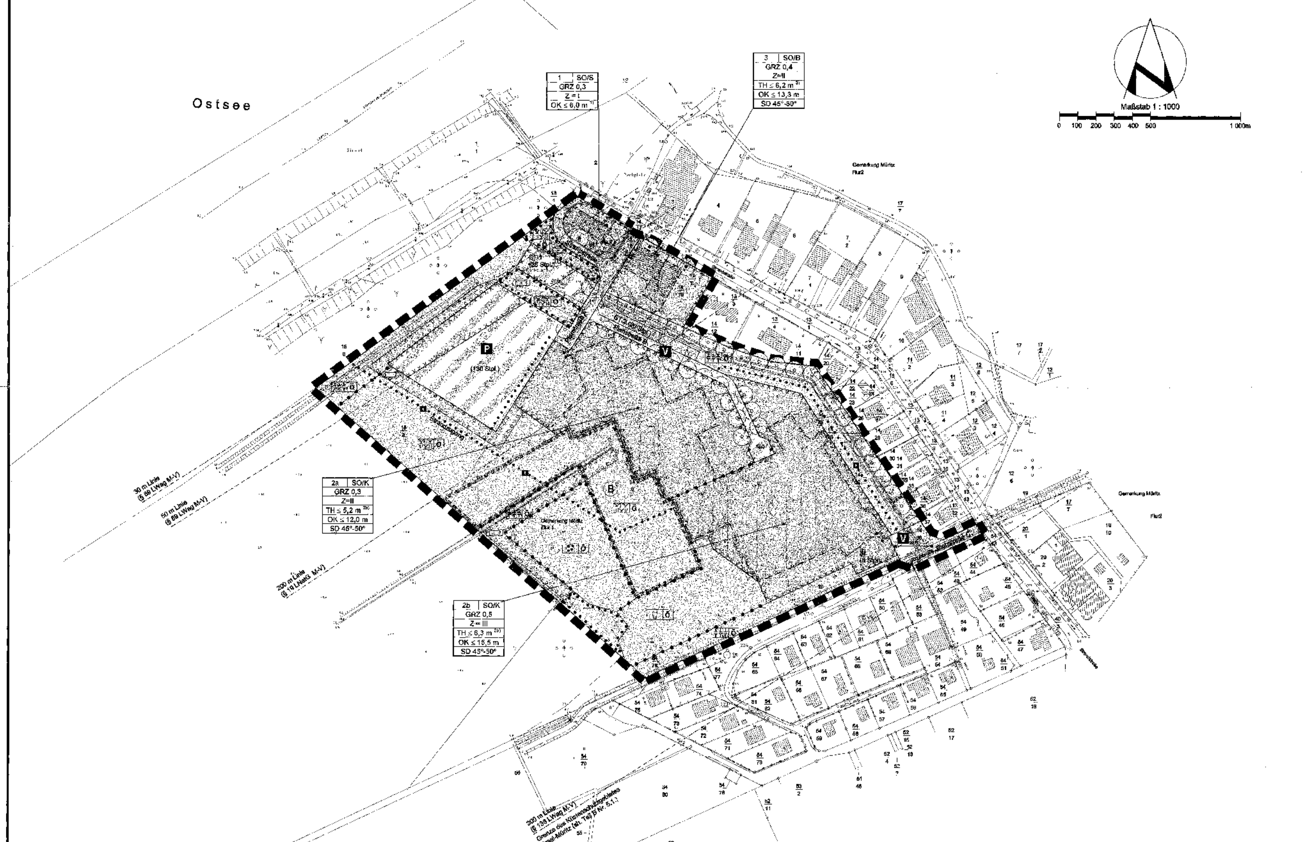
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GRAAL-MÜRITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-8-95 "KINDERNACHSORGEEINRICHTUNG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom 28.01.99 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14-08-95 für das Gebiet "Kindernachsorgeeinrichtung", in Müritz Ost, nördlich der Wochenendsiedlung 'Pappelweg', östlich der vorhandenen Bebauung der Strandstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planverfasser Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 814/15-91-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Millahn AKMV 872-92-3-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420843, Fax.: 2420811

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

K — Kindernachsorgeeinrichtung; B — Beherbergung

S — Strandversorgung

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

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK — Oberkante als Höchstmaß über NN

TH — Traufhöhe als Höchstmaß über NN

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

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche; St — zugeordnete Stellplätze

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Wegeverbindung z.B. Strandzugang

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Bolzplatz — naturbelassene Grünfläche

Spielplatz — Schutzgrün (i.V.m. § 82 (1,2) LWaG M-V)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Feldhecke)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / auch von Grünflächen

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

II. KENNZEICHNUNGEN

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)

50 m - Linie (Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWaG M-V)
200 m - Linie (Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 (1) Nr. 1 LNatG M-V)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

(B) — geschütztes Biotop (hier: Kammseggenried-Naßwiese)

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sondergebiet Strandversorgung (§ 11 BauNVO)

1.1.1. Das Sondergebiet Strandversorgung dient der Versorgung von Badegästen und Erholungssuchenden.

1.1.2. Zulässig sind
- eine Einrichtung mit gedeckten und ungedeckten Sitzplätzen zur Imbißversorgung der Erholungssuchenden und Badegäste sowie zur Versorgung mit Badebedarfsartikeln.
- Fahrradstellplätze
- ein Spielplatz

1.2. Sondergebiet Kindernachsorgeeinrichtung (§ 11 BauNVO)

1.2.1. Das Sondergebiet Kindernachsorgeeinrichtung dient der postklinischen Erholung von Kindern und ihrer Familien sowie der Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen der Freizeitgestaltung.

1.2.2. Zulässig sind Gästewohnungen für einen ständig wechselnden Benutzerkreis, Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge, Einrichtungen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, gastronomische Einrichtungen.

1.2.3. Ausnahmsweise kann im Baugebiet 2 (SO/K) eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden, sofern sie dem Hauptnutzungszweck zugeordnet ist und ihm gegenüber in Geschoßfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.3. Sondergebiet Beherbergung (§ 11 BauNVO)

1.3.1. Die Sondergebiete Beherbergung dienen der Unterbringung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung.

1.3.2. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschoßfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3.3. Ausnahmsweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschoßfläche dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.

1.4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) BauNVO)

1.4.1. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (St) zulässig.

1.4.2. Die Fläche für Stellplätze St 1 ist dem Flurstück 3 der Flur 2, Gemarkung Müritz (Seehute Düne) zugeordnet. Die Fläche für Stellplätze St 2 ist dem Baugebiet 2 (SO/K) zugeordnet.

2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 S.1 Nr. 20, Nr.25 BauGB)

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1.1. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf im Trennsystem an die Vorflut abgegeben werden.

2.1.2. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, Stellplätze, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit einem durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster) herzustellen. Wege innerhalb von Grünflächen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

2.1.3. Die als Strandzugang festgesetzte Wegeverbindung ist in naturnaher Bauweise herzustellen. Auf den Abschnitten, die das geschützte Biotop queren, sind Aufschüttungen unzulässig; der Weg ist hier als Knüppel- oder Bohlenweg oder als Laufsteg ca. 20 cm über Grund auszubilden.

2.1.4. An der westlichen Begrenzung des Baugebietes 2a SO/K sind Gebäude so auszubilden, daß ein Betreten des geschützten Biotops durch bauliche Maßnahmen verhindert wird.

2.1.5. Die Schutzgrünflächen entlang der Graben sind als Kräutersäume anzulegen und durch sporadische Mahd dauerhaft zu erhalten.

2.1.6. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche" nördlich des geschützten Biotops ist als Wiese mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzulegen und zu einer extensiven Mähwiese oder extensiven Weide zu entwickeln.

2.1.7. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung aufgrund der Errichtung baulicher Anlagen oder der Herstellung von Freianlagen im Plangebiet ist auszuschließen. Ringdrainagen zur dauernden Entwässerung von Gebäuden sind unzulässig. (i.V.m. §9 (1) Nr. 16 BauGB)

2.1.8. Eine Grundwasserabsenkung ist nur temporär in den Monaten September bis Februar und nur auf max. ca. 2,50 unter Geländeoberkante zulässig. (i.V.m. §9 (1) Nr. 16 BauGB)

2.1.9. Der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz festgesetzte Bereich ist um ca. 0.4 m mit einem Gefälle in Richtung des geschützten Biotops aufzuschütten.

2.1.10. Die Fläche des geschützten Biotops ist zur Vermeidung von Dominanzbeständen 1-2 - jährlich zu mähen.

2.2. Anpflanzgebot für Bäume, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

2.2.1. Entlang der Planstraße B sind gemäß Teil A Straßenbäume in Reihen mit einem Abstand von 10 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m sind zulässig. Für die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Birke (Betula pendula). Als Mindestqualität sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe vorgeschrieben.

2.2.2. Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein mittelgroßkroniger Baum gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, festgesetzt.

2.2.3. Entlang des nordöstlichen Entwässerungsgrabens sind gemäß Teil A Bäume der Arten Silber-Weide (Salix alba) und Bruch-Weide (Salix fragilis) fachgerecht zu pflanzen und zu Kopfbäumen zu entwickeln.

2.2.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz" und „Bolzplatz" sind 8 heimische, standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.5. Mindestens 20 % der Grünflächen sind als Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen auszubilden.

2.2.6. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.7. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.8. Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

2.2.9. Am Rand des öffentlichen Parkplatzes ist eine dichte Feldhecke mit einzelnen Hochstämmen am Rand der öffentlichen Spiel- und Bolzfläche ist eine lockere Feldhecke - jeweils mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste - anzulegen (sh. Teil A). Zwischenräume und Randstreifen sind als Kräutersäume anzulegen und zu entwickeln.

2.2.10. Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

Großkronige Bäume:	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Birke	Betula pendula
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Klein- bis mittelkronige Bäume:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium
Kopfbäume	
Silber-Weide	Salix alba
Korb-Weide	Salix viminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis
Straucharten:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
~~Pfaffenhütchen~~	~~Euonymus europaeus~~ gestrichen auf Grund des Beschlusses vom 24. 02. 2000
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kornelkirsche	Cornus mas
Sal-Weide	Salix caprea

2.2.11. Für die Pflanzgebote im Plangebiet gelten folgende Mindestpflanzqualitäten, soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen andere Angaben erfolgen:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe
Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 bis 125 cm

2.3. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

2.3.1. Das Erlengehölz im südlichen Teil des B-Plangebietes und das Gehölz im Norden sind dauerhaft zu erhalten.

2.3.2. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

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

3.1 Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind.

3.2 Fassaden sind als Lochfassade auszubilden.

3.3. Fassaden sind in hellem Glattputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit hellen Putzfeldern auszuführen. Rotes Ziegelmauerwerk, vorgesetztes (konstruktiv nicht erforderliches) Fachwerk, strukturierte Putzarten, Glasbausteine, polierter Naturstein, glasierte Keramikplatten, Materialien, die andere Werkstoffe imitieren, Kunststoffplatten, Metalle sind in den Fassaden nicht zulässig.

3.4 Die Dächer sind symmetrisch auszubilden. Für Zwischenbauten und Gebäudeverbinder sind Ausnahmen von der Satteldachfestsetzung zulässig.

4. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

4.1. Im Baugebiet 1 SO/S muß die Errichtung baulicher Anlagen in leichter, rückbaufähiger Bauweise erfolgen, so daß auf Anforderung der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde ein Rückbau und Freizug der Fläche innerhalb einer Frist von 48 Stunden möglich ist, wenn die Durchführung notwendiger Küstenschutzmaßnahmen dies erfordert.

4.2. Auf den gekennzeichneten Flächen (Planzeichen 15.11. der PlanzV 90) für den ruhenden Verkehr muß die Flächenbefestigung in leichter, rückbaufähiger Bauweise erfolgen, so daß auf Anforderung der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde ein Rückbau und Freizug der Fläche möglich ist, wenn die Durchführung notwendiger Küstenschutzmaßnahmen dies erfordert.

4.3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bei Wasserständen der Ostsee ab 2.00 m über NN Überflutungsgefahr (Durchbruchgefahr am Dünenabschnitt Kkm 164,3 bis 166,3 - Müritzer Moor).

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

5.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in dem Küstenschutzgebiet Graal - Müritz gem. Beschl. Nr. 121-20/76 des ehem. Rates d. Bezirkes Rostock v. 09.09.76. (§136 (1) LWaG M-V)

Hinweise:

A. Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert.

B. Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. Mit Höhenbezug auf das vorhandene Gelände bedeutet dies:
1) OK ≤ 4,3 m ü.G.;
2a) TH ≤ 4,5 m ü.G.; OK ≤ 11,4 m ü.G.
2b) TH ≤ 5,6 m ü.G.; OK ≤ 14,8 m ü.G.
3) TH ≤ 4,3 m ü.G.; OK ≤ 11,4 m ü.G.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.07.96 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz erfolgt.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.11.96 durchgeführt worden.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.08.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.10.98 bis zum 13.11.98 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.10.98 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz ortsüblich bekanntgemacht worden.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 24.07.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegelabdruck) Schmidt, ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.08.98 und am 28.01.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz ortsüblich bekanntgemacht worden.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.01.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.01.99 gebilligt.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V vom 09. 03. 99 Az: VIII 230e-512.113-51.022 (B 14-8-95) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 24. 02. 2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung des ~~Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V vom .... Az: .... bestätigt.~~ (nicht erforderlich)

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

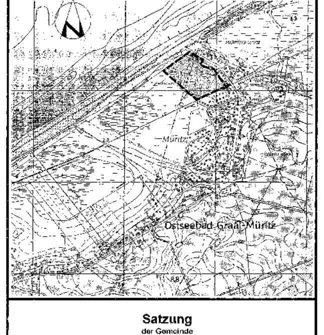
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 11. 03. 2000 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz ortsüblich bekanntgemacht 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 am 11. 03. 2000 in Kraft getreten.

Graal-Müritz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



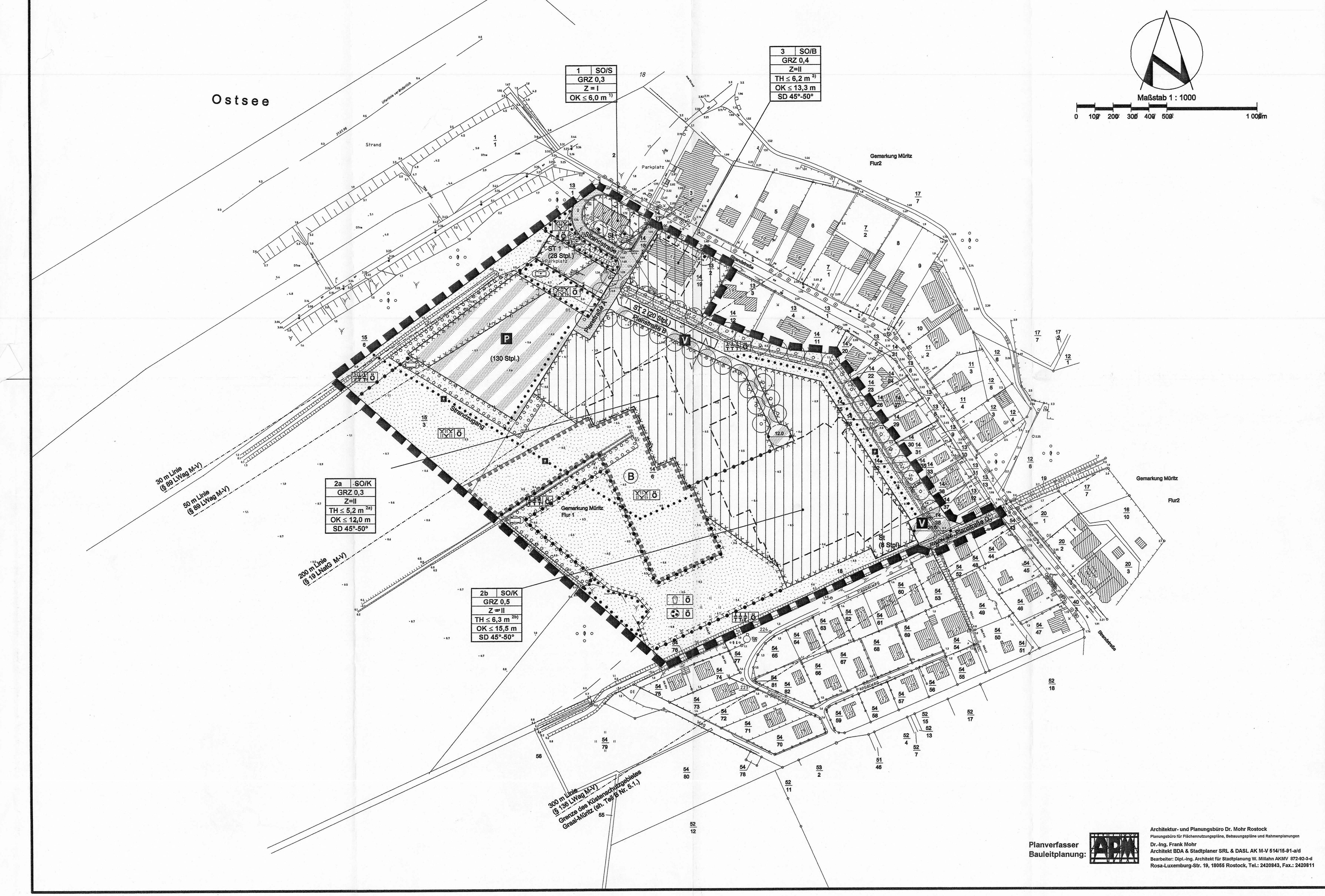
Satzung
der Gemeinde
Ostseebad Graal - Müritz
über den
Bebauungsplan Nr. 14-8-95
für das Gebiet
„Kindernachsorgeeinrichtung"
in Müritz Ost, nördlich der Wochenendsiedlung 'Pappelweg', östlich der vorhandenen Bebauung der Strandstraße

Graal-Müritz, 24.02. 2000 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GRAAL-MÜRITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-8-95 "KINDERNACHSORGEEINRICHTUNG"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planverfasser Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Millahn AKMV 872-92-3-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420843, Fax.: 2420811

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
K — Kindernachsorgeeinrichtung; B — Beherbergung
S — Strandversorgung

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK — Oberkante als Höchstmaß über NN
TH — Traufhöhe als Höchstmaß über NN

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P — Öffentliche Parkfläche; St — zugeordnete Stellplätze
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Wegeverbindung z.B. Strandzugang

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
Ö — öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Bolzplatz; naturbelassene Grünfläche
Spielplatz; Schutzgrün (i.V.m. § 82 (1,2) LWaG M-V)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Feldhecke)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
St — Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / auch von Grünflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN
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)
50 m - Linie (Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWaG M-V)
200 m - Linie (Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 (1) Nr. 1 LNatG M-V)
Schutzgebiete und Schutzobjekte:
B — geschütztes Biotop (hier: Kammseggenried-Naßwiese)

TEIL B — TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Sondergebiet Strandversorgung (§ 11 BauNVO)
1.1.1. Das Sondergebiet Strandversorgung dient der Versorgung von Badegästen und Erholungssuchenden.
1.1.2. Zulässig sind
- eine Einrichtung mit gedeckten und ungedeckten Sitzplätzen zur Imbißversorgung der Erholungssuchenden und Badegäste sowie zur Versorgung mit Badebedarfsartikeln.
- Fahrradstellplätze
- ein Spielplatz
1.2. Sondergebiet Kindernachsorgeeinrichtung (§ 11 BauNVO)
1.2.1. Das Sondergebiet Kindernachsorgeeinrichtung dient der postklinischen Erholung von Kindern und ihrer Familien sowie der Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen der Freizeitgestaltung.
1.2.2. Zulässig sind Gästewohnungen für einen ständig wechselnden Benutzerkreis, Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge, Einrichtungen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, gastronomische Einrichtungen.
1.2.3. Ausnahmsweise kann im Baugebiet 2 (SO/K) eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden, sofern sie dem Hauptnutzungszweck zugeordnet ist und ihm gegenüber in Geschoßfläche und Baumasse untergeordnet ist.
1.3. Sondergebiet Beherbergung (§ 11 BauNVO)
1.3.1. Die Sondergebiete Beherbergung dienen der Unterbringung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung
1.3.2. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschoßfläche und Baumasse untergeordnet sind.
1.3.3. Ausnahmsweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschoßfläche dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.
1.4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) BauNVO)
1.4.1. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (St) zulässig.
1.4.2. Die Fläche für Stellplätze St 1 ist dem Flurstück 3 der Flur 2, Gemarkung Müritz (Seehotel Düne) zugeordnet. Die Fläche für Stellplätze St 2 ist dem Baugebiet 2 (SO/K) zugeordnet.

2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 S.1 Nr. 20, Nr.25 BauGB)
2.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.1.1. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf im Trennsystem an die Vorflut abgegeben werden.
2.1.2. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, Stellplätze, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit einem durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster) herzustellen. Wege innerhalb von Grünflächen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
2.1.3. Die als Strandzugang festgesetzte Wegeverbindung ist in naturnaher Bauweise herzustellen. Auf den Abschnitten, die das geschützte Biotop queren, sind Aufschüttungen unzulässig; der Weg ist hier als Knüppel- oder Bohlenweg oder als Laufsteg ca. 20 cm über Grund auszubilden.
2.1.4. An der westlichen Begrenzung des Baugebietes 2a SO/K sind Gebäude so auszubilden, daß ein Betreten des geschützten Biotops durch bauliche Maßnahmen verhindert wird.
2.1.5. Die Schutzgrünflächen entlang der Gräben sind als Kräutersäume anzulegen und durch sporadische Mahd dauerhaft zu erhalten.
2.1.6. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche" nördlich des geschützten Biotops ist als Wiese mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzulegen und zu einer extensiven Mähwiese oder extensiven Weide zu entwickeln.
2.1.7. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung aufgrund der Errichtung baulicher Anlagen oder der Herstellung von Freianlagen im Plangebiet ist auszuschließen. Ringdrainagen zur dauernden Entwässerung von Gebäuden sind unzulässig. (i.V.m. §9 (1) Nr. 16 BauGB)
2.1.8. Eine temporäre Grundwasserabsenkung von ca. 2,50 ist nur in den Monaten November bis April zulässig. (i.V.m. §9 (1) Nr. 16 BauGB)
2.1.9. Der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz festgesetzte Bereich ist um ca. 0,4 m mit einem Gefälle in Richtung des geschützten Biotops aufzuschütten.
2.2. Anpflanzgebot für Bäume, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
2.2.1. Entlang der Planstraße B sind gemäß Teil A Straßenbäume in Reihen mit einem Abstand von 10 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m sind zulässig. Für die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Birke (Betula pendula). Als Mindestqualität sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe vorgeschrieben.
2.2.2. Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein mittelgroßkroniger Baum gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, festgesetzt.
2.2.3. Entlang des nordöstlichen Entwässerungsgrabens sind gemäß Teil A Bäume der Arten Silber-Weide (Salix alba) und Bruch-Weide (Salix fragilis) fachgerecht zu pflanzen und zu Kopfbäumen zu entwickeln.
2.2.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz" und „Bolzplatz" sind 8 heimische, standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2.2.5. Mindestens 20 % der Grünflächen sind als Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen auszubilden.
2.2.6. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2.2.7. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 6 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2.2.8. Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.
2.2.9. Am Rand des öffentlichen Parkplatzes ist eine dichte Feldhecke mit einzelnen Hochstämmen, am Rand der öffentlichen Spielf- und Bolzfläche ist eine lockere Feldhecke - jeweils mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste - anzulegen (sh. Teil A). Zwischenräume und Randstreifen sind als Kräutersäume anzulegen und zu entwickeln.
2.2.10. Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

Großkronige Bäume:	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Birke	Betula pendula
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Klein- bis mittelkronige Bäume:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium
Kopfbäume	
Silber-Weide	Salix alba
Korb-Weide	Salix viminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis
Straucharten:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kornelkirsche	Cornus mas
Sal-Weide	Salix caprea

2.2.11. Für die Pflanzgebote im Plangebiet gelten folgende Mindestpflanzqualitäten, soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen andere Angaben erfolgen:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe
Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 bis 125 cm
2.3. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern
2.3.1. Das Erlengehölz im südlichen Teil des B-Plangebietes und das Gehölz im Norden sind dauerhaft zu erhalten.
2.3.2. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

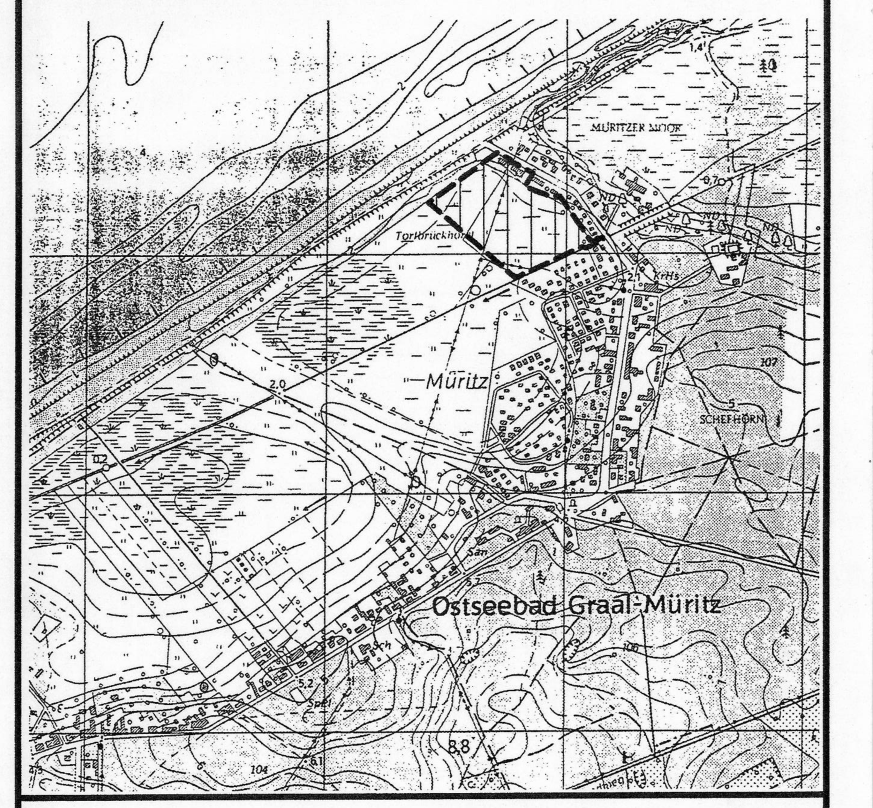
3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 LBauO-M)
3.1. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind.
3.2. Fassaden sind als Lochfassade auszubilden.
3.3. Fassaden sind in hellem Glattputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit hellen Putzfeldern auszuführen. Rotes Ziegelmauerwerk, vorgesetztes (konstruktiv nicht erforderliches) Fachwerk, strukturierte Putzarten, Glasbausteine, polierter Naturstein, glasierte Keramikplatten, Materialien, die andere Werkstoffe imitieren, Kunststoffplatten, Metalle sind in den Fassaden nicht zulässig.
3.4. Die Dächer sind symmetrisch auszubilden. Für Zwischenbauten und Gebäudeverbinder sind Ausnahmen von der Satteldachfestsetzung zulässig.

4. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)
4.1. Im Baugebiet 1 SO/S muß die Errichtung baulicher Anlagen in leichter, rückbaufähiger Bauweise erfolgen, so daß auf Anforderung der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde ein Rückbau und Freizug der Fläche innerhalb einer Frist von 48 Stunden möglich ist, wenn die Durchführung notwendiger Küstenschutzmaßnahmen dies erfordert.
4.2. Auf den gekennzeichneten Flächen (Planzeichen 15.11. der PlanzV 90) für den ruhenden Verkehr muß die Flächenbefestigung in leichter, rückbaufähiger Bauweise erfolgen, so daß auf Anforderung der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde ein Rückbau und Freizug der Fläche möglich ist, wenn die Durchführung notwendiger Küstenschutzmaßnahmen dies erfordert.
4.3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bei Wasserständen der Ostsee ab 2,00 m über NN Überflutungsgefahr (Durchbruchgefahr am Dünenabschnitt Kkm 164,8 bis 166,3 - Müritzer Moor).

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
5.1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in dem Küstenschutzgebiet Graal - Müritz gem. Beschl. Nr. 121-20/76 des ehem. Rates d. Bezirkes Rostock v. 09.09.76. (§136 (1) LWaG M-V)

Hinweise:
A. Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert.
B. Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. Mit Höhenbezug auf das vorhandene Gelände bedeutet dies:
1) OK ≤ 4,3 m ü.G.;
2a) TH ≤ 4,6 m ü.G.; OK ≤ 11,4 m ü.G.
2b) TH ≤ 5,6 m ü.G.; OK ≤ 14,8 m ü.G.
3) TH ≤ 4,3 m ü.G.; OK ≤ 11,4 m ü.G.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Satzung
der Gemeinde
Ostseebad Graal - Müritz
über den
Bebauungsplan Nr. 14
für das Gebiet
„Kindernachsorgeeinrichtung"
in Müritz Ost, nördlich der Wochenendsiedlung 'Pappelweg', östlich der vorhandenen Bebauung der Strandstraße

- Entwurf -

Graal-Müritz, 09. 10. 1998

Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GRAAL-MÜRITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14-8-95 "KINDERNACHSORGEEINRICHTUNG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Graal - Müritz vom .... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14-08-95 / 1. Änderung für das Gebiet "Kindernachsorgeeinrichtung", in Müritz Ost, nördlich der Wochenendsiedlung 'Pappelweg', westlich der vorhandenen Bebauung der Strandstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
S	Strandversorgung	
B	Beherbergung	
K	Kindernachsorgeeinrichtung	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl	
GR	zulässige Grundfläche (bezüglich des entsprechenden Baufensters)	
GRZ	Grundflächenzahl	
Z = II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. Teil B)	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über NN	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über NN	
OK	Oberkante als Höchstmaß über NN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a_a, a_b	Abweichende Bauweise, sh. Teil B Nr. 3.4., 3.5.)	
	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- ST 1 zugeordnete Stellplätze

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

- unterirdisch (hier: Regenwasservorflut, DN800)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- ö öffentliche Grünflächen
- p private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Bolzplatz
- Spielplatz
- naturbelassene Grünfläche
- Schutzgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen (Feldhecke)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung sonstiger Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr, 25 b BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets oder Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD Dachform; hier: Satteldach (sh. Teil B) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- 2 Nummer des Baugebietes
- (4,0m) Höhenangabe in m über vorhandenem Gelände
- 10,0 Bemaßung
- b Kennzeichnung einzelner überbaubarer Grundstücksflächen (Gebäudeabschnitte)
- Strandzugang / Fußwegeverbindungen
- Kennzeichnung der Schutzbiotopabgrenzung aufgrund Bescheid der UNB v. 11.01.99
- 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)
- 50 m - Linie (Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWaG M-V)
- 200 m - Linie (Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LNatG M-V)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- B Geschütztes Biotop (hier: Kammseggenried-Naßwiese)

Planverfasser Bauleitplanung:
APM
Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Millahn AKMV 672-92--3-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420835, Fax: 2420811

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sondergebiet Strandversorgung (§ 11 BauNVO)

1.1.1. Das Sondergebiet Strandversorgung dient der Versorgung von Badegästen und Erholungssuchenden.

1.1.2. Zulässig sind
- eine Einrichtung mit gedeckten und ungedeckten Sitzplätzen zur Imbissversorgung der Erholungssuchenden und Badegäste sowie zur Versorgung mit Badebedarfsartikeln.
- Fahrradstellplätze
- ein Spielplatz

1.2. Sondergebiet Kindernachsorgeeinrichtung (§ 11 BauNVO)

1.2.1. Das Sondergebiet Kindernachsorgeeinrichtung dient der medizinischen Rehabilitation sowie der postklinischen Erholung von Kindern und ihrer Familien sowie der Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen der Freizeitgestaltung

1.2.2. Zulässig sind Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge, Gästewohnungen für einen ständig wechselnden Benutzerkreis, Einrichtungen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, gastronomische Einrichtungen.

1.2.3. Ausnahmsweise kann im Baugebiet 2a (SO/K) eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden, sofern sie dem Hauptnutzungszweck zugeordnet ist und ihm gegenüber in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.3. Sondergebiet Beherbergung (§ 11 BauNVO)

1.3.1. Das Sondergebiet Beherbergung dient der Unterbringung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung

1.3.2. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3.3. Ausnahmsweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschossfläche dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.

1.4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) BauNVO)

1.4.1. Die Fläche für Stellplätze ST 1 ist dem Flurstück 3 der Flur 2, Gemarkung Müritz (Seehotel Düne) zugeordnet.

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

2.1. Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. Klammerwerte kennzeichnen die zulässige Höhe über Gelände. (§ 18 BauNVO)

2.2. Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberseite der Dachhaut definiert. Die Firsthöhe ist als die Höhe des oberen Dachabschlusses bei geneigten Dächern definiert.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 S.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1. Im Baugebiet 2a (SO/K) muss ab dem 1. OG und oberhalb einer Höhe von 4,6 m ü.NN zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten ein unverbauter Abstand von mind. 10 m bzw. zwischen den Gebäudeabschnitten c und d – von mind. 15 m, gemessen jeweils in Südost – Nordwest – Richtung, eingehalten werden. (§ 9 Abs. 1 S.1 Nr. 2, 10 BauGB)

3.2. In den Baugebieten SO/K 2a, 2b sind bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO - im Baugebiet 2a mit Ausnahme von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, und ebenerdigen Stellplätzen - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.3. Im Baugebiet SO/K 2a ist bei den mit ‚c' und ‚d' gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Vortreten vor die nordöstliche Baugrenze bis zu 3 m auf einer Breite bis zu 6 m als Ausnahme zulässig, wenn dies für die Vorhaltung ausreichender Rettungswege erforderlich ist. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.4. In dem Baugebiet 2a ist die abweichende Bauweise a_a festgesetzt. Hier sind Gebäude nur als Einzelbaukörper mit einer Länge von jeweils höchstens 51 m nach Maßgabe der Baugrenzen zulässig. Die Einzelbaukörper können durch bis zu 4,6 m ü.NN hohe und 4,0 m breite überdachte Wärmegänge mit transparenten Außenwandkonstruktionen untereinander verbunden werden. Bei den mit ‚b' und ‚e' gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäudeabschnitten) können die Einzelbaukörper auch durch gemeinsame Dachkonstruktionen verbunden sein.

3.5. In dem Baugebiet 2b ist die abweichende Bauweise a_b festgesetzt. Hier sind Gebäude nur als Einzelbaukörper mit einer Länge von jeweils höchstens 25,0 m zulässig. Die Einzelgebäude können durch bis zu 4,6 m ü.NN hohe und 2,5 m breite überdachte Wärmegänge mit geschlossenen, transparenten Außenwandkonstruktionen untereinander verbunden werden.

4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 S.1 Nr. 20, Nr.25 BauGB)

4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1.1. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem an die Vorflut abgegeben werden.

4.1.2. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, Stellplätze, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit einem durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster) herzustellen. Wege innerhalb von Grünflächen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

4.1.3. Die festgesetzten Wegeverbindungen und der Strandzugang sind in naturnaher Bauweise herzustellen. Auf den Abschnitten, die das geschützte Biotop queren, sind Aufschüttungen unzulässig; der Weg ist hier als Knüppel- oder Bohlenweg oder als Laufsteg ca. 20 cm über Grund auszubilden.

4.1.4. An der westlichen Begrenzung des Baugebietes 2a SO/K und an der nördlichen Grenze des Baugebietes 2b (SO/K) sind die Gebäude so auszubilden, dass ein Betreten des geschützten Biotops durch bauliche Maßnahmen verhindert wird.

4.1.5. Die Schutzgrünflächen entlang der Gräben sind als Kräutersäume anzulegen und durch sporadische Mahd dauerhaft zu erhalten.

4.1.8. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung aufgrund der Errichtung baulicher Anlagen oder der Herstellung von Freianlagen im Plangebiet ist auszuschließen. Ringdrainagen zur dauernden Entwässerung von Gebäuden sind unzulässig. (i.V.m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

4.1.9. Eine Grundwasserabsenkung ist nur temporär in den Monaten September bis Februar und nur auf max. ca. 2,50 unter Geländeoberkante zulässig. (i.V.m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

4.1.10. Der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz festgesetzte Bereich ist um ca. 0,4 m mit einem Gefälle in Richtung des geschützten Biotops aufzuschütten.

4.1.11. Die Fläche des geschützten Biotops ist zur Vermeidung von Dominanzbeständen 1-2 -jährlich zu mähen.

4.2. Anpflanzgebot für Bäume, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

4.2.1. Auf öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplatzanlagen ist je 5 Parkstände / Stellplätze ein mittelgroßkroniger Baum gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, festgesetzt.

4.2.2. Entlang des nordöstlichen Entwässerungsgrabens sind gemäß Teil A Bäume der Arten Silber-Weide (Salix alba) und Bruch-Weide (Salix fragilis) fachgerecht zu pflanzen und zu Kopfbäumen zu entwickeln.

4.2.3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz, Bolzplatz" sind 8 heimische, standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2.4. Mindestens 20 % der Grünflächen sind als Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen auszubilden.

4.2.5. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2.6. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 6 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2.7. Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

4.2.8. Am Rand des öffentlichen Parkplatzes ist eine dichte Feldhecke mit einzelnen Hochstämmen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen (sh. Teil A). Zwischenräume und Randstreifen sind als Kräutersäume anzulegen und zu entwickeln.

4.2.9. Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, mit Ausnahme der Kiefer, wird ausgeschlossen.

Großkronige Bäume:	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Birke	Betula pendula
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Klein- bis mittelkronige Bäume:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium
Kopfbäume	
Silber-Weide	Salix alba
Korb-Weide	Salix viminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis
Straucharten:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kornelkirsche	Cornus mas
Sal-Weide	Salix caprea

4.2.10. Für die Pflanzgebote im Plangebiet gelten folgende Mindestpflanzqualitäten, soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen andere Angaben erfolgen:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe
Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 bis 125 cm

4.3. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

4.3.1. Das Erlengehölz im südlichen Teil des B-Plangebietes und das Gehölz im Norden sind in den Grenzen des festgesetzten Erhaltungsgebotes dauerhaft zu erhalten.

4.3.2. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 LBauO-MV)

5.1. Fassaden sind in hellem Glattputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen, Fachwerk mit hellen Putzfeldern oder Holz auszuführen. Rotes Ziegelmauerwerk, vorgesetztes (konstruktiv nicht erforderliches) Fachwerk, strukturierte Putzarten, Glasbausteine, polierter Naturstein, glasierte Keramikplatten, Materialien, die andere Werkstoffe imitieren, Kunststoffplatten, Metalle sind in den Fassaden nicht zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

5.2. Die Dächer in den mit SD gekennzeichneten Baufenstern sind als symmetrische Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 10° auszubilden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

5.3. Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen der Sicht- und Geruchsbelästigung zu entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V).

6. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

6.1. Im Baugebiet 1 SO/S muss die Errichtung baulicher Anlagen in leichter, rückbaufähiger Bauweise erfolgen, so dass auf Anforderung der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde ein Rückbau und Freizug der Fläche innerhalb einer Frist von 48 Stunden möglich ist, wenn die Durchführung notwendiger Küstenschutzmaßnahmen dies erfordert.

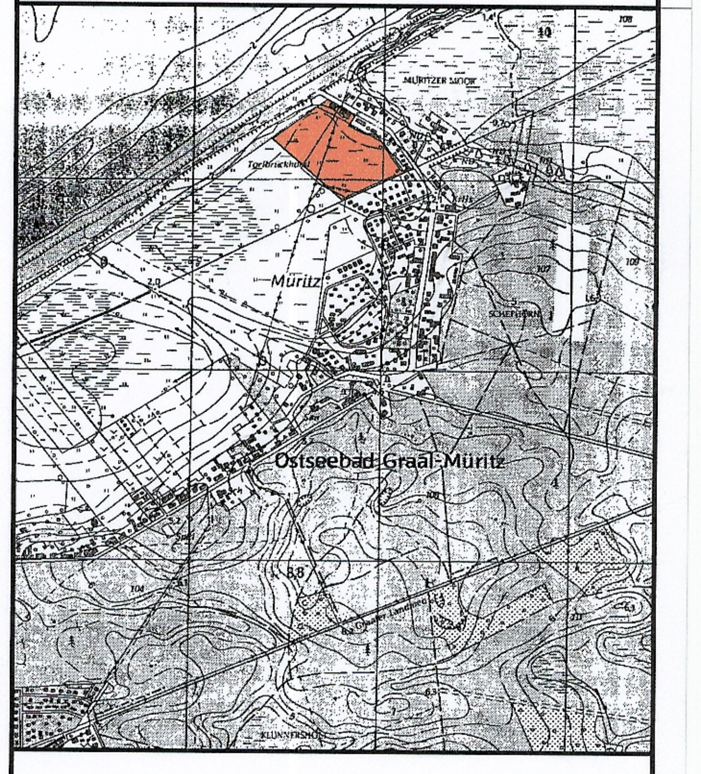
6.2. Auf den gekennzeichneten Flächen (Planzeichen 15.11. der PlanzV 90) für den ruhenden Verkehr muss die Flächenbefestigung in leichter, rückbaufähiger Bauweise erfolgen, so dass auf Anforderung der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde ein Rückbau und Freizug der Fläche möglich ist, wenn die Durchführung notwendiger Küstenschutzmaßnahmen dies erfordert.

6.3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bei Wasserständen der Ostsee ab 2,00 m über NN Überflutungsgefahr (Durchbruchgefahr am Dünenabschnitt Kkm 164,8 bis 166,3 - Müritzer Moor).

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in dem Küstenschutzgebiet Graal - Müritz gem. Beschl. Nr. 121-20/76 des ehem. Rates d. Bezirkes Rostock v. 09.09.76. (§136 (1) LWaG M-V)

Übersichtsplan M. 1 : 20 000



Satzung
der Gemeinde
Ostseebad Graal - Müritz
über den
Bebauungsplan Nr. 14 i.d.F. der 1. Änderung
für das Gebiet
„Kindernachsorgeeinrichtung"
in Müritz Ost, nördlich der Wochenendsiedlung 'Pappelweg', östlich der vorhandenen Bebauung der Strandstraße

- Entwurf -

Graal-Müritz, 20. 07. 2000 Bürgermeister

Arbeitsstand: 21. 07. 2000