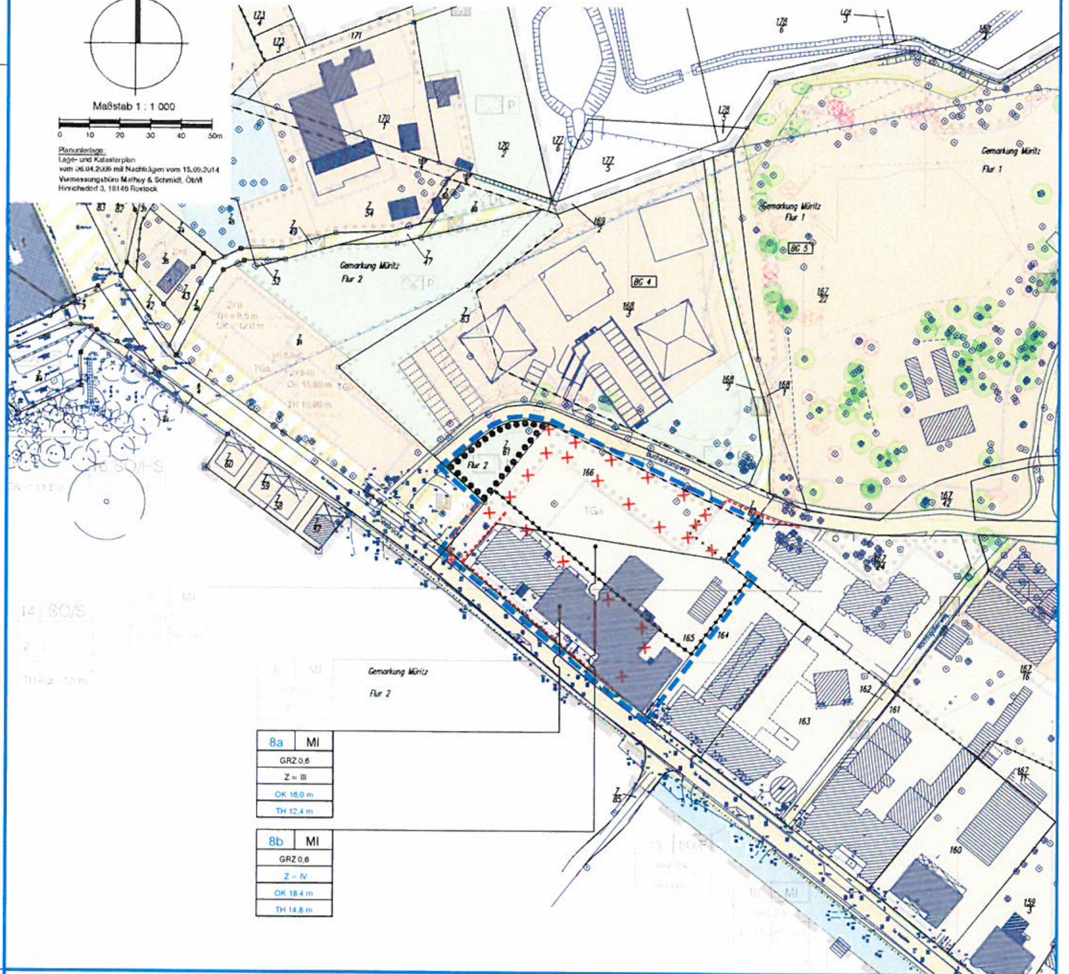
Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz West"

Anlage zu TOP 6.2.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom .... folgende Satzung über die 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet „Müritz West", betreffend die Liegenschaft Zur Seebrücke 34, 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).

Gegenstand der 8. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen zeichnerischen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Z = III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK 16,0 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN	
TH 12,4 m	Traufhöhe als Höchstmaß über NN	
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)
✕ ✕	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. 7, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
8a	Nummer des Baugebietes	

TEIL B: TEXT

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

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 300 m² 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.

1.2.3 Abweichend von Nr. 1.2.2 sind im Baugebiet SO/S 14 bis zu einem Abstand von 1,90 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze nur Lagerräume im Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig.

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 Kurkeller, ein Freizeitbad mit einer gedeckten Wasserfläche bis zu 900 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 1.200 m² und bis zu 400 m² Verkaufsfläche 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 ladengebundenes 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)

1.4.5 Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoss. (§ 1 (7) BauNVO)

1.4.6 Im Erdgeschoss des Baugebietes MI 8a sind Wohnungen und Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben unzulässig. (§ 1 (7) BauNVO)

1.5 Ferienhausgebiete — (§ 10 BauNVO)

In den Ferienhausgebieten sind insgesamt 230 Ferienwohnungen zulässig. Diese Anzahl verteilt sich auf die Baugebiete SO 4, 5, 13 wie folgt: SO 4: 71 FeWo, SO 5: 92 FeWo, SO 13: 67 FeWo (Anm.: redaktionelle Neufassung unter Berücksichtigung der Satzungen über die 3. Änderung und die 4. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93)

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, 5/09, 11, SO/E 13 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 11 sind Stellplätze nur innerhalb oder südlich der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Garagen sind in den Baugebieten SO/F 5, SO/E 11 und SO/F 13 unzulässig. Im Baugebiet SO/F 11 sind Stellplätze und Nebenanlagen (§ 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 5 dürfen Stellplätze nur deswegen 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, MI 8a sind ebenerdige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Im Baugebiet MI 8b sind ebenerdige Garagen sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, 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 150 m² 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 -

2.5. 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).

2.6. Im Baugebiet 6 (SO/FK) 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. Felder im Abstand von 1,75 m) vor dem Befahren zu schützen.

3.1.9 Versiegelungen auf den Gehölzflächen 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 3 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 mit heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen: Bäume I. und II. Ordnung: Heister 2 x verpflanzt, 150-200; Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-80, 80-120 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.

3.4. 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, 3.2.2, 4.2 sind die Arten der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

Gehölze 1. Ordnung					
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche	Quercus robur		
Gemeinde 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 bezulus	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, 8a, b, 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 in den Baugebieten SO 16, MI 8a, b 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, 8a, b, 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 sowie MI 8a, b 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 sowie MI 8a, b: 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.

4.9. Die Baugrundstücke des Baugebietes SO14 sind gegenüber dem angrenzenden Wald durch eine Einzäunung abzugrenzen, die einheitlich als Stabgitterkonstruktion in einer Höhe von 2,6 m u. G. zu errichten ist.

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 F90 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 Überschreitung 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 auszustatten, welche jederzeit hindernisfrei erreichbar sein müssen.

4. Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassung Graal - Müritz.

5. Auf die Beschränkung von Baum-fäll- und Gehölzschnittmaßnahmen auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. und den Genehmigungsvorbehalt für Baumfällungen wird hingewiesen. (§ 39 (5) BNatSchG, § 18 NatSchAG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

(geändert im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier" am 06.10.2014 erfolgt.

2. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom .... bis zum .... nach § 13a (3) BauGB unterrichten und zu der Planung äußern.

3. Die Entwürfe der 8. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom ...., bis zum ...., 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 .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In den Bekanntmachungen ist jeweils darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

4. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan (8. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .... als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Graal-Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... im Änderungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegel) Schmidt ÖbVI

8. Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Graal-Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

9. Der Beschluss über den Bebauungsplan (8. 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 .... 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 .... in Kraft getreten.

Graal-Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Rostock

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93

für das Gebiet "Müritz West",
betreffend die Liegenschaft Zur Seebrücke 34

ENTWURF — Bearbeitungsstand: 05.04.2016

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Graal-Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn — Architekt für Stadtplanung AKMV 672-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59