) nicht an Spielplätzen zu pflanzen

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)
4.1 Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind. In den Baugebieten 1, 14, 15 und 16 sind Abfall- und Müllbehälter im Gebäude unterzubringen.
4.2 Carportanlagen, Außenwände von Garagen und Parkhäusern sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportpfeiler ist mind. eine Pflanze zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)
4.3 Fassaden sind als Lochfassade mit stehend rechteckigen Öffnungen auszubilden. In den Baugebieten SO 1, 14 - 16 sind in der Erdgeschosszone straßenseitig auch durchgehende Fensterfronten zulässig.
4.4. Fassaden sind in hellem Glattputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit Putzfeldern auszuführen. Es sind nur Farbtöne mit einem Remissionswert größer 70% zulässig. Zulässig sind in den Baugebieten 4, 5, 11, 13 weiterhin vertikal oder horizontal strukturierte Verschalungen aus Holz oder fasergebundenem Zement. 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.
4.5. Die Fassaden sind durch Gesimse, Fensterfaschen oder Balkone bzw. Loggien zu gliedern. Gebäudefassaden im Baugebiet SO 16 sind darüber hinaus durch Fassadenversätze, Risalite mit Zwerchgiebeln, Frontispize oder Loggien bzw. überdachte Balkonanlagen vertikal in Abschnitte von max. 15 m Breite zu gliedern. Die Breite der vg. Gliederungselemente muss dabei jeweils mind. 6 m betragen.
4.6. In den Baufeldern 1, 11, 14 bis 16 sind die Dächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen herzustellen. Die Dächer von Gebäudeteilen wie Loggien, Frontispizen, Gauben oder Veranden müssen ebenfalls jeweils symmetrisch zur Hauptachse des Gebäudeteils angelegt sein.
4.7. Der vordere und seitliche Dachüberstand von Gebäuden in den Baugebieten SO 1, 14 - 16 muss mindestens 0,5 m, horizontal gemessen von der Außenkante der aufgehenden Fassade, betragen. Die Traufuntersicht ist mit sichtbaren, zimmermannsmäßig verzierten Sparrenköpfen oder mit einem profilierten Traufgesims auszubilden. An den Ortgängen ist jeweils ein Luftsparren auf zimmermannsmäßig verzierten Pfettenköpfen oder eine höherwertige baukünstlerische Gestaltung (z.B. Holzmaßwerk) vorzusehen.
4.8. Dachaufbauten (Gaupen) in den Baugebieten SO 1, 14, 15, 16: Die Summe der Breiten aller Dachgaupen auf einer Dachseite darf nicht größer sein, als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge. Der Abstand der Gaupen zum Ortgang darf 2 m nicht unterschreiten. Bei Walmausbildungen ist ein entsprechender Abstand, gemessen an der engsten Stelle, zum Grat des Walmes einzuhalten. Je Dachseite sind nur Gaupen eines Typs zulässig.

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
5.1 Für das Baugebiet 14 (SO/S) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden nach § 6 LBauO M-V darf bis auf 2 m verringert werden, wenn die Außenwände fensterlos ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F30 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (i.S.v. § 31 LBauO M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBauO M-V bleiben unberührt.
5.2. In den Baugebieten SO 15, 16 ist ein Vortreten vor die Baugrenze einschließlich der Übertretung der Straßenbegrenzungslinie als Ausnahme zulässig für Dachüberstände bis 0,6 m und für Balkonen und Erker ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 1,20 m und bis zu einer Breite von je 3,0 m.

HINWEISE
2. Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert.
3. Die geplante Schwimmhalle (Baufeld 6 SO/KF) ist mit einem Ansaugstutzen für die Löschwasserentnahme sowie einer vorgelagerten Aufstellfläche für Löschfahrzeuge der Feuerwehr auszurüsten, welche jederzeit hindernisfrei erreichbar sein müssen.
4. Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassung Graal - Müritz.
5. Auf Beschränkung von Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. und auf den Genehmigungsvorbehalt für Baumfällungen wird hingewiesen. (§ 39 (5) BNatSchG, § 18 NatSchAG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.2007/ 29. 11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier" am 30.04.2007 und am 10.12.2007 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 13a (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 18.12.2007 bis zum 07.01.2008 durchgeführt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 29.05.2008 bzw. am 29.04.2010 den Entwurf und den 2. Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Die Entwürfe der 6. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben in der Zeit vom 15.07. bis zum 15.08.2008 und vom 15.06. bis zum 15.07.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier" vom 07.07.2008 und vom 07.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. In den Bekanntmachungen ist jeweils darauf hingewiesen worden, 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.
6. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.06.2008 und vom 21.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 29.04.2010 und am 30.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan (6. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.09.2010 gebilligt.
9. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Graal - Müritz, 29.10.10 (Siegel) Giese Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 06.04.2006 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 21.10.2010 (Siegel) Schmidt ÖbVI

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan (6. Änderung) 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 01.11.2010 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.11.2010 in Kraft getreten.

Graal - Müritz, 29.10.10 (Siegel) Giese Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

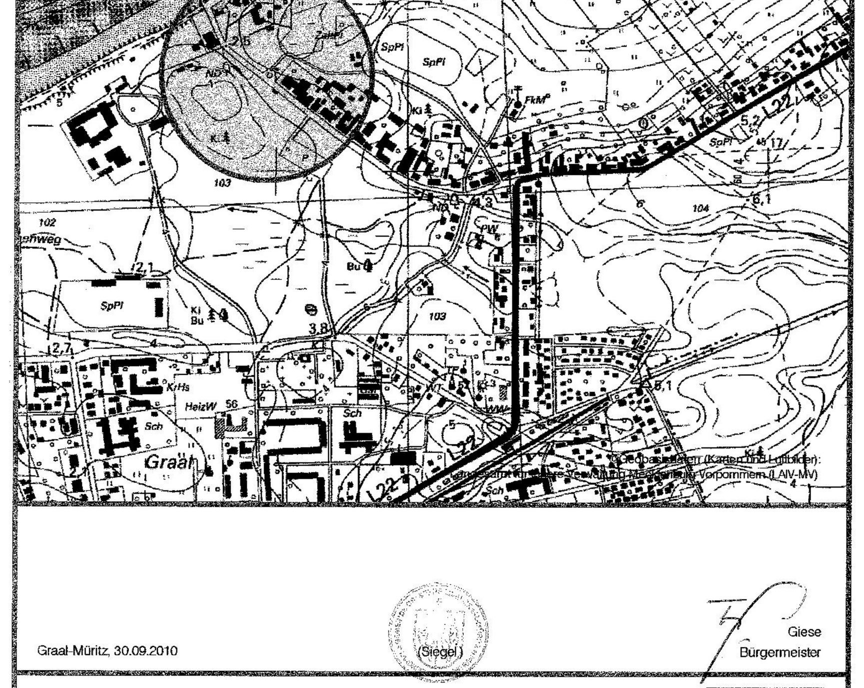
Landkreis Bad Doberan

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93

für das Gebiet **„Müritz West"**,
betreffend die Straße Zur Seebrücke, die südwestlich angrenzenden Waldflächen und die nordöstlich angrenzenden Grundstücksflächen zwischen dem Residenz Hotel und dem Cafe ‚Seestern' sowie den Seebrückenvorplatz einschließlich Strandzugang

AUSFERTIGUNG Bearbeitungsstand: 22.09.2010

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Graal-Müritz, 30.09.2010 (Siegel) Giese Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59