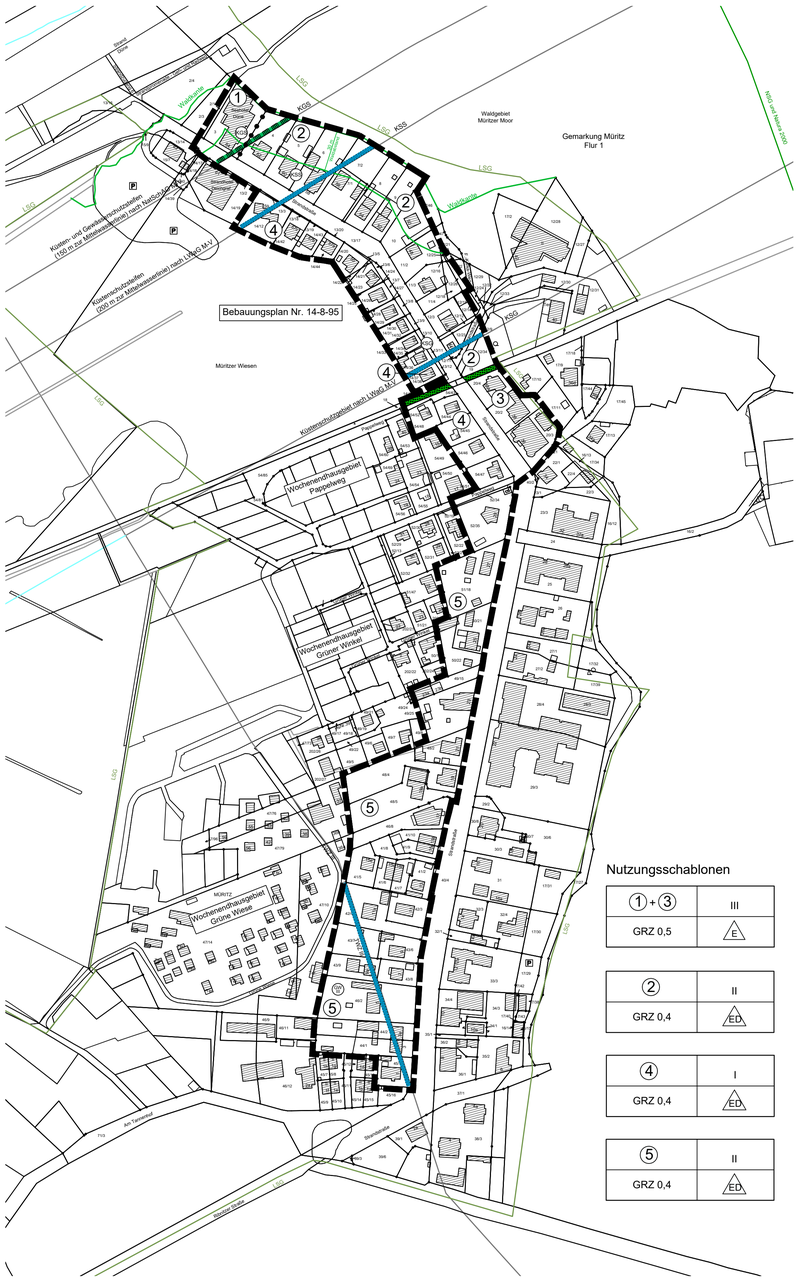
SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ über den EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „Strandstraße“

Teil A - Planzeichnung

M 1:2000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Graben, öffentlich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

54/46 Flurstücksnummern

5,0 Bemaßung in m

1 Gebiete mit lfd. Nummerierung

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

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

KGS Küsten- und Gewässerschutzstreifen, § 29 NatSchAG M-V

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

TGW bestehendes Schutzgebiet für Grundwasser-Schutzzone III

KSS Küstenschutzstreifen, § 89 LWaG M-V

KSG Küstenschutzgebiet, § 136 Abs. 1 LWaG M-V

Nutzungsschablonen

1 + 3	III
GRZ 0,5	E

2	II
GRZ 0,4	ED

4	I
GRZ 0,4	ED

5	II
GRZ 0,4	ED

Plangrundlagen:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS), Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Stand: September 2023; topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 6940700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 30 Abs. 3 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Graal-Müritz vom …… folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 31 „Strandstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Flächen für Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Die Errichtung von Carports, oberirdischen Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Dauerstellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen Strandstraße und der jeweiligen Hauptgebäudeflucht.

1.2 Die Errichtung von unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) ist innerhalb des Plangebietes unzulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Gebieten Nr. 2, 4 und 5 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte maximal drei Wohnungen zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

3.1 Hauptgebäude sind nur trauf- oder giebelständig zur Strandstraße zulässig.

3.2 Im Gebiet 4 sind die Dächer von Hauptgebäuden mit Dachneigungen von maximal 48° zulässig.

3.3 Im Gebiet 5 sind die Dächer von Hauptgebäuden bei zwei Vollgeschossen mit einer Dachneigung von maximal 20° und bei einem Vollgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 40° bis maximal 48° auszubilden.

3.4 Für Hauptgebäude sind Dacheindeckungen aus Blech unzulässig.

3.5 Für Hauptgebäude ist die Ausbildung von Tonnendächern unzulässig.

3.6 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

3.7 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

3.8 Innerhalb des Plangebietes sind Blockbohlenhäuser unzulässig.

3.9 Einfriedungen entlang der Strandstraße sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Ausbildung dieser Einfriedungen als Maschendrahtzaun, Gabione, Stabgitterzaun, Kunststoffzaun sowie als geschlossener Bretterzaun ist unzulässig.

3.10 Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen- und Pflanzflächen zu gestalten. Das Anlegen von Stein- oder Schottergärten ist unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Strandstraße und der jeweiligen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

3.11 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

3.12 Innerhalb des Plangebietes sind Kfz-Stellplatzflächen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, oder wassergebundene Decke) herzustellen.

3.13 Im Plangebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

3.14 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Teile des Plangebietes liegen in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Graal Müritz. Grundsätzlich sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) zu beachten.

Innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (mit „KGS“ in der Planzeichnung gekennzeichnet) von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können für die Aufstellung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

Innerhalb des Küstenschutzstreifens gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V (mit „KSS“ in der Planzeichnung gekennzeichnet) bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige.
Der Zustimmungsvorbehalt des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) als zuständige Wasserbehörde zu Einzelvorhaben wird gemäß § 82 (2) LWaG M-V durch die Beteiligung des StALU MM im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan ersetzt. Die Zulassung baulicher Anlagen durch diese Planung steht dabei unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den Küstenschutzbelangen - ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zur Abwendung oder zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf den Küstenschutz.

Nördliche Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Küstenschutzgebietes „Graal-Müritz - Stromgraben bis Neuhaus“ gemäß § 136 Abs. 1 LWaG M-V (mit „KSG“ in der Planzeichnung gekennzeichnet), das für die Gewährleistung des weiteren Ausbaus des Küstenschutzsystems und die Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser dient (Beschluss-Nr. 121-20/76 vom 09.09.1976).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

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

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 31-22 wurde in der Gemeindevertretung am 24.11.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom 08.12.2022 bis zum 23.12.2022 und im Internet auf der Seite der Gemeinde am 08.12.2022 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom …… beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am …… beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31-22 in Nr. 31 umzubenennen sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis zum …… auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom …… bis zum …… und im Internet auf der Seite der Gemeinde am …… bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom …… über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Graal-Müritz, den
(Siegel) Die Bürgermeisterin

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. Der Bebauungsplan Nr. 31, 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

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am …… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

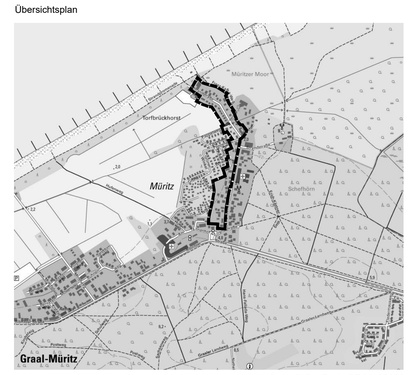
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

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 erhalten 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am …… in Kraft getreten.

Graal-Müritz, den
(Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

über den
einfachen Bebauungsplan Nr. 31 „Strandstraße“

begrenzt im Norden durch die Strandpromenade bzw. die Düne,
im Nordwesten durch den Bebauungsplan Nr. 14-8-95 „Kindernachsorgeeinrichtung“,
im Westen durch die Wochenendhausgebiete Pappelweg, Grüne Wiese und Grüner Winkel, im Südwesten durch die Wohnbebauung der Straße Am Tannenhof,
im Nordosten durch den Franz-Kafka-Weg mit angrenzendem Waldgebiet (Müritzer Moor) und Bebauung in der Strandstraße
sowie im Osten durch die Strandstraße

Entwurf

Bearbeitungsstand 03.11.2025