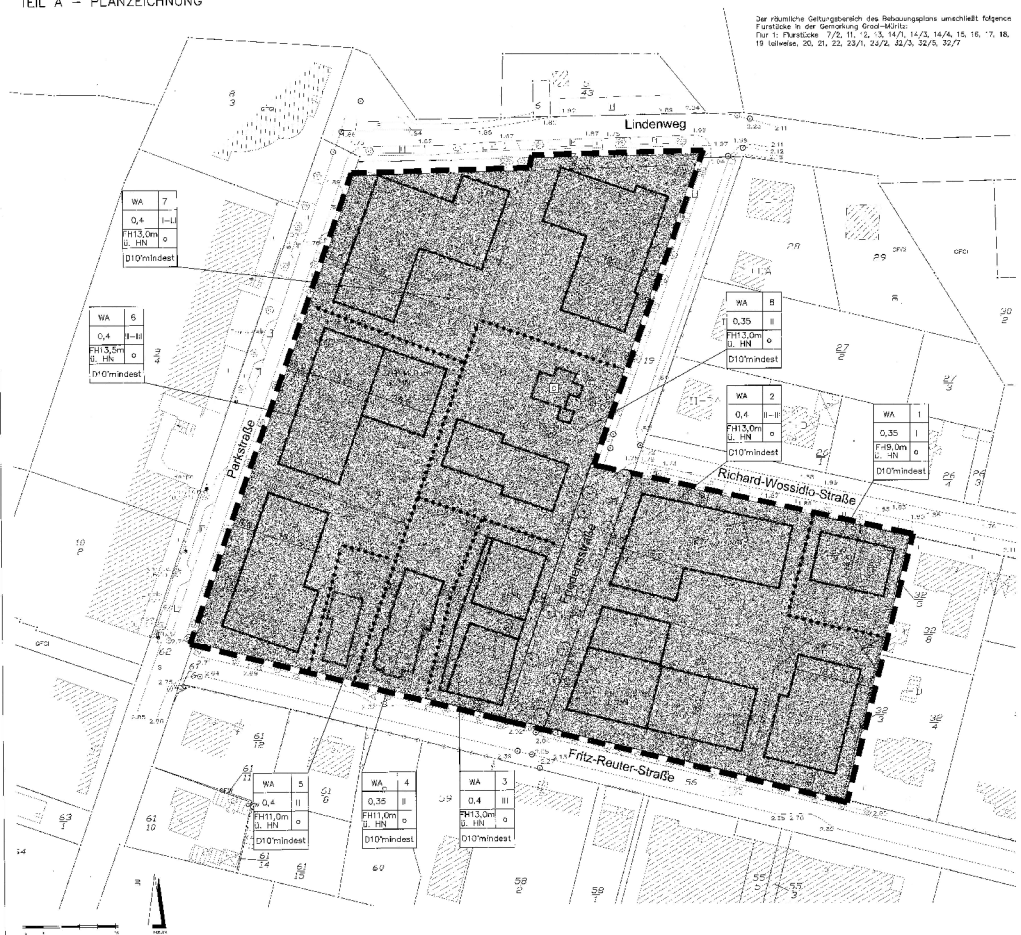
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22-05 DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD GRAAL-MÜRITZ 'FRIEDENSSTRASSE'

TEIL A – PLANZEICHNUNG

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt folgende Flurstücke in der Gemarkung Graal-Müritz:
Flur 1: Flurstücke 7/3, 11, 12, 13, 14/1, 14/3, 16/4, 15, 16, 17, 18, 19 (teilweise, 20, 21, 22, 23/1, 24/2, 32/3, 32/5, 32/7



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	Baugebietsnummer
Grundflächenzahl	0,4	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
maximal zulässige Firsthöhe in Metern über HN	FH13,0m / U. HN	offene Bauweise
zulässige Dachneigung als Mindestmaß	D10°mindest	

Bauweise, Baugrenzen und –linien	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Baulinie	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Baum zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB
D Einzelanlagen (insbesondere Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Pflasterkors	SK Schaltkasten
Schacht	gepl. baul. Anlage
Absperrschieber	vorh. baul. Anlage
Grenzpunkt	zukünftig entfallende baul. Anlage
Einlauf	
Verkehrsschild	
Stahlrohrmast Lampe	P3 Plattenbefestl.
Wegweiser	S3 Betonfläche
Laubbaum Nadelbaum	E3 Asphaltfläche
Höhe	S Sandfläche
Betonrechteckpflaster	FF Feldsteinpflaster
feuchte Stellen	ZF Ziegelpflaster
Grünland	o. Laubwald

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO
Die in allgemeinen Wohngebieten sonst als Ausnahme zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das amtliche Höhensystem HN als untere Bezugsebene gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. (Das Geländeniveau im Geltungsbereich beträgt zwischen 1,60 m über HN und 2,34 m über HN.)

Die zulässige Grundfläche darf neben den Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auch durch die Grundfläche von Garagensockelgeschossen in Hanglage bis zu 50 vom Hundert überschritten werden § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB

In den Vorgartenbereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen, mit Ausnahme von Terrassen, unzulässig.

4. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Stellplatzflächen und Nebenflächen sind in einer durchsickerungsfähiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
In den Vorgartenbereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Hecken mit einer Höhe von mehr als 1,30 m über Gelände und die Anpflanzung von Koniferen unzulässig.

Die auskragenden Dachoberflächen der Garagensockelgeschosse sind als Typ-Magerwiese gemäß der Pflanzenliste Dachbegrünung ganzflächig zu begrünen und zu pflegen.
Das Extensivgrundsubstrat ist in einem flächgerechten mindestens zweischichtigem Aufbau gemäß RL FLL 2008, 2011 und FFL-Richtlinie mit einer dauerhaften Gras-Kraut-Begrünung gem. SB der Pflanzenliste B anzulegen.

Pflanzenliste Dachbegrünung

Sukkulenten	
Sedum album	Weiße Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen-Sedum
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus-Sedum
Gräser	
Festuca ovina	Schafgras
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa protensis ssp. angustifolia	Wiesen-Rispengras
Kräuter, Zwiebelgewächse	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendelb. Sandkraut
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Herniaria glabra	Kleines Habichtskraut
Iris tectorum	Dach-Iris
Thymus serpyllum	Feld-Thymian

Die Außenwände auskragender Garagensocke geschosse sind mit Kletterpflanzen zu begrünen je 2 laufende Meter Fassade ist ein Gehölz zu pflanzen.
Verschiebungen des Abstandes zur Anpassung an Öffnungen und Unterbrechungen für Zufahrten und Pumpen sind zulässig. Alternativ ist eine Anpflanzung der Fassaden mit einer freiwachsenden Hecke mit; Lauggehölzen zulässig. Dabei sind mindestens je 1,5 m ein Strauch zu pflanzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Innerhalb des Geltungsbereiches sind die vorhandener Gehölze zu erhalten. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer L.m. 1,5 m über der Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung des Seeheilbades Graal–Müritz vom 20. 12. 1997 gelten bis auf die folgenden Abweichungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig.

Dachneigung
Abweichend von § 8 Abs. 6 der Gestaltungssatzung, die für den Gebäudetyp "Pensionsgebäude" eine Dachneigung von 20° bis 50° vorsieht, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch "flachere Dachneigungen von 10° bis 20° zulässig.

Fassadengliederung
Die Breite von Fassaden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, darf das Maß von 30 m nicht überschreiten, es sei denn, die Fassade wird ab Breiten von jeweils höchstens 22 m durch Vorsprünge von mindestens 1,50 m oder Rücksprünge von mindestens 4,50 m untergliedert.
Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist sichergestellt, dass eine Fassadenbreite von insgesamt 50 m nicht überschritten wird.

Sockel-Höhe
Die Höhe der Sockel baulicher Anlagen darf maximal 1,20 m über der mittleren Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks betragen.

III. Hinweise

Bodendenkmalpflege:
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale vorhanden. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit unvermutet archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg–Vorpommern (DSchl. Mecklenburg–Vorpommern Nr. 23 vom 28.2.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Für weitere Ausstände stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde das Landkreises Bad Doberan, August–Bebel–Straße 3, 18209 Bad Doberan (Herr Hübler, Tel. 03820/476538) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M–V (Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf, Tel. 03865/5214–0) zur Verfügung.

Baudenkmalpflege:
Im Geltungsbereich befindet sich das denkmalgeschützte Wohnhaus Friedensstraße 5. Bauliche und gestalterische Veränderungen an diesem Objekt und in dessen unmittelbarem Umfeld bedürfen der Genehmigung durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Artenschutz:
Wenn es innerhalb des Geltungsbereiches Fledermausbestände geben sollte, so unterliegen diese den Bestimmungen der Bundesartenschutz–Verordnung (BArtSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiergebäude ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 42 BNatSchG nach § 62 BNatSchG erforderlich. Insbesondere Gebäudeabrisse von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Ausleuchtung, möglichst nach mehrtägiger kontinuierlicher Frostphase erfolgen, um der Aufenthalt von Restvorkommen sicher auszuschließen. Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Dreingestalte an den Quartierstellen erfolgen. Das Herausnehmen ohne Sicherungsfänger zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist notwen. Vor dem Abriss ist Quartierfreiheit in ausreichendem Maß unc in quartiergleicher oder –ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Selbiger kleine vorgefundene Quartiermöglichkeiten geschaffen werden können, ist das Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die genutzten Quartiere ist mittelfristig zu lokalen Durch bauliche Unterscheidung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollten zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der unteren Naturschutzbehörde sow. des NABU hinzugezogen werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Satzungen:
a) Ermittlungssatzung vom 01.08.1963,
b) Gestaltungssatzung vom 20.12.1997,
c) Sanierungssatzung "Großer Bereich" vom 01.12.1993.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22–05 "Friedensstraße" wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.04.2005 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Gemeindekurier Graal–Müritz am 06.06.2005 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 13.03.2007 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.04.2007 bis zum 11.05.2007 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.06. bis zum 17.07.2008 während der Dienst– und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" am 08.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz, ...

Der Bürgermeister

7. Aus formaler Gründen wurde die öffentliche Auslegung (Nr. 6) wiederholt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.12.2008 bis zum 29.01.2009 während der Dienst– und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" am 08.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz, ...

Der Bürgermeister

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz, ...

Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung (Nr. 7) geändert.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.09. bis zum 16.10.2009 während der Dienst– und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Gemeindekurier" am 07.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz, ...

Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit am 29.07.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz, ...

Der Bürgermeister

11. Der katasteramtliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK im Maßstab 1:1.000 (aus den ursprünglichen Maßstäben 1:2.000 und 1:4.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Warnemünde, ...

Öffentlich bestellter Vermesser

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wurde am 29.07.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.07.2010 gebilligt.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz, ...

Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

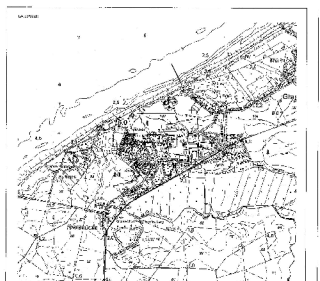
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz, ...

Der Bürgermeister

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Einführung 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 08.09.2010 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07.09.2010 in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz, ...

Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD GRAAL–MÜRITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22–05 FÜR DAS GEBIET "FRIEDENSSTRASSE"

ENTWURF: SATZUNG
BEARBEITER: ...
DATUM: ...
MAßSTAB: 1:1.000
GEZEICHNET: ...
GEPRÜFT: ...
BLATT-GR.: A1
BLATT-NR.: 1

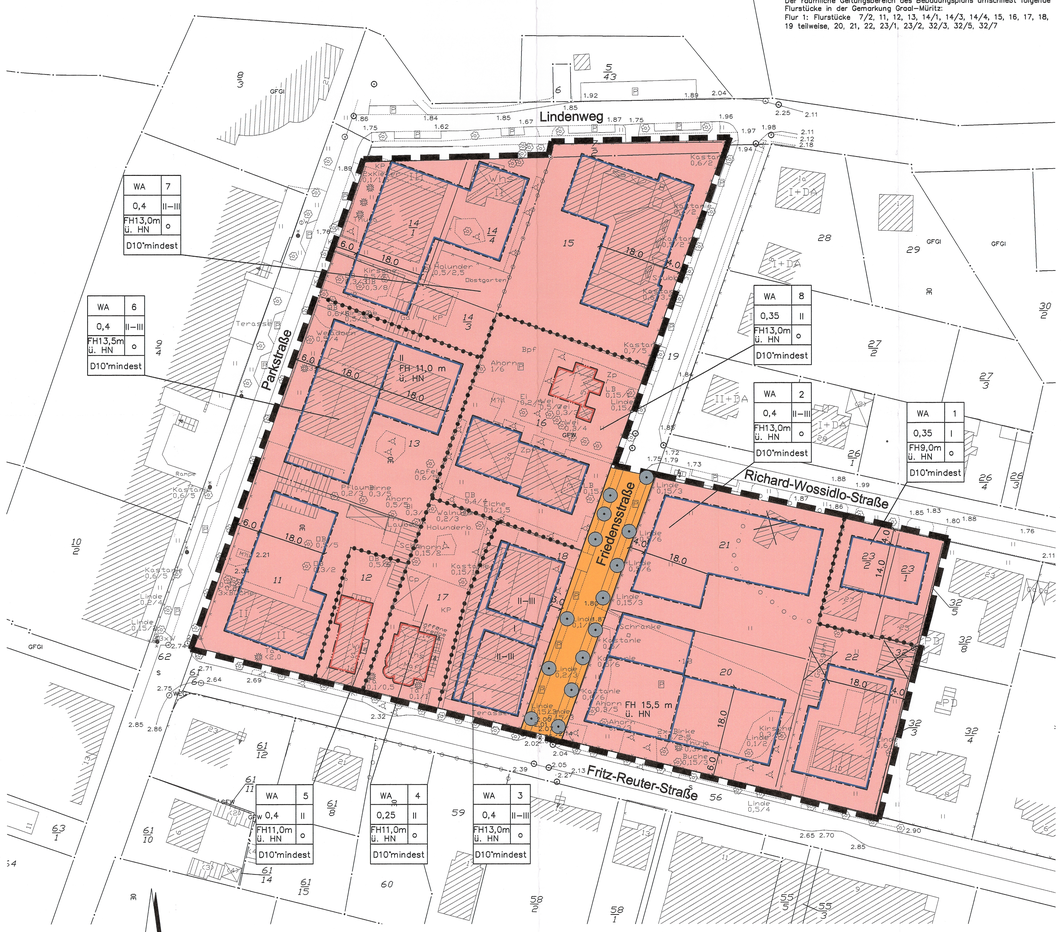
AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STAATLICHER SPL. + ARCHITEKT BDA

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22-05 DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD GRAAL-MÜRITZ 'FRIEDENSSTRASSE'

TEIL A – PLANZEICHNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern (LBauO M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22–05 der Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz 'Friedensstraße' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt folgende Flurstücke in der Gemarkung Graal–Müritz:
Flur 1: Flurstücke 7/2, 11, 12, 13, 14/1, 14/3, 14/4, 15, 16, 17, 18, 19 teilweise, 20, 21, 22, 23/1, 23/2, 32/3, 32/5, 32/7



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	2	Baugebietsnummer
Grundflächenzahl	0,4	II–III	Anzahl der Vollgeschosse als Mindest– und Höchstmaß
maximal zulässige Firsthöhe in Metern über HN	FH13,0m ü. HN	o	offene Bauweise
zulässige Dachneigung als Mindestmaß	D10°mindest		

Bauweise, Baugrenzen und –linien		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Baum zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Papierkorb		Schaltkasten
	Schacht		gepl. baul. Anlage
	Absperrschieber		vorh. baul. Anlage
	Grenzpunkt		zukünftig entfallende baul. Anlage
	Einlauf	PB	Plattenbelonfl.
	Verkehrsschild	BE	Betonfläche
	Stahlrohrmast Lampe	AS	Asphaltfläche
	Wegweiser	S	Sandfläche
	Laubbaum Nadelbaum	FP	Feldsteinpflaster
	Höhe	ZP	Ziegelpflaster
KP	Betonrechteckpflaster	o.	Laubwald
	feuchte Stellen		
	Grünland		

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Die in allgemeinen Wohngebieten sonst als Ausnahme zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das amtliche Höhensystem HN als untere Bezugsebene gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. (Das Geländeniveau im Geltungsbereich beträgt zwischen 1,80 m über HN und 2,34 m über HN.)

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB

In den Vorgartenbereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen, mit Ausnahme von Terrassen, unzulässig.

4. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Stellplatzflächen und Nebenflächen sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
In den Vorgartenbereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Hecken mit einer Höhe von mehr als 1,30 m über Gelände und die Anpflanzung von Koniferen unzulässig.

Die auskragenden Dachoberflächen der Garagensockelgeschosse sind als Typ–Magerwiese gemäß der Pflanzenliste Dachbegrünung ganzflächig zu begrünen und zu pflegen.
Das Extensivgründach ist in einem fachgerechten mindestens zweischichtigem Aufbau gemäß DIN 4095, DDV– und FFL–Richtlinie mit einer dauerhaften Gras–Kraut–Begrünung gemäß der Pflanzenliste B anzulegen.

Pflanzenliste Dachbegrünung

Sukkulenten

Sedum album	Weiße Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen–Sedum
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus–Sedum

Gräser

Festuca spec.	Schwingel
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa protensis ssp. angustifolia	Wiesen–Rispengras

Kräuter, Zwiebelgewächse

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rotundifolia	Rundblättriges Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäuser–Nelke
Dianthus deltoides	Heide–Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Iris tectorum	Dach–Iris
Thymus serpyllum	Feld–Thymian

Die Außenwände auskragender Garagensockelgeschosse sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 laufende Meter Fassade ist ein Gehölz zu pflanzen.
Verschiebungen des Abstandes zur Anpassung an Öffnungen und Unterbrechungen für Zufahrten und Rampen sind zulässig. Alternativ ist eine Abpflanzung der Fassaden mit einer freiwachsenden Hecke mit Laubgehölzen zulässig. Dabei sind mindestens je 1,5 m ein Strauch zu pflanzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Innerhalb des Geltungsbereiches sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 Abs. 4 LBauO M–V

Die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung des Seeheilbades Graal–Müritz vom 20. 12. 1997 gelten bis auf die folgenden Abweichungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig.

Dachneigung
Abweichend von § 8 Abs. 6 der Gestaltungssatzung, die für den Gebäudetyp "Pensionsgebäude" eine Dachneigung von 20° bis 50° vorsieht, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch flachere Dachneigungen von 10° bis 20° zulässig.

Fassadengliederung
Die Breite von Fassaden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, darf das Maß von 30 m nicht überschreiten, es sei denn, die Fassade wird ab Breiten von jeweils höchstens 22 m durch Vorsprünge von mindestens 1,50 m oder Rücksprünge von mindestens 4,50 m untergliedert.
Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist sichergestellt, dass eine Fassadenbreite von insgesamt 50 m nicht überschritten wird.

Sockelhöhe
Die Höhe der Sockel baulicher Anlagen darf maximal 1,20 m über der mittleren Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks betragen.

III. Hinweise

Bodendenkmalpflege:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg–Vorpommern (Gvbl. Mecklenburg–Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M–V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Artenschutz:
Wenn es innerhalb des Geltungsbereiches Fledermausbestände geben sollte, so unterliegen diese den Bestimmungen der Bundesartenschutz–Verordnung (BArtSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiergebäude ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 42 BNatSchG nach § 62 BNatSchG erforderlich. Notwendiger Gebäudeabriss von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Auskühlung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen. Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Drempelblechs an den Quartierstellen erfolgen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in ausreichendem Maß und in quartiergleicher oder –ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgefundenen Quartierersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollten zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen:
a) Erhaltungssatzung vom 01.08.1993,
b) Gestaltungssatzung vom 20.12.1997,
c) Sanierungssatzung "Graaler Bereich" vom 01.12.1993.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22–05 "Friedensstraße" wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28. April 2005 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Gemeindekurier Graal–Müritz am 6. Juni 2005 erfolgt.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Mo., Mi. und Do. von, Di. von, Fr. von
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Gemeindekurier Graal–Müritz am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

9. Der katasteramtliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK im Maßstab 1:1.000 (aus den ursprünglichen Maßstäben 1:2.000 und 1:4.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ribnitz–Damgarten,

Kataster– und Vermessungsamt

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang – 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 und Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Gemeinde Ostseeheilbad Graal–Müritz,

Bürgermeister

PROJEKT:
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD GRAAL–MÜRITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22–05 FÜR DAS GEBIET 'FRIEDENSSTRASSE'

PLANBEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN	PLAN-NR.: 1304004–101	PROJEKT-NR.: 1304004
BEARBEITUNGSPHASE: VORENTWURF	AUSGABEDATUM: 21.12.2006	INDEX: –
BEARBEITUNG: THORSTEN HORTIG	GEZEICHNET: BARBEL LEMBKE	ERSTELLDATUM: 01.02.2006	MASSSTAB: M 1:500

PLANERSTELLER:
AC SCHNIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL + ARCHITEKT BDA

ALTER MARKT 12 18055 ROSTOCK
TELEFON 0381.375678–0
TELEFAX 0381.375678–20
e–mail info@ac–rostock.de