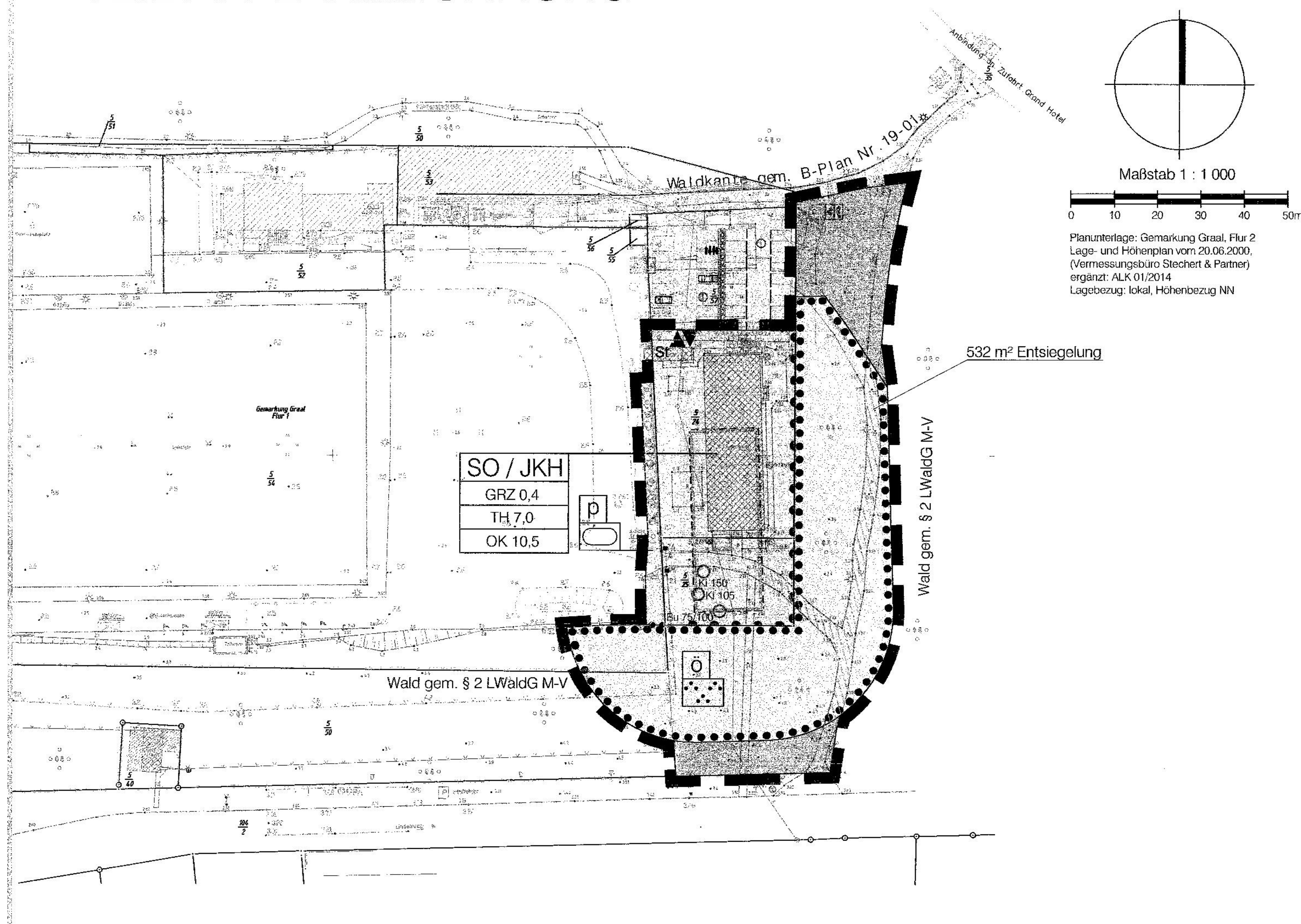
SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL - MÜRITZ
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17-13 "JUGENDKULTURHERBERGE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom 30.01.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17-13 für das Gebiet „Jugendkulturherberge" in Graal nördlich des Lindenweges an der Ostseite des Sportplatzes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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)
SO / JKH	Sonstige Sondergebiete hier: Jugend-Kultur-Herberge	(§ 11 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§ 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugsebene (vgl. TF 2.1)	
OK	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Bezugsebene (vgl. TF 2.1)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN; ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
▲▼	Ein- und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
ö	Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage, vgl. TF 4.1)	
p	Zweckbestimmung: private Sportfläche (TSV Graal - Müritz), vgl. TF 4.1)	
	Wald	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
	Erhaltung von Bepflanzungen (vgl. TF 5.2)	(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 18 NatSchAG M-V)
	Aufhebung der Festsetzung des B-Plans Nr. 19-01 über die Erhaltung von Bäumen Hinweis: § 18 NatSchAG M-V bleibt von der Festsetzung unberührt und ist weiterhin zu beachten; eine Ausnahmeentscheidung nach § 18 (3) NatSchAG M-V (Fällgenehmigung) wurde in Aussicht gestellt	(§ 9 Abs. 1Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Pkw-Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

Planzeichen	Erläuterung
	Kennzeichnung der Fläche, auf der die Festsetzungen des B-Plans Nr. 19-01 überplant werden.
	Kennzeichnung einer Fläche, die aufgrund von Nebenbestimmungen des B-Plans Nr. 19-01 als Ausgleich für den mit der Herstellung der Zufahrtstraße (Philosophenweg) verbundenen Eingriff) zu entsiegeln ist.
	Kennzeichnung der Zufahrt vom Philosophenweg, für die im B-Plan Nr. 19-01 ein Wegerecht festgesetzt ist
Bu 75/100	Kennzeichnung gesetzlich geschützter Bäume, für die eine Ausnahmeentscheidung nach § 18 (3) NatSchAG M-V (Fällgenehmigung) in Aussicht gestellt wurde.
· 2,75	Kennzeichnung der Geländehöhen (Angabe in m ü. NN gem. Höhenvermessung v. 20.06.2000)

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 (3) BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet:
Das Sondergebiet „Jugend-Kultur-Herberge" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die Beherbergung überwiegend jugendlicher Gäste, die Kinder- und Jugendarbeit i.S.v. § 11 SGB VIII und die Jugendkulturarbeit.
Zulässig sind
- ein hotelähnlich organisierter Beherbergungsbetrieb mit bis zu 99 Betten und einem individuellen Verpflegungsangebot
- Seminar- und Projekträume
- ein Konferenz- und Veranstaltungsraum bis zu einer Einzelkapazität für 150 Personen
- Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung sowie für sportliche Betätigung
- Räume für die Verwaltung der Herberge und einen Empfangsbereich einschließlich Kioskeinrichtung für Warensortimente des touristischen Grundbedarfes
- Räume für die Unterbringung von Bereitschaftspersonen.

Ausnahmsweise können Räume für eine Betriebsleiterwohnung zugelassen werden, wenn keine anderen Unterkünfte für Aufsichtspersonen vorgesehen sind.
(§ 11 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung — (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe von 2,60 m NN.
Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

2.2 Für die Errichtung eines Staffelgeschosses kann als Ausnahme eine Traufhöhe bis 9,00 m zugelassen werden, wenn die Staffelung mindestens 2-seitig gegenüber der Süd- und Westfassade vorgenommen wird und der Versatz (Rücksprung) gegenüber den Fassaden der darunter liegenden Geschosse jeweils mindestens 1,20 m beträgt.
(§ 16 Abs.6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche — (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, die der Freizeitgestaltung oder der sportliche Betätigung dienen, dürfen nur nördlich und östlich der festgesetzten Baugrenze in einem Abstand von mehr als 55 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze (Lindenweg) errichtet werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Grünflächen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Grünfläche dient der Allgemeinheit für Erholungszwecke. Zulässig sind die Anlage unbefestigter Wege, der Einbau von Möblierungen und Beleuchtungen unter Beachtung des örtlichen Baumbestandes.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 41 (5) BNatSchG, § 25a, b BauGB

5.1 Vor Abbruch des bestehenden Jugendhauses sind zur Kompensation des Funktionsverlustes eines Übergangsquartieres der Zwergfledermaus im Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs 6 Quartiersteine anzubringen, die für die Art geeignet sind. Alternativ können an geeigneten Gebäuden im Umfeld auch 6 Fledermaus-Fassadenflachkästen angebracht werden.
Vor der Entnahme von Bäumen gem. Nr. 5.2. sind zur Vermeidung von Quartierverlusten für baumbewohnende Fledermausarten 6 Fledermaus-Baumquartiere am verbleibenden Baumbestand in einer Höhe von mindestens 5 m mit freier Anflugmöglichkeit fachgerecht anzubringen und zu erhalten. Die Quartiere sind bis zum 1. April 2014 fachgerecht herzustellen.

5.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Park ist nach Durchführung der Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V der vorhandene Waldbestand einmalig durch Entnahme einzelner Bäume parkartig aufzulichten. Erkennbar abgängige Bäume sind laufend durch vorausschauende Nachpflanzungen rechtzeitig zu ersetzen; eine Festlegung über Art und Qualität der Ersatzpflanzung erfolgt auf der Grundlage von § 18 NatSchAG M-V.

5.3 Jegliche Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und von Nebenanlagen im Baugebiet SO/JKH sind in versickerungsfähiger Bauweise so anzulegen, dass eine örtliche Versickerung des im gesamten Baugebiet SO/JKH anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann und eine Mitbenutzung der angrenzenden Park- und Sportflächen bzw. der Stellplatzanlage für die Regenwasserverbringung ausgeschlossen ist.

6. Immissionsschutzvorkehrungen — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Ein Konferenz- und Veranstaltungsraum sowie sonstige Räume für die Freizeitgestaltung, insbesondere Probenräume sind nur in der nördlichen Hälfte des festgesetzten Baufensters (Baugrenze) zulässig.

6.2 In der nördlichen Hälfte des festgesetzten Baufensters sind für die Außenbauteile von Gebäuden mindestens die nachfolgenden resultierenden Luftschalldämmmaße gem. DIN 4109 nachzuweisen:
35 dB für Wandflächen,
32 dB für Türen (Schallschutzklasse 1),
30 dB für Fenster (Schallschutzklasse 2).
Für einen Konferenz- und Veranstaltungsraum dürfen zu öffnende Fenster nur nach Norden und für sonstige Räume für die Freizeitgestaltung - nur nach Norden oder nach Osten ausgerichtet werden.

6.3 Durch Einfriedung des Baugrundstückes ist der Zu- und Abgang zu/von Angeboten der Freizeitgestaltung ab 22:00 bzw. zu/von Veranstaltungen ab 20:00 auf den Philosophenweg zu beschränken.

HINWEISE

1. Der Plangeltungsbereich liegt in der Schutzzone 3 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 Schutzzonenordnung verboten.
2. Im Jugendclubhaus wurden Indizien für ein Übergangsquartier von Fledermäusen festgestellt (Tageshangplatz bzw. Fressplatz). Im sonstigen Plangeltungsbereich konnte eine Sommerquartiernutzung einzelner Bäume nicht ausgeschlossen werden. Ein Abbruch des Jugendclubhauses und die Rodung von Bäumen im Zuge einer Waldumwandlungsgenehmigung ist deshalb auf den Zeitraum zwischen 01. September und 31. März zu beschränken, um eine Verletzung von Verbotsnormen des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Die Durchführung der Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb des vg. Zeitraums setzt eine ökologische Baubegleitung der Abbruch- und Fällarbeiten bzw. einen sachverständigen Nachweis gegenüber der unteren Naturschutzbehörde darüber voraus, dass Fledermäuse oder Brutvögel im Maßnahmebereich nicht vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden.
3. Zur Vermeidung baustellenbedingter Beeinträchtigungen von Bäumen auf den Flst. 5/24, 5/25 wird auf die Anwendung DIN 18920 (Schutz von bei Baumaßnahmen) hingewiesen: Vermeidung von Bodenverdichtung, Bodenauftrag oder Verunreinigung im Wurzelbereich; ortsfeste Schutzeinrichtungen um Bäume während der Bautätigkeit; Handschachtung im Wurzelbereich; Frostschutz bzw. Bewässerung bei freigelegtem Wurzelwerk etc.
4. Die DIN 4109, 18920 sind im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz einsehbar (vgl. TF 6.2, Hinweis 3).

VERFAHRENSVERMERKE

(aufgestellt als B-Plan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2013 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier" am 07.10.2013 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurde in der Zeit vom 15.10.2013 bis zum 29.10.2013 eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Betroffenenbeteiligung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier" am .07.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Beteiligungsfrist abgegeben 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 Betroffenenbeteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

3a. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der Betroffenenbeteiligung (Ziff. 3) geändert worden. Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurde in der Zeit vom 09.12.2013 bis einschließlich zum 23.12.2013 die betroffene Öffentlichkeit erneut nach § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB beteiligt. Die erneute Betroffenenbeteiligung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier" am 02.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Beteiligungsfrist abgegeben 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 Betroffenenbeteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

4a. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der Behördenbeteiligung (Ziff. 4) geändert worden. Die von der Entwurfsänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Planentwurf aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.01.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.01.2014 als Satzung beschlossen; die zugehörige Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Graal - Müritz, 24.02.14 (Siegel) Giese Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01/2014 im Geltungsbereich des Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALK) nicht vorgenommen wurde. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 12.02.2014 (Siegel) Schmidt ÖbVI

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Graal - Müritz, 24.02.14 (Siegel) Giese Bürgermeister

9. 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 03.03.2014 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 03.03.2014 in Kraft getreten.

Graal - Müritz, 04.03.14 (Siegel) Giese Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Graal - Müritz

Landkreis Rostock

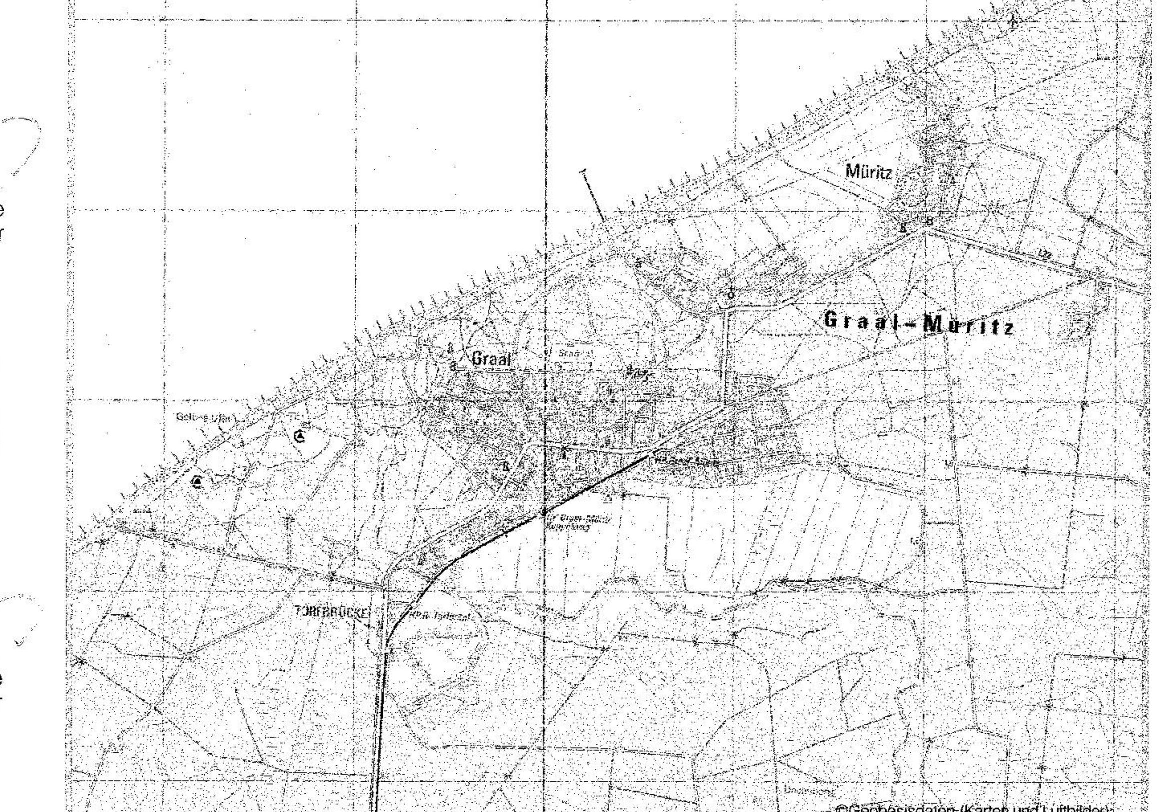
über den Bebauungsplan Nr. 17-13

für das Gebiet „Jugendkulturherberge",
in Graal nördlich des Lindenweges an der Ostseite des Sportplatzes

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 11.02.2014

Übersichtsplan



©Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Graal - Müritz, (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
Dipl.-Ing. Ute Hoffmann
Dipl.-Ing. Wilfried Millahn