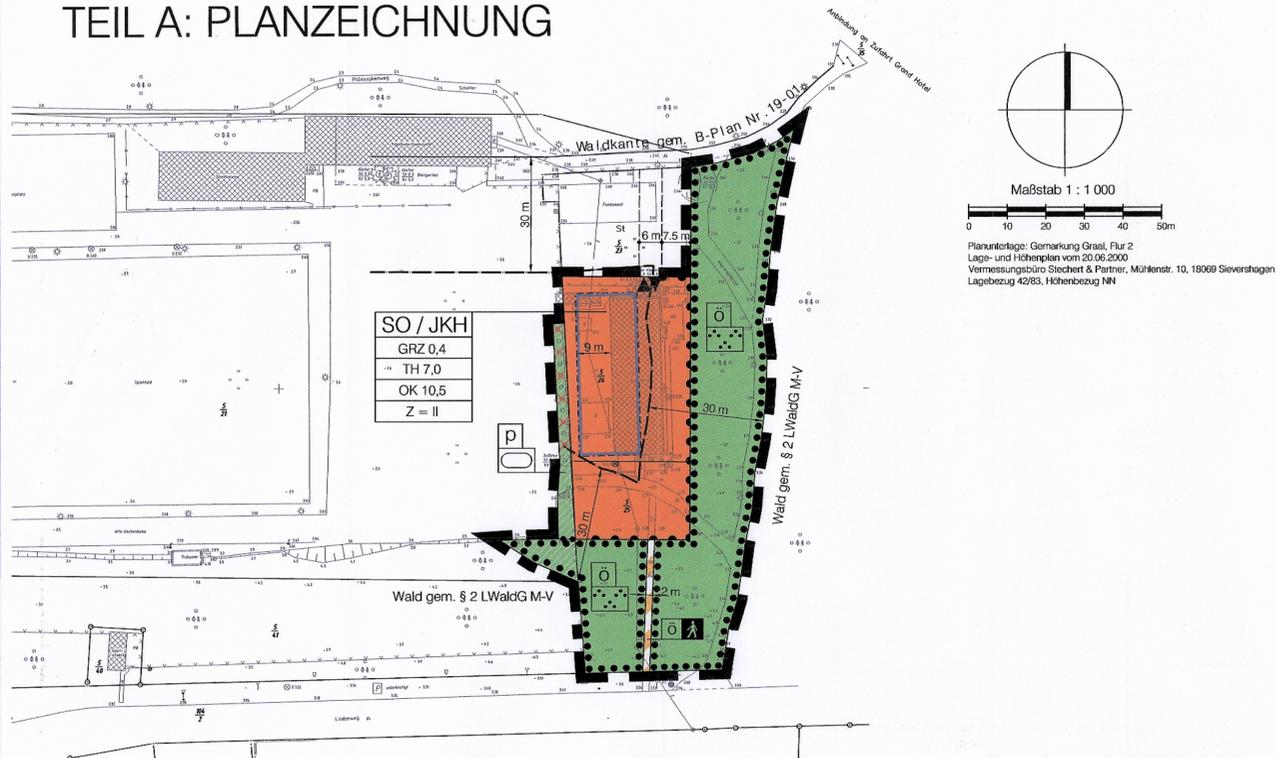


SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL - MÜRITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17-13 "JUGENDKULTURHERBERGE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17-13 für das Gebiet „Jugendkulturherberge“ in Graal nördlich des Lindenweges an der Ostseite des Sportplatzes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- (aufgestellt als B-Plan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB)
- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2013 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier“ am 06.02.2012 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurde in der Zeit vom 15.10.2013 bis zum 29.10.2013 eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Betroffenenbeteiligung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier“ am .07.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Beteiligungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Betroffenenbeteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am als Satzung beschlossen; die zugehörige Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
 - Der katastermäßige Bestand am im Geltungsbereich des Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALK) nicht vorgenommen wurde. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Graal - Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
SO / JKH	Sonstige Sondergebiete hier: Jugend-Kultur-Herberge	(§ 11 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§ 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugsebene (vgl. TF 2.1)	
OK	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Bezugsebene (vgl. TF 2.1)	
Z = II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (vgl. TF 2.2)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
Baugrenze		(§ 23 BauNVO)
VERKEHRSLÄCHEN; ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Fußweg	
	Ein- und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	Grünflächen	
	Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage, vgl. TF 4.1)	
	Zweckbestimmung: private Sportfläche (TSV Graal - Müritz), vgl. TF 4.1)	
BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)		
	Erhaltung von Bepflanzungen (vgl. TF 5.2)	(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 18 NatSchAG M-V)
	Aufhebung der Festsetzung des B-Plans Nr. 19-01 über die Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Hinweis: § 18 NatSchAG M-V bleibt von der Festsetzung unberührt und ist weiterhin zu beachten.	

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 (3) BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet: Das Sondergebiet „Jugend-Kultur-Herberge“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die Beherbergung überwiegend jugendlicher Gäste, die Kinder- und Jugendarbeit i.S.v. § 11 SGB VIII und die Jugendkulturarbeit. Zulässig sind:
 - ein hotelähnlich organisierter Beherbergungsbetrieb mit bis zu 99 Betten und einem individuellen Verpflegungsangebot
 - Seminar- und Projekträume
 - ein Konferenz- und Tagungsraum bis zu einer Einzelkapazität für 150 Personen
 - Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung sowie für sportliche Betätigung
 - Räume für die Verwaltung der Herberge und einen Empfangsbereich einschließlich Kiosk-Einrichtung für Warensortimente des touristischen Grundbedarfes
 - Räume für die Unterbringung von Bereitschaftspersonen.
 Ausnahmsweise können Räume für eine Betriebsleiterwohnung zugelassen werden, wenn keine anderen Unterkünfte für Aufsichtspersonen vorgesehen sind. (§ 11 (2) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe von 2,60 m NN. Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Für die Errichtung eines Staffelgeschosses kann als Ausnahme eine Traufhöhe bis 9,00 m zugelassen werden, wenn die Staffelung mindestens 2-seitig gegenüber der Süd- und Westfassade vorgenommen wird und der Versatz (Rücksprung) gegenüber den Fassaden der darunter liegenden Geschosse jeweils mindestens 1,20 m beträgt. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, die der Freizeitgestaltung oder der sportliche Betätigung dienen, dürfen nur in einem Abstand von mehr als 55 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze (Lindenweg) errichtet werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Grünfläche dient der Allgemeinheit für Sport- und Erholungszwecke. Zulässig sind die Anlage unbefestigter Wege, der Einbau von Möblierungen und Beleuchtungen sowie die Errichtung eines Kletterparcours (Kletterwand, Hochseilgarten) unter Einbeziehung des örtlichen Baumbestandes.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 41 (5) BNatSchG, § 25a, b BauGB)
 - Innerhalb des Geltungsbereichs sind 2 Fledermausquartiere als Holzspaltenquartiere bzw. in Form handelsüblicher Fledermauskästen aus Holzbeton an Bäumen oder Gebäuden in einer Höhe von mindestens 5 m mit freier Anflugmöglichkeit anzubringen und zu erhalten.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Park ist nach Durchführung der Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V der vorhandene Waldbestand durch Entnahme einzelner Bäume parkartig aufzulichten. Ein Baumbestand mit einem Kronenschluss von 20% der Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Erkennbar abgängige Bäume sind durch vorausschauende Nachpflanzungen rechtzeitig zu ersetzen. Eine Festlegung über Art und Qualität der Ersatzpflanzung erfolgt auf der Grundlage von § 18 NatSchAG M-V.
 - Jegliche Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) im Baugebiet SO/JKH sind in versickerungsfähiger Bauweise so anzulegen, daß eine örtliche Versickerung des im gesamten Baugebiet SO/JKH anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann und eine Mitbenutzung der angrenzenden Park- und Sportflächen bzw. der Sportplatzanlage für die Regenwasserverbringung ausgeschlossen ist.

Sievershagen, (Siegel) A. Stechert ObVI

- Die Bauordnungsplanung, 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 Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Gemeindekurier“ am 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Graal - Müritz, (Siegel) Giese Bürgermeister

- #### HINWEISE
- Der Plangeltungsbereich liegt in der Schutzzone 3 der Grundwasserfassung Graal - Müritz. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesonden und die Bohrung von Brunnen als dauerhafte Erdaufschlüsse ist nach den Bestimmungen der Schutzonenordnung verboten.
 - Im Jugendclubhaus wurden Indizien für ein Übergangsquartier von Fledermäusen festgestellt (Tageshangplatz bzw. Fressplatz). Im sonstigen Plangeltungsbereich konnte eine Sommerquartierung einzelner Bäume nicht ausgeschlossen werden. Ein Abbruch des Jugendclubhauses und die Rodung von Bäumen im Zuge einer Waldumwandlungsgenehmigung ist deshalb auf den Zeitraum zwischen 01. September und 31. März zu beschränken, um eine Verletzung von Verbotsnormen des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Die Durchführung der Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb des vgl. Zeitraums setzt eine ökologische Baubegleitung der Abbruch- und Fällarbeiten bzw. einen sachverständigen Nachweis gegenüber der unteren Naturschutzbehörde darüber voraus, dass Fledermäuse oder Brutvögel im Maßnahmenbereich nicht vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Satzung der Gemeinde Graal - Müritz

Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 17-13
für das Gebiet „Jugendkulturherberge“,
in Graal nördlich des Lindenweges an der Ostseite des Sportplatzes

ENTWURF Bearbeitungsstand: 18.09.2013
ergänzt: 27.09.2013



Graal - Müritz, 26.09.2013 (Siegel) Giese Bürgermeister