

# SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27-15 FÜR DAS GEBIET "BIRKENALLEE 27 - 31"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom 31.05.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27-15 für das Gebiet „Birkenallee 27 - 31“, betreffend die Baugrundstücke Birkenallee Nr. 27, Nr. 29 und Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### VERFAHRENSVERMERKE

- (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am ..... erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
  - Die Öffentlichkeit konnte sich am 11.05.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
  - Die Gemeindevertretung hat am 27.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  - Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom 30.08.2017 bis zum 29.09.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 a (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, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 15.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 31.05.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 31.05.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Graal-Müritz, 20.06.2018  
  
 Giese  
 Bürgermeister

Rostock, 15.06.2018  
  
 Schmidt,  
 ObVI

- Der katastermäßige Bestand am 10.04.2017 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Graal-Müritz, 20.06.2018  
  
 Giese  
 Bürgermeister

- 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.06.2018 bis zum 27.06.2018 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.06.2018 in Kraft getreten.

Graal-Müritz, 20.06.2018  
  
 Giese  
 Bürgermeister

### 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

#### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

**TH** Traufhöhe als Höchstmaß (sh. TF 1.2.1)  
**OK** Oberkante als Höchstmaß (sh. TF 1.2.1)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze** (sh. TF 2.1, 2.2)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**•••••** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**◆◆◆◆◆** oberirdisch (Hier: Vorflut, Graben 2)

**◇◇◇◇◇** unterirdisch (Hier: Vorflut, Graben 2, DN 400 B)

FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Lage des Plangebietes im Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (nachrichtlich: § 136 (1) LWaG M-V)

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

**Zweckbestimmung:**

öffentliche Parkanlage

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Mit Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

geplantes Bauvorhaben

### TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. (Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind allgemein zulässig.) (§ 1 (3), (5), (6), (8) BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückerschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs an das jeweilige Baugrundstück (Grundstückszufahrt).

1.2.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein Vortreten vor die straßenseitige Baugrenze bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (2) BauNVO)

2.2 Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur westlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)

3.1 Dächer sind mit einer Mindestneigung von 35° und mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen herzustellen. Die Dächer von Gebäudeteilen wie Loggien, Frontspitzen, Gauen oder Veranden müssen ebenfalls jeweils symmetrisch zur Hauptachse des Gebäudeteils angelegt sein.

3.2 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 8 m zur Birkenallee dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und nicht als Mauern ausgebildet werden.

3.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind mit einem Sichtschutz in Form von baulichen Verkleidungen anzulegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 (3) LWaG M-V und Ausnahme-genehmigung v. 17.10.2017 Az. III66200)

4.1 Zur Gewährleistung des Trinkwasserschutzes sind im Geltungsbereich dieses B-Plans folgende Verbote zu beachten:  
 Errichtung von Kellern, Durchführung von Bohrungen jeglicher Art, Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren, Errichtung von Brunnen zur gärtnerischen Beregnung, Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Errichtung und Betrieb von Ölheizungsanlagen, Lagerung von Abfall, Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.

4.2 Für Entwässerungsanlagen sind folgende Anforderungen zu beachten:  
 Schmutzwasserhausanschlüsse müssen der ATV-DWK A 142 entsprechen. Die Versickerung von Niederschlagswasser, das von Metalldächern oder teerhaltigen Pappdächern oder das über Entwässerungsleitungen aus Metall abläuft, ist verboten.

4.3 Auf die Textfestsetzungen 4.1 und 4.2 finden die Vorschriften des § 134 LWaG M-V (Ordnungswidrigkeiten, Bußgeldvorschrift) Anwendung.

**HINWEISE:**

A Für die Flurstücke 145, 146/3, 146/11 liegt eine Waldumwandlungserklärung gem. § 15a LWaldG M-V vor.

B Für die Errichtung baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen dieses B-Plans liegt eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutz-zonenordnung der Grundwasserfassung Graal-Müritz gemäß § 136 (3) LWaG M-V vor

### Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Rostock  
 über den Bebauungsplan Nr. 27-15

für das Gebiet "Birkenallee" 27 - 31",  
 betreffend die Baugrundstücke  
 Birkenallee Nr. 27, Nr. 29 und Nr. 31

### AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 26.03.2018

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Graal-Müritz, 20.06.2018  
  
 Giese  
 Bürgermeister