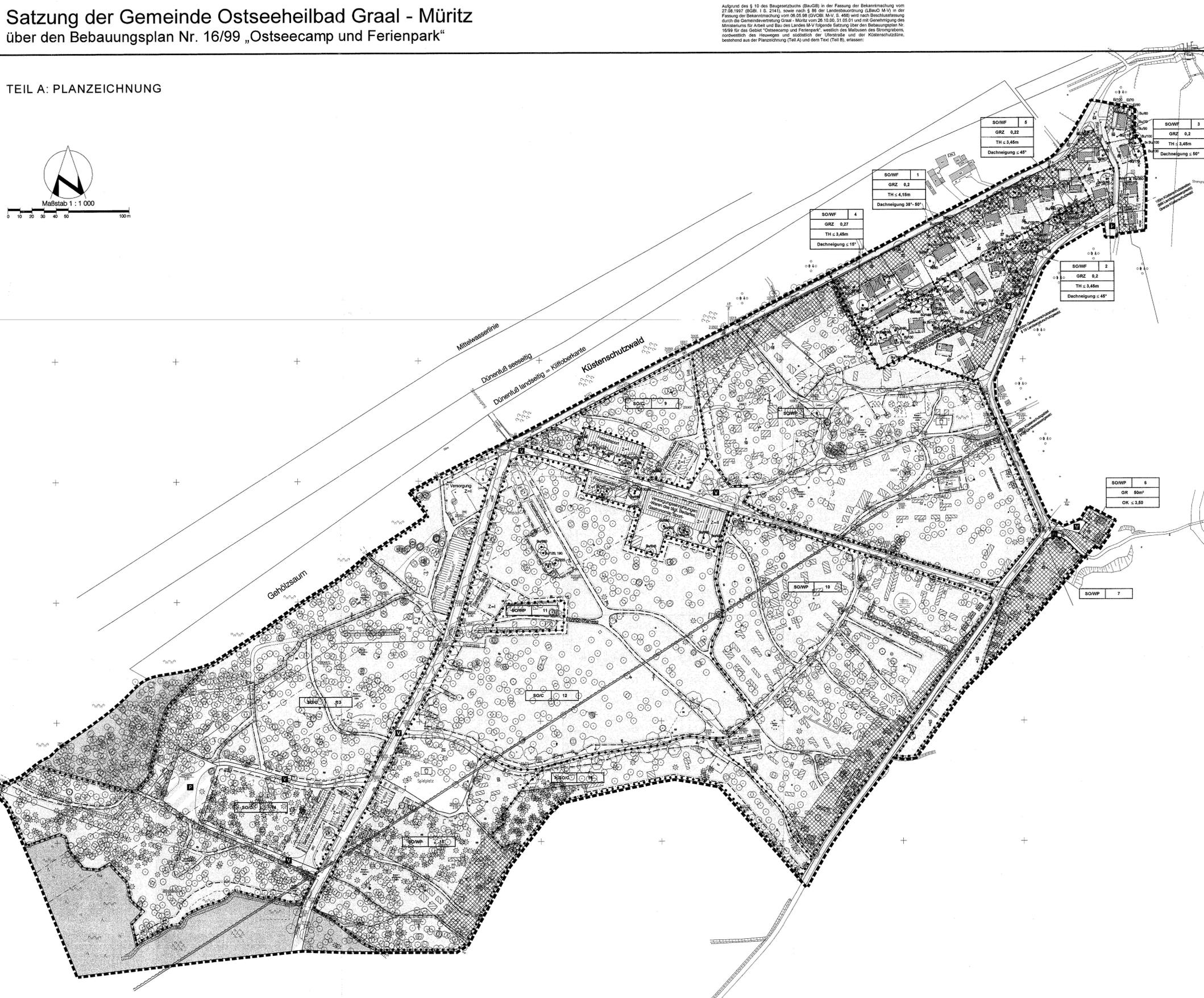
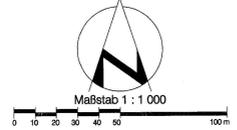


# Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal - Müritz über den Bebauungsplan Nr. 16/99 „Ostseecamp und Ferienpark“

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 89 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVBl. M-V S. 456) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom 26.10.00, 31.03.01 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16/99 für das Gebiet „Ostseecamp und Ferienpark“, westlich des Strahlbogens, nordwestlich des Heuweges und südlich der Uferstraße und der Küstenschutzwälle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbestand vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZ 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56).

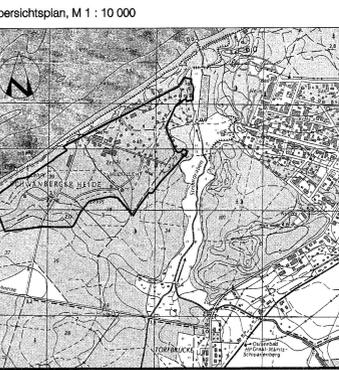
- Planzeichen Erläuterung**
- | Planzeichen  | Erläuterung   | Rechtsgrundlage |
|--|---|-----------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>  |   |                 |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)   |   |                 |
|  | Sondergebiete, die der Erholung dienen  | (§ 10 BauNVO)   |
|  | Wochenendplatzgebiet  | (§ 10 BauNVO)   |
|  | Campingplatzgebiet  | (§ 10 BauNVO)   |
|  | Sonstige Sondergebiete  | (§ 11 BauNVO)   |
| <b>WF Wohnen und Freizeitwohnen</b>  |   |                 |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  |   |                 |
|  | GR Grundflächenzahl   |                 |
|  | Z=H Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  |                 |
|  | TH Traufhöhe  |                 |
|  | OK Oberkante  |                 |
|  | DN Dachneigung  |                 |
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)   |   |                 |
|  | Baugrenze   |                 |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  |   |                 |
|  | Straßenverkehrsflächen  |                 |
|  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |                 |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |                 |
| <b>Zweckbestimmung:</b>  |   |                 |
|  | Offentliche Parkfläche  |                 |
|  | Verkehrsberuhigter Bereich  |                 |
|  | Veloroute / Hauptradweg   |                 |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  |   |                 |
|  | private Grünflächen   |                 |
| <b>Zweckbestimmung:</b>  |   |                 |
|  | Spielfeld   |                 |
| <b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b> (§ 9 (1) Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)   |   |                 |
|  | Flächen für Wald  |                 |
| <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) |   |                 |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  |                 |
|  | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)                    |                 |
|  | Erhaltung von Bäumen  |                 |
|  | 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 und Abs. 6 BauGB)  |                 |
| <b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>  |   |                 |
|  | Besondere Nutzungszwecke von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)  |                 |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  |                 |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  |                 |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |                 |
| <b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>   |   |                 |
|  | Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Überflutungsgefährdung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) |                 |
|  | 200 m Linie (Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V)  |                 |
|  | 100 m Linie (Küstenschutzwald gem. § 89 LWaG M-V)   |                 |
|  | Kennzeichnung von Flächen mit besonderen Regelungen über die Zulässigkeit baulicher Anlagen (Teil B Nr. 6.2., 6.3.)   |                 |
|  | Kennzeichnung von Bäumen mit Art und Stammumfang in 1,3 m Höhe, die gefällt werden dürfen   |                 |
| <b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> (§ 9 (6) BauGB)  |   |                 |
|  | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Küstenschutzwald; § 136 LWaG M-V (Genehmigungsvorbehalt nach § 136 (2) LWaG M-V nordwestlich der Grenzlinie)                          |                 |

## TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Sondergebiet Wochenendplatzgebiet § 10 BauNVO
- 1.1.1 Das Wochenendplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Erhaltung von Ausflugsplätzen sowie der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und sonstige Zwecke der Freizeitgestaltung.
- 1.1.2 Zulässig sind:
- Aufstellplätze für Wohnanhänger i.S.d. Verordnung über Camping- und Wohnenplätze M-V (CWiVO) und dessen gleichgestellte Mobilheime, Caravans, Container sowie die nach 1.2.2 zulässigen Anlagen;
  - die der Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen Versorgungseinrichtungen - innerhalb der mit besonderem Nutzungszweck bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung innerhalb der mit besonderem Nutzungszweck bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen - Anlagen für die Platzverwaltung;
- 1.2 Sondergebiet Campingplatzgebiet § 10 BauNVO
- 1.2.1 Das Campingplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Erhaltung von Standplätzen sowie der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und sonstige Zwecke der Freizeitgestaltung.
- 1.2.2 Zulässig sind:
- Standplätze für mobile Freizeiturlauber (Zelta, jederzeit ortsvoränderliche Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger oder Klappwohnwagen) - innerhalb der mit besonderem Nutzungszweck bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung innerhalb der mit besonderem Nutzungszweck bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen - Anlagen für die Platzverwaltung;
- 1.2.3 Ausnahme: Wohnen in den bereits bestehenden Gebäuden, die nicht den Kleinwohnereinheiten i.S.d. Verordnung über Camping- und Wohnenplätze zuzurechnen sind, Ferienwohnungen für zeitlich befristete Erholungsaufenthalte aus auf Dauer wohnhafte Personenzwecke zugelassen werden.
- 1.3 Sondergebiet Wohnen und Freizeitwohnen § 11 BauNVO
- 1.3.1 Das Sondergebiet Wohnen und Freizeitwohnen dient dem Wohnen und zu Zwecken der Erhaltung des Freizeitwohnen in Wohnen und touristisch genutzten Ferienwohnungen. Dabei ist ein eklektisches Gleichgewicht nach Anzahl und Umfang für die Nutzungsarten Wohnen, Wochenendnutzung, Ferienwohnen zu wahren.
- 1.3.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Wohnenanhänger
  - Ferienwohnungen
- 1.3.3 Bauplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Ausnahme: Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, soweit es sich um die Änderung, Erneuerung oder Erweiterung vorhandener Anlagen handelt und das Wohnen und Freizeitwohnen nicht gestört wird.
2. Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1. Innerhalb der Wochenendplatzgebiete sind bis zu 42 Aufstellplätze i.S.d. CWiVO zulässig.
- 2.2. Innerhalb der Campingplatzgebiete sind bis zu 500 Standplätze i.S.d. CWiVO zulässig.
- 2.3. Für Nebenanlagen und für Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie für nach ihrer Grundfläche unterproportionale Anbauten sind von Teil A abweichende Dachneigungen zulässig. § 19 Abs. 5 BauNVO
- 2.4. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Grundstücksflächen und zur Grundstücksbegrenzung dienenden Grenzlinien. Die Verkehrsfläche im Anschlusspunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3.1. Innerhalb eines 50 m breiten Streifens, gemessen von der Küstenschutzwand bzw. dem landseitigen Dünnenfuß, muss die Errichtung baulicher Anlagen in Wohn-, Großbauartiger Bauweise erfolgt. Die Errichtung von Camping- und Wochenendplätzen sowie Wasserbehälter, ein Rückbau und Freisetzung der Fläche innerhalb einer Frist von 48 Stunden möglich ist, wenn die Durchführung notwendiger Küstenschutzwandmaßnahmen des Grundstückes, die den Sondergebietes Wohnen und Erholung sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausserhalb der Konstruktionsbereiche zu erhaltenden Bäume und außerhalb der schraffierten Bereiche (Waldbestand) Gebäude, die nach § 9 (1) 12) LBO M-V in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bis zu einer Grundfläche von 200 qm je Baugrundstück und bis zu einer Höhe (Oberkante) von 3 m ausnahmsweise zulässig. § 22 Abs. 3.5 BauNVO
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 BauGB
- 4.1. Zufahren, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb des Sondergebietes Wohnen und Erholung sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit geeigneten Pflaster herzustellen und erhalten einen drucktauglichen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonsteinrasen, Sickerpflaster). Zufahren und innere Fahrwege in den Camping- und Wochenendplatzgebieten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (mit Kantenabgrenzung) herzustellen.
- 4.2. Die Wallflächen und sonstigen gefährdeten Flächen, die nicht für die Camping- und Wochenendnutzung vorgesehen sind, sind gegen Benetzen zu schützen und von den Anlagen mit Standplätzen und Aufstellplätzen in den Camping- und Wochenendplatzgebieten sowie von den Wegen durch feste Schneidzäune abzugrenzen.
- 4.3. Die als Campingplatzgebiet festgesetzten Flächen im Bereich des Küstenschutzwaldes gekennzeichnet durch Strich - Punkt - Linie sind gegen das Benetzen außerhalb der Umgrenzung inneren Fahrwegs zu schützen. Ausgenommen hiervon sind Herab- und Rettungsdenke.
- 4.4. Im Campingplatzgebiet SOC 13 sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur Standplätze für Zelte zulässig. Die Nutzung dieser Flächen wird beschränkt auf 80 Tage im Jahr im Zeitraum vom 15. Mai bis zum 15. September. Ein Befahren durch Kraftfahrzeuge oder Wohnanhänger ist unzulässig.
- 4.5. In den Wochenendplatzgebieten SOWP 6, 15 und im Campingplatzgebiet SOC 16 sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Aufstellplätze und Standplätze unzulässig. Die Naturvorgänge dieser Bereiche ist durch Abgrenzung dieser Flächen durch feste Schneidzäune zu fördern und gegen Benetzen / Benetzen zu schützen.
5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25b BauGB
- 5.1. Bäume innerhalb der mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Flächen sind zu erhalten. Bepflanzungen oder die Entfernung von Totholz sind hier nur aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig. Kleinwohnereinheiten und die ihnen gleichgestellten Wohnwagen, Mobilheime und Container müssen einen Mindestabstand von 3 m zu Bäumen einhalten. Sonstige bauliche Anlagen in den mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Flächen - mit Ausnahme des Bestandes - müssen mindestens 3 m von der Kronenkränze von Bäumen entfernt sein.
- Die natürliche Achse außerhalb der Stand- und Aufstellplätze in den Camping- und Wochenendplatzgebieten ist zu schützen.
6. Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB
- 6.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise (bis 200 m landeinwärts der Wasserlinie) im Küstenschutzwald gem. Beschl. Nr. 121-207/98 des ehem. Rates d. Bezirkes Rostock v. 09.09.78. § 136 (1) LWaG M-V
- 6.2. In den durch Schotter gekennzeichneten Teilbereichen der Wochenendplatzgebiete SOWP 6, 7, 8, 10, 15 sind in Nr. 11.2 angeführten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn ein Bauverbot zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinwohnereinheiten und Mobilheime sowie ihre geringfügige Erweiterungen auf die nach CWiVO zulässige Größe ist zulässig. § 20 LWaG M-V § 10 BauNVO
- 6.3. In den schraffierten Bereichen der Sondergebiete Wohnen und Erholung ist die Neuentwicklung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig. § 20 LWaG M-V
- 6.4. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Graal - Müritz § 136 (1) LWaG M-V
7. Örtliche Bauvorschriften § 88 Abs. 1 und 4 LBO M-V
- 7.1. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzurichten, dass sie nicht einsehbar sind.
- 7.2. Carportanlagen, Außenabwässer von Garagen sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportfläche ist mind. eine Pflanze zu verwenden.
- Hinweise
- A Die Düne vor dem Plagefeld ist nicht Bestandteil des Generellplans Küsten- und Hochwasserschutz M-V. Es besteht somit keine Dünenerhaltungsfläche des Landes. Der derzeitige Deich in der Stromgrabenlenkung ist nicht in der Lage das Bemessungshochwasser (2,85 m NN) zu halten. Bei einem Deichdurchbruch am Schotterfeld Stromgraben sind Teile des Geltungsbereiches im Bereich Uferstraße / Heuweg / Parkstraße überflutunggefährdet.
- C Innerhalb des Baugrundstückes mit besonderem Nutzungszweck „Verengung“ im Baugrundstück SOC ist bei der Errichtung von Baueinrichtungen die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde zu befragen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeklappt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.99. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.05.99 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsbogen der Gemeindevertretung Graal-Müritz erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 31.01.00 zum 14.02.00 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.01.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 30.03.00 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.05.00 bis zum 10.06.00 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bestehen und Anbringen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.05.00 im amtlichen Bekanntmachungsbogen „Gemeindekurier“ der Gemeindevertretung Graal-Müritz online bekannt gemacht worden.
7. Der katastralmäßige Bestand vom 01.01.00 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß vermaßig, da die rechtsgerichtliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt, Regelanprüche können nicht abgelehnt werden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Gedanken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.00, 28.10.00 und am 31.05.01 geprüft. Das Ergebnis ist möglichenfalls:
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die betroffenen Bürgern erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 2 Wochen.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.00 / 31.05.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.10.00 / 31.05.01 geteilt.
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V vom 23.03.01/07.07.01 Alt. VIII 2300-512.115-51.022 (1999) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.05.01 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit- und Bau- des Landes M-V vom 07.07.01 bestätigt.
13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
14. Die Erläuterung der Genehmigung 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 am 27.07.01 im amtlichen Bekanntmachungsbogen „Gemeindekurier“ der Gemeindevertretung Graal-Müritz online bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 am 27.07.01 in Kraft getreten.



**Ostseeheilbad Graal-Müritz**  
Landkreis Bad Döberan  
Land Mecklenburg - Vorpommern  
**Bebauungsplan Nr. 16/99**  
für das Gebiet „Ostseecamp und Ferienpark“  
Graal-Müritz, 31. 05. 2001

Planverfasser:  
Bauverfasser:  
Architekt- und Planungsbüro Dr. Mierz Rostock  
Helmholtzstr. 10, D-18055 Rostock  
Dr.-Ing. Frank Mierz  
Architekt BDA & Baubüro THL & DAL, KVM MV 0141610-01  
Bismarck-Str. 4, 18055 Rostock  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 240200, Fax: 2402111