

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), 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 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 vom bis zum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. 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 ortsüblich bekannt gemacht 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.
- 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, 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

- Der katastermäßige Bestand am 10.04.2017 im Änderungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Bad Doberan, (Siegel) Kataster- und Vermessungsamt

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Graal-Müritz, (Siegel) 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 bis zum 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

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)

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
Hier: Schutzzone II (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 baurechtlichen 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, Gauben oder Veranden müssen ebenfalls jeweils symmetrisch zur Hauptachse des Gebäudeteils angelegt sein. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

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.

HINWEISE:

A Für die Flurstücke 145, 146/3, 146/11 wurde die Abgabe einer Waldumwandlungserklärung beantragt (§ 15a LWaldG M-V).

B Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

C Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrodungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

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

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 11.07.2017

Übersichtsplan M 1 : 10 000



AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt am:
29.08.2017
Abzunehmen am:
04.10.2017

Siegel Unterschrift

Abgenommen am: Siegel Unterschrift

Kartengrundlage © Hängestadt Rostock (CC BY 3.0)

Graal-Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

