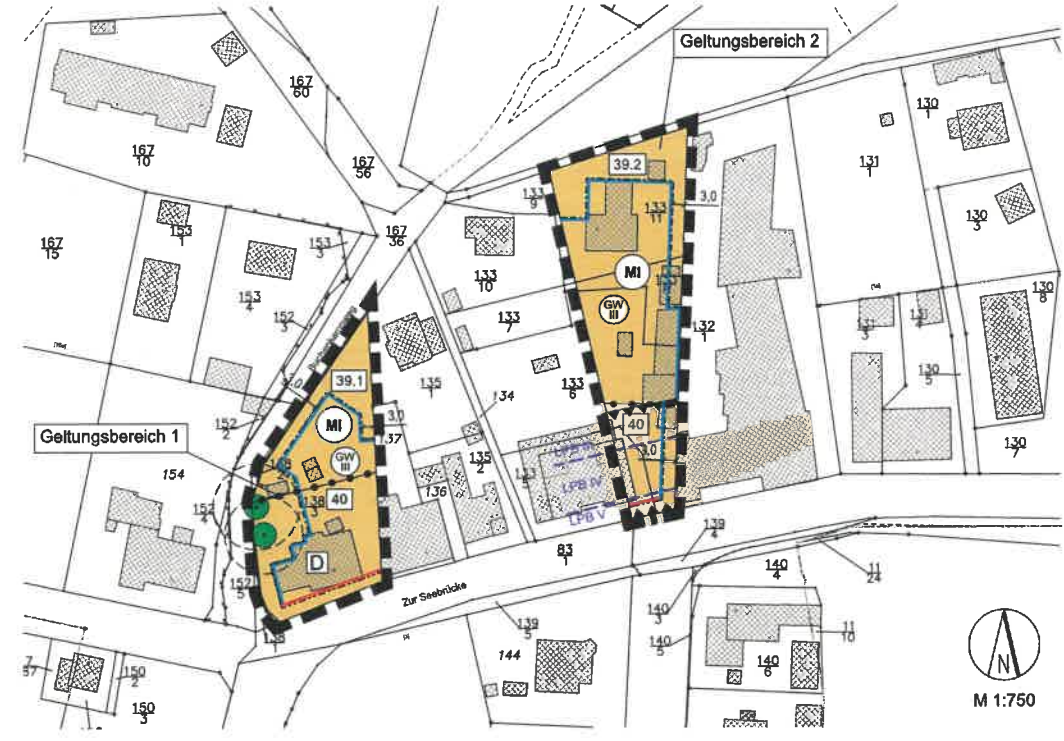


BIA 09.02.21
TOP 4.1
5.1

SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5-6.7-94 für das Gebiet „Müritz Mitte“

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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 6 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 28** laufende Nummerierung der Beugelblöcke
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)**
- GRZ** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II.LD.** zweites Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig
 - OK** Oberkante Gebäude als Mindest- und Höchstmaß in m
 - OK_{max}** Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m
 - TH** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in m
 - TH_{max}** Traufhöhe als Höchstmaß in m
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- o** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise
 - Baugrenze**
 - Baulinie**
 - △** nur Einzelhäuser zulässig
 - DN** zulässige Dachneigung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche 1 bis 3 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 4 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St** Zweckbestimmung: Stellplätze für PKW (auch Carports)
 - M** Zweckbestimmung: Stellplätze für Müllsammelbehälter
 - 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)
 - Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablonen

WA	30
GRZ 0,4	o II i D
TH _{max} 4,0	OK _{max} 10,0

MI	39.1
GRZ 0,3	II
△	o
TH _{max} 6,5	OK _{max} 8,5
DN ≤ 20°	

MI	39.2
GRZ 0,4	II a
TH _{max} 7,0	OK _{max} 10,0

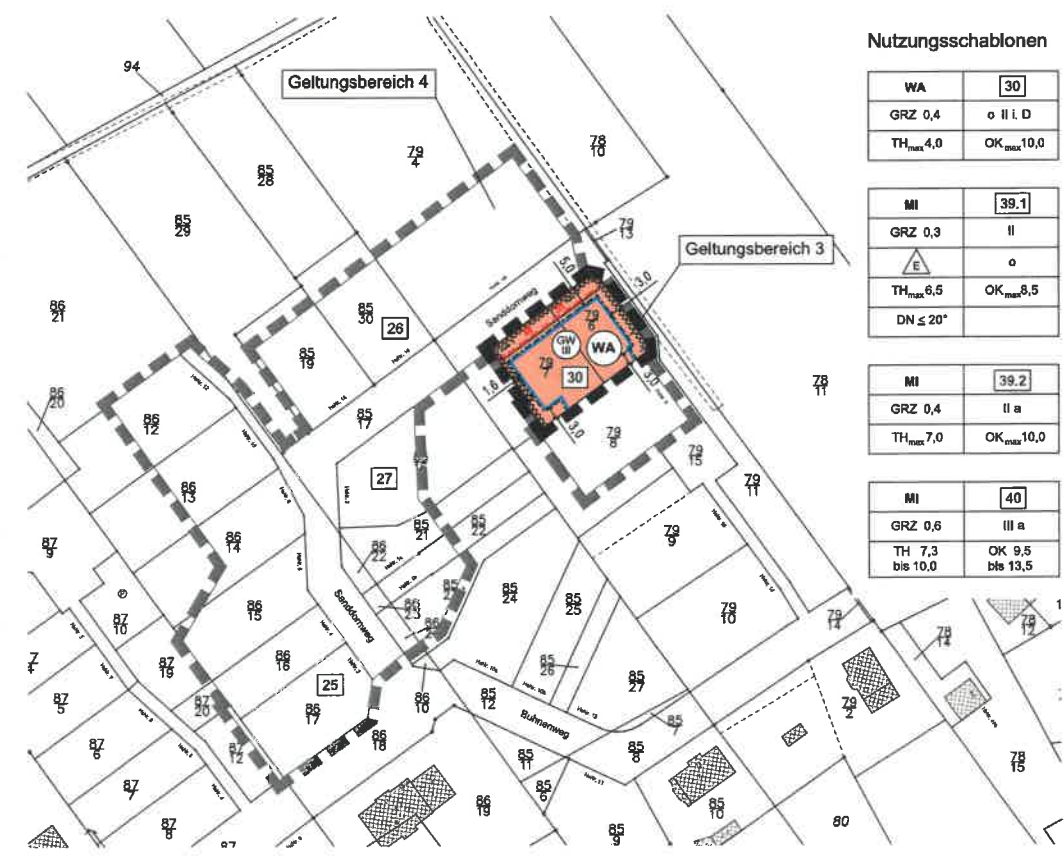
MI	40
GRZ 0,6	III a
TH 7,3 bis 10,0	OK 9,5 bis 13,5

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- Wurzelschutzbereich von gesetzlich geschützten Bäumen (§ 18 NatSchAG M-V)
- Lärmpegelbereiche (LPB) III - V

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

- Schutzgebiet für Grundwasser Schutzzone III
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3954), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Graal-Müritz vom folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung
Gegenstand der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 ist im:
Geltungsbereich 1
• die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Baugebiet 39.1,
Geltungsbereich 2
• die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) zur Errichtung eines Anbaus an ein vorhandenes Wohngebäude und zum Umbau von vorhandenen Nebengebäuden für Wohnzwecke im Baugebiet 39.2,
Geltungsbereich 3
• die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um eine zweckmäßige Bebauung nach Teilung der Grundstücke zu ermöglichen im Baugebiet 30,
• die Änderung der Bezugspunkte für Höhenangaben aufgrund der fertiggestellten Erschließungsstraßen,
Geltungsbereich 4
• die Änderung der Bezugspunkte für Höhenangaben aufgrund der fertiggestellten Erschließungsstraßen in den Baugebieten 25, 26, 27 und 30.

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
1.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenangaben in den Baugebieten 25, 26 und 27 gilt, abweichend von der Festsetzung 1.10 der Ursprungsplanung in der Fassung der 6. Änderung, die Höhe der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Planstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
1.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenangaben im Baugebiet 30 gilt, abweichend von der Festsetzung 1.10 der Ursprungsplanung in der Fassung der 6. Änderung, die Höhe von 2,50 m NN.
1.3 Abweichend von der Festsetzung 1.3 der Ursprungsplanung in der Fassung der 6. Änderung werden im Geltungsbereich 3 keine Mindestgrundsstücksgrößen festgesetzt.
- 2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)**
2.1 Im Baugebiet 39.2 gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf an die festliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Geltungsbereich 3 um maximal 1,50 m für Balkone überschritten werden.
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb des Baugebietes 39.1 sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig.
- 4. Sonstige Festsetzungen**
Alle übrigen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 in der Fassung der 6. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Hinweise

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches von Bäumen (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) im Plangebiet zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an geschützten Bäumen auszuschließen, Wurzelverletzungen bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten ist oberes unzulässig.

Um potentiell vorkommenden Bruchvorfällen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Bruchzeit erheblich zu stören, ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 ist ein Baudenkmal bekannt. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Die Geltungsbereiche der Änderung befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Graal-Müritz. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsskizze W 101) sowie der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet sind zu beachten.

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

Alle übrigen Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 in der Fassung der 6. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

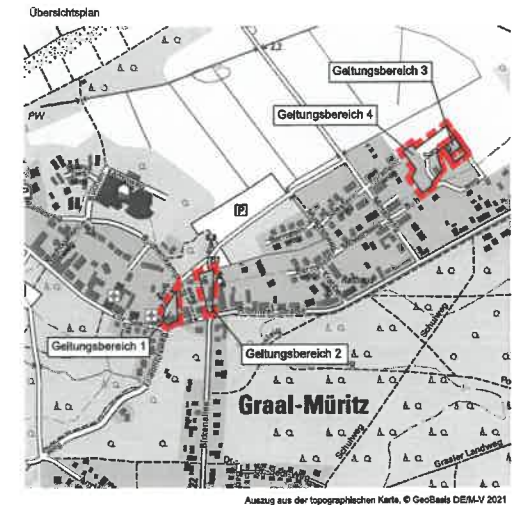
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Auszug aus der aktualisierten Liegenschaftskarte (ALK), Stand Januar 2021; topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021; rechtskräftiger Bebauungsplan; eigene Erhebungen.



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsfeldern der Gemeinde vom bis zum und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Antragsunterlagen während der Auslegungsdauer 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 Bekanntmachungsfeldern der Gemeinde vom bis zum und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 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.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tagelichen 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)
- Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
Graal-Müritz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- 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 Bekanntmachungsfeldern 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



Satzung der Gemeinde Graal-Müritz über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 für das Gebiet „Müritz Mitte“
nördlich der Ribitzer Straße, östlich des Bucherkampweges, südlich der Müritzer Wiesen und westlich der Tannhof-Klinik
Entwurf
Bearbeitungsstand 29.01.2021

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 6 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



laufende Nummerierung der Baugebiete

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

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II i.D.	zweites Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig
OK	Oberkante Gebäude als Mindest- und Höchstmaß in m
OK _{max}	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m
TH	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in m
TH _{max}	Traufhöhe als Höchstmaß in m

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
	nur Einzelhäuser zulässig
DN	zulässige Dachneigung

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

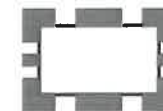


Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze der räumlichen Geltungsbereiche 1 bis 3 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 4 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

St
M

Zweckbestimmung: Stellplätze für PkW (auch Carports)

Zweckbestimmung: Stellplätze für Müllsammelbehälter



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)



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



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

2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenzen

79

Flurstücksnummern

5,0

Bemaßung in m



Wurzelschutzbereich von gesetzlich geschützten Bäumen § 18 NatSchAG M-V

LPB II
LPB III

Lärmpegelbereiche (LPB) III - V

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



Schutzgebiet für Grundwasser Schutzzone III



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen