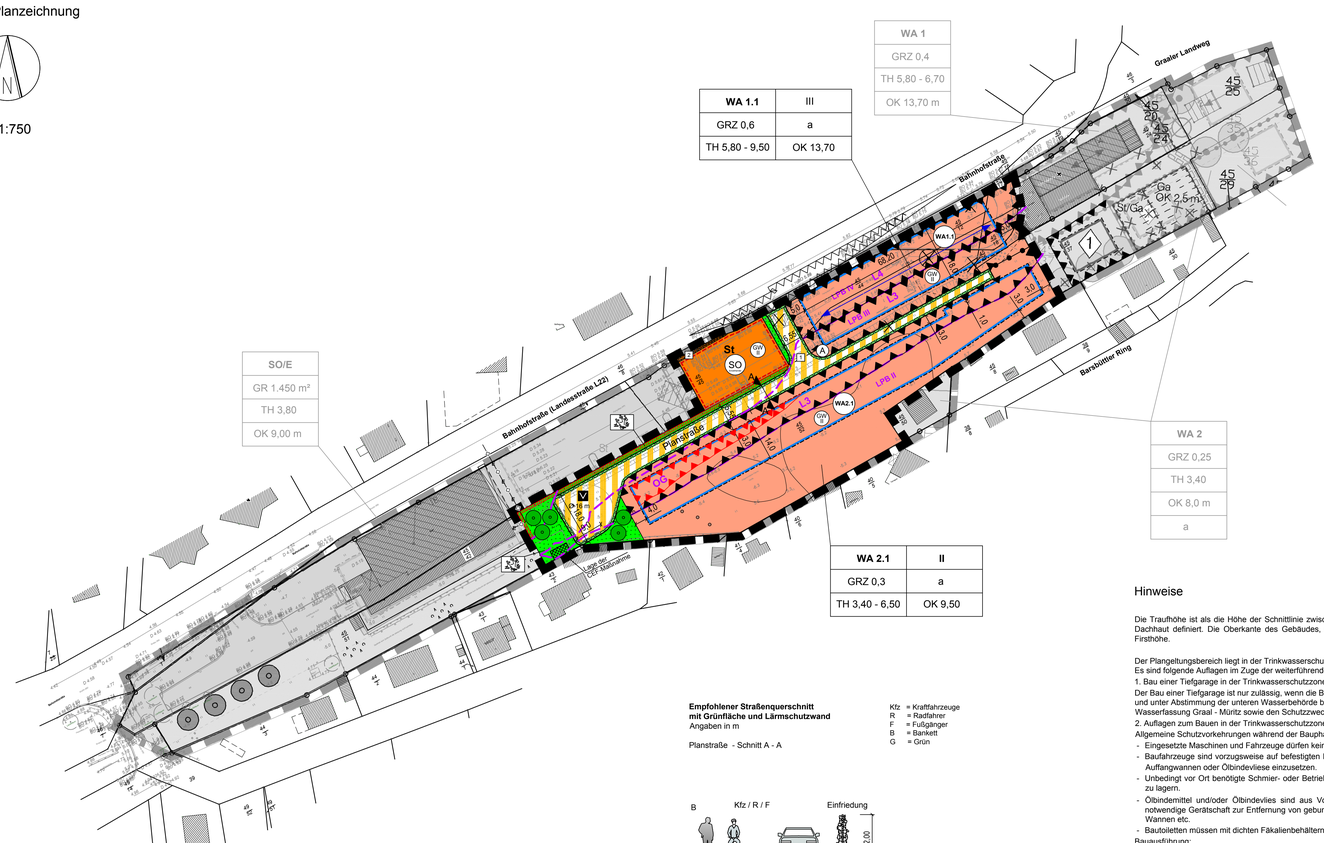
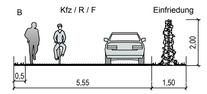
SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“

Teil A - Planzeichnung

M 1:750





Empfohlener Straßenquerschnitt mit Grünfläche und Lärmschutzwand
Angaben in m

Planstraße - Schnitt A - A

Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
B = Bankett
G = Grün

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

WA1 — Allgemeine Wohngebiete mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK	Oberkante als Höchstmaß in m
TH	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	zulässige Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat Mischverkehrsfläche

Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A — Stellplatz Abfallbehälter am Tag der Abfuhr

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Abschirmgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1 — zugunsten des WA 2.1 und der Ver- und Entsorgungsträger

2 — zugunsten des Versorgungsträgers (Schutzbereich Rohwasserleitung)

L4 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Einfriedung mit Lärmschutzwirkung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

45/43 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

gesetzlich geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V

Bäume im Bestand

zukünftig entfallend

CEF-Maßnahme, Artenschutz (Zauneidechsenquartier)

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LPB III / LPB II — Lärmpegelbereiche (LPB)

GW II — Schutzgebiet für Grundwasser Schutzzone II

E — unterirdische Leitung, Elektrizität

Hinweise

Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert. Die Oberkante des Gebäudes, also der höchste Punkt des Daches, ist gleich der Firsthöhe.

Der Plangeltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal - Müritz. Es sind folgende Auflagen im Zuge der weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu beachten:

1. Bau einer Tiefgarage in der Trinkwasserschutzzone II

Der Bau einer Tiefgarage ist nur zulässig, wenn die Bauausführung sowie der Endzustand, gutachterlich und unter Abstimmung der unteren Wasserbehörde bestätigt, keine negativen Auswirkungen auf die Wasserfassung Graal - Müritz sowie den Schutzzweck des zugehörigen Schutzgebietes II hat.

2. Auflagen zum Bauen in der Trinkwasserschutzzone II

Allgemeine Schutzvorkehrungen während der Bauphase:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen keine Schmier- oder Betriebsstoffe verlieren.
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Auffangwannen oder Ölbindevliese einzusetzen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Schmier- oder Betriebsstoffgebinde sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
- Ölbindemittel und/oder Ölbindevlies sind aus Vorsorgegründen bereitzuhalten. Gleiches gilt für die notwendige Gerätschaft zur Entfernung von gebundenen Schmier- oder Betriebsstoffen, wie Schaufeln, Wannen etc.
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.

Bauausführung:

- Es ist zu beachten, dass auf den Sondergebietsflächen die Rohwasserleitungstrasse von der Wasserfassung zum Wasserwerk Graal-Müritz verläuft und auf Höhe der geplanten Zufahrt in das B-Plangebiet die Bahnhofstraße quert. Ein Befahren während der Bauphase oder die Lagerung von Baumaterial ist nicht zulässig. Die Trasse ist vollständig freizuhalten. In Abstimmung mit der Nordwasser GmbH ist die Rohwasserleitung über die gesamte Dauer der Baumaßnahmen zu sichern.
- Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
- Bodenaustausch im WA 2.1 (DHH) hat nur im Rahmen des für die Herstellung der Bodenplatten erforderlichen Umfangs zu erfolgen.
- Der Einbau von Böden ist nur entsprechend Bodenklasse Z0 (LAGA M20) zulässig.
- keine wesentliche Minderung der Grundwasserüberdeckung (Bodenbetrag minimieren).
- Bauschutt darf nicht auf dem Grundstück zwischengelagert werden und ist direkt in Container zu füllen.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesonden und Brunnen ist untersagt.

Stellplätze:

- Stellplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht mit Bodenablauf auszubilden (ohne Versickerung). Der Bodenablauf ist an das Niederschlagswassersystem anzuschließen.
- Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Erschließung und Abwasser:

- Die Planungsgrundsätze der Nordwasser GmbH sind zu beachten.
- Straßen- und Wegebau hat undurchlässig mit Entwässerungseinrichtungen zu erfolgen.
- Der Einbau von Betonrecycling ist nicht zulässig.
- Der Nachweis der Dichtheit der Abwasserleitungen einschl. Schächte ist zu erbringen.
- Es sind dichte und standfeste Bankette herzustellen.

Artenschutz: Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. März erfolgen oder in diesem Zeitraum begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Bad Doberan, Stand: Mai 2016; Katasterbestand aktualisiert 02.02.2022, Vermessungsbüro Siwek, Wismar; topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lore Fröhe

Lüssower Straße 25
18055 Rostock
Tel. 03981 208/0700

info@sup-urbmos.de usuarios-urbmos.de

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Graal-Müritz vom 27.01.2022 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 ist im Wesentlichen:

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für eine Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet WA 1.1,
- die Neuregelung der verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet WA 2.1,
- die geringfügige Erweiterung der Grundflächenzahl für das Baugebiet WA 2.1,
- die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude für die Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1,
- die Festsetzung von Teilen des ursprünglichen Baugebietes WA 1 als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung für Stellplatzflächen gemäß der tatsächlichen Bestandsnutzung,
- die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen,
- die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zu Solaranlagen auf Dächern, zur Dacheindeckung für Hauptgebäude sowie zur Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten sowie zu Werbeanlagen,
- die Aufnahme von Hinweisen aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO unzulässig sind.

1.2 Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel (SO/E) wird dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO/E) zur Unterbringung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen zugeordnet.

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

2.1 Tiefgaragen und Garagengeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 0,8 m über die hergestellte Geländeoberfläche herausragen.

2.2 Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude gilt als Bezugspunkt die Höhe von 5,50 m ü.NHN.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet WA 1.1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Bahnhofstraße. Zufahrten zu Tiefgaragen, auch überdacht, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

3.2 Für das Baugebiet WA 1.1 gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30,0 m zu errichten. Tiefgaragen sind auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Dabei gilt, dass innerhalb des Baugebietes WA 1.1 an die nordwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.

3.3 Für das Baugebiet WA 2.1 gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m zu errichten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhaltungs- und Anpflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

4.1 Innerhalb der Fläche für Stellplätze im Baugebiet SO/E ist je fünf Stellplätze ein heimischer Laubbaum der Qualität 3-mal verpflanzt/ Hochstamm/ Stammumfang 14 -16 cm anzupflanzen.

4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind mindestens fünf Bäume der Arten Hänge-Birke (*Betula pendula*) und/oder Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'*) in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern.

4.3 Die gemäß Punkt 6.5 festgesetzte Einfriedung ist bei einer beidseitigen Begrünung mit standortgerechten, rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen. Alternativ oder ergänzend sind hochwachsende standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Die verbleibenden Grünflächen sind mit Rasen und Sträuchern zu begrünen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 Für die Anpflanzungen gilt eine 5-jährige Entwicklungspflege.

4.5 Das im Teil A - Planzeichnung dargestellte Zauneidechsenquartier (CEF-Maßnahme) ist dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und von Pflanzenaufwuchs freizuhalten.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der schwarz umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung „L 4“ und „L 3“ so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Südseite) ausgerichtet ist. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster so auszuführen, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01. Für Wohnräume mit Schlafnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) ist im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Dies ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) zu erzielen.

5.2 Außenwohnbereiche sind in den nachrichtlich übernommenen Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III zulässig. Innerhalb der schwarz umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung „L 4“ sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereichen LPB II oder LPB III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und / oder Verglasungen) umzusetzen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Orientierungsrichtwert der DIN 18005 für die jeweilige Nutzung (hier: allgemeines Wohngebiet) bewirkt.

5.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

5.4 Zum Schutz von gewerblichen Geräuschimmissionen muss die Schalldämmung der Einfriedung gemäß Pkt. 6.5 mindestens 24 dB betragen (einschließlich der Anschlüsse). Sie ist als absorbierend gemäß Gruppe A1 nach den ZTV-Lsw 06 mit einer Absorption von DL_{α} < 4 auszuführen.

5.5 Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen sind innerhalb der rot umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung „OG“ im Tagzeitraum im Obergeschoss keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster sind keine Raumöffnungen) von schutzbedürftigen Räumen an der Nord- und Westseite zulässig.

5.6 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich geringere Lärmpegelbereich ergeben, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)

6.1 Innerhalb des Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Hartdach (nur mit harter Bedachung) zulässig.

6.2 Die Dächer im Baugebiet WA 1.1 sind als Satteln-, Walm- oder Zeltdächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° herzustellen.

6.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

6.4 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.

6.5 Zur Abgrenzung der privaten Flächen des Wohngebietes ist eine 2,0 m hohe Einfriedung zu den Flächen des nordwestlich gelegenen Verbrauchermarktes und der dazugehörigen Stellplatzflächen herzustellen. Diese ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung nordwestlich der Planstraße bis zum südwestlichen Rand der Grünfläche zu errichten. Aus ortsgestalterischen Gründen ist die Einfriedung

- mindestens alle 15 m durch Materialwechsel baulich zu gliedern oder
- vollständig beidseitig zu begrünen.

6.6 Stellplätze von Mülltbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

6.7 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun, Feldsteinmauer oder Metallzäune nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen Arten zulässig.

6.8 Die Vorgartenbereiche im Baugebiet WA 2.1 sind mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung.

6.9 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

6.10 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.07.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom 08.11.2021 bis zum 29.11.2021 und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 12.08.2021 beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 29.07.2021 den Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 02.12.201 bis zum 07.01.2022 während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom 08.11.2021 bis zum 29.11.2021 und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 12.08.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Graal-Müritz, den

(Siegel) Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.01.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurden am 27.01.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Graal-Müritz, den

(Siegel) Die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den

(Siegel)

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Graal-Müritz, den

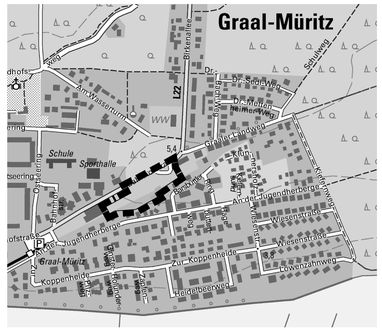
(Siegel) Die Bürgermeisterin

10. Der Satzungsbeschluss und 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom ..... bis zum ..... und im Internet auf der Seite der Gemeinde 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Graal-Müritz, den

(Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“

südlich der Bahnhofsstraße und des Graaler Landwegs zwischen der Einmündung „Zur Jugendherberge“ und dem ehemaligen Prellbock

Satzungsbeschluss

27.01.2022