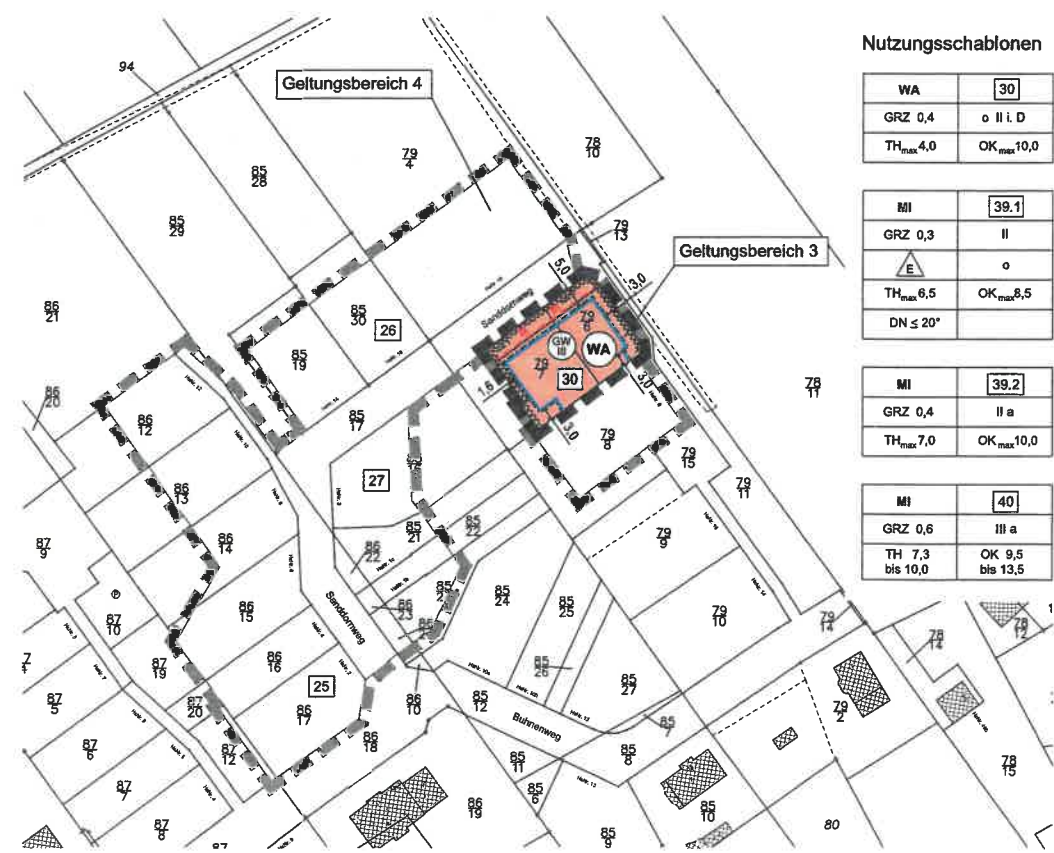
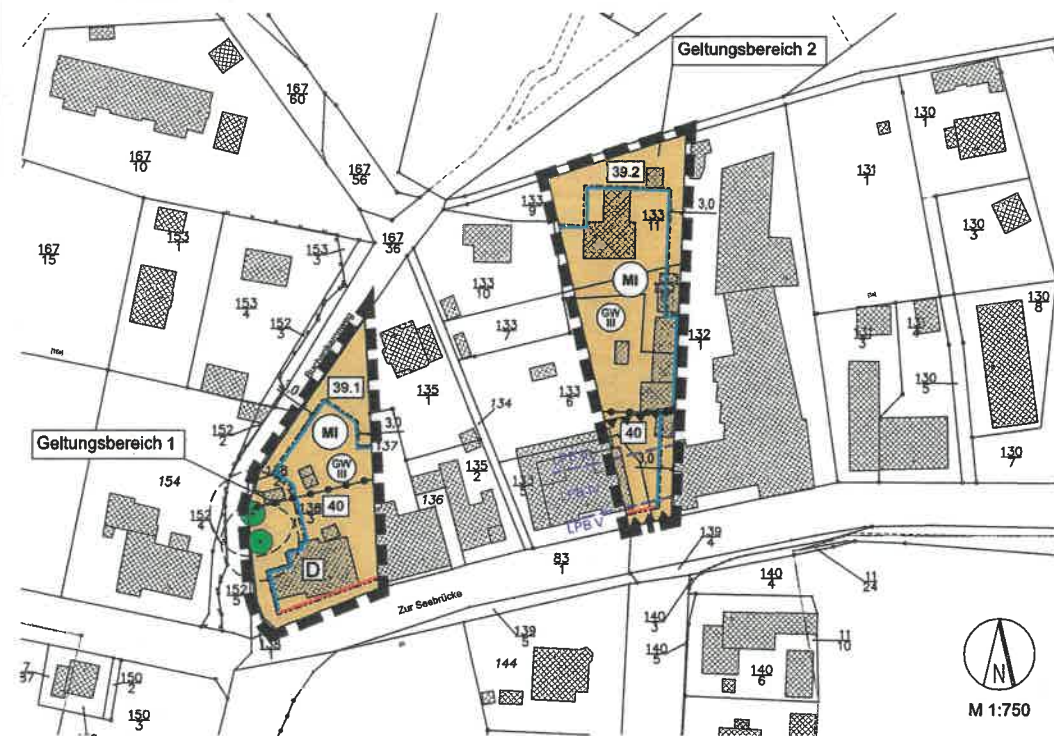


# SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5-6.7-94 für das Gebiet „Müritz Mitte“

## 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)

- 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 LD. zweites Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig
- OK Oberkante Gebäude als Mindest- und Höchstmaß in m
- OK<sub>max</sub> Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m
- TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in m
- TH<sub>max</sub> Traufhöhe als Höchstmaß in m

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

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- nur Einzelhäuser zulässig
- 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 Nebenlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 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
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- Wurzelschutzbereich von gesetzlich geschützten Bäumen § 18 NatSchAG M-V
- Lämpgebereiche (LPB) III - V

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

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

## Präambel

Aufgrund des § 10 LVm, § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 in:

- Geltungsbereich 1
  - die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Baugelbiet 39,1,
  - 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 Baugelbiet 39,2.
- Geltungsbereich 3
  - die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um eine zweckmäßige Bebauung nach Teilung der Grundstücke zu ermöglichen im Baugelbiet 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 Baugelbieten 25, 26, 27 und 30.

## Teil B - Text

Es gilt die Bauartverordnung 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 Baugelbieten 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 Grundstückszahl.
  - 1.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenangaben im Baugelbiet 30 gilt, abweichend von der Festsetzung 1.10 der Ursprungsplanung in der Fassung der 6. Änderung, die Höhe von 2,60 m NN.
  - 1.3 Abweichend von der Festsetzung 1.3 der Ursprungsplanung in der Fassung der 6. Änderung werden im Geltungsbereich 3 keine Mindestgrundstücksgößen festgesetzt.

### 2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)
  - 2.1 Im Baugelbiet 39,2 gilt die abweichende Bauweise, innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf an die östliche 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 Baugelbietes 39,1 sind je Zeilenzhaus 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. Wurzelverletzende bzw. bodenverdrängende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten ist ebenso unzulässig.

Um potentiell vorkommenden Bruvögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorhaben zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutort 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 Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzverordnung 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 Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

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

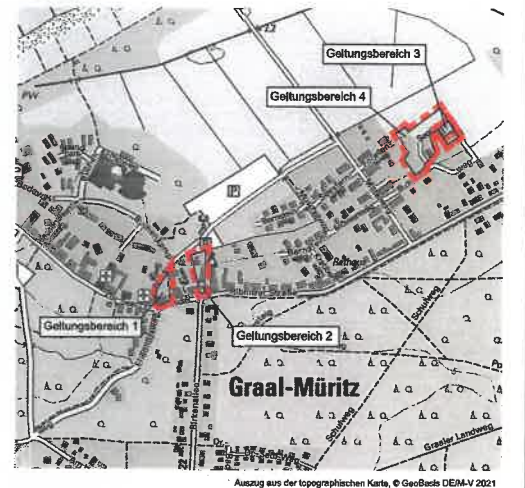
Planverfasser:



## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom ..... bis zum ..... und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. 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 LVm, § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 frägnerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom ..... bis zum ..... 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 ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 LVm, § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. 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, wurden am ..... 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. 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 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
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 erlangen 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Graal-Müritz, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

## Übersichtsplan



## 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 Buchenkampweges,  
südlich der Müritzer Wiesen und westlich der Tannhof-Klinik

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.01.2021