

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GRAAL - MÜRITZ

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS NR. 2-2/95
"WOHNGRUNDSTÜCK LANGE STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 (S. 107), zuletzt geändert durch Art. 12 § 4 Nr. 23/2002 (S. 285)) sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVVO Bl. M-V S. 468 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.12.2003 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V folgende Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2-2/95 für das Wohngrundstück Lange Straße in Graal, südlich der Langen Straße, westlich des PENNY-Marktes und nördlich der Bahnstrecke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

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 Ausweitung 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-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GFZ Geschosflächenzahl als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl
II i.D. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Obergeschoss liegt im Dachraum)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
4,50m HN Festgesetzter Höhenbezugspunkt (sh. Teil B Nr. 2.1)

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

nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
DN < 50°
Zulässige Dachneigung als Höchstmaß

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone II

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

Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Hier: Sichtfläche

GM
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der ...

Sanierungssatzung "Graaler Bereich"
Erhaltungssatzung "Neu Graal und alter Dorfkern Graal"
Gestaltungssatzung "Graaler Bereich"

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 BauGB)
- Alle Höhenangaben in der Planzeichnung beziehen sich auf den zugeordneten Gehweg-Höhenbezugspunkt im jeweiligen Baufenster (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem nach 2.1 festgesetzten Höhenbezugspunkt zugeordneten Gehweg zulässig.
- Aufenthaltsräume im Dachgeschoß einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind der Geschosflächenzahl zuzurechnen.
- In dem südlichen Baufenster kann abweichend von Teil A auch ein Doppelhaus errichtet werden (§ 22 (2) BauNVO)
- Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie Stellplätze und Garagen sind innerhalb eines Abstandes von 3,0m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig (§ 23 (5) BauNVO)
- Entlang der südliche Geltungsbereichsgrenze des Plans ist ein Zaun zu errichten.
- Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25 BauGB)
- Die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für zulässige Nebenanlagen benötigt werden, sind Landschaftsgärtnerisch anzulegen.
- Die außerhalb der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen befindlichen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in 1,3 m Höhe über Gelände, sind zu erhalten und während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18202 zu schützen.
- Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:
- Auf den mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen ist eine 2-reihige Hecke bzw. an der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, 1 Stück 0,6 ... 1,0 m²) anzulegen. Das Anpflanzgebot kann ersatzweise auch an den anderen (seitlichen bzw. vorderen) Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die im Süden festgesetzte Hecke ist angrenzend an die Bahnanlage mit einem Durchwurzelungsschutz zu versehen.
- Festlegung der Arten: Die Grünfläche sowie die angrenzende 3-reihige Hecke im Süden ist mit Schlehen, Hundsrosen, Haselsträuchern, Brombeeren... zu bepflanzen. Für die 2-reihige Hecke sind Heibuchen vorzusehen. Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume wie Linde, Kastanie, Feldahorn, Eberesche... zu pflanzen.
- Die Anpflanzung ist ein Jahr nach der Fertigstellung des Bauvorhabens abzuschließen.
- Die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken sowie der Grünfläche und der vorhandene Bestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Freizeitanlage für die konzipierte Umgehungsstraße ist zu gegebener Zeit gesondert auszufertigen.
- Die Stellflächen werden in Fassengittersteinen versickerungsfähiger Bauweise hergestellt.
- Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf der Straßenseite anfallende Niederschlagswasser wird dem seitlichen Regenfließer zugeführt, um dort zu versickern. Die Verkehrsflächen sind mit Verbundsteinen zu pflastern.
- Das auf den Gemeinschaftsstellplätzen anfallende Niederschlagswasser versickert dort über Regenfließer.
- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.
- Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Kanal gesammelt und dem öffentlichen Kanal in der "Langen Straße" zugeführt.
- Festsetzungen zu privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 BauGB)
- Die als Spielplatz festgesetzte Fläche ist mit einem Anteil von 50% aus Rasenfläche zu gestalten. Behälterpendende Baumgruppen sind vorzusehen.
- Die privaten Grundstücke dürfen nicht zu Nutzungsgärten angerechnet werden.
- Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB)
- Die in den Baublocken 4-3 maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Block wird auf 4 begrenzt. In dem Block 4 sind maximal 12 Wohnungen zulässig.
- Festsetzungen zum Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BauGB)
- Die erforderlichen Stellplätze werden als Stellflächen erstellt. Die Flächen der Stellplätze werden in Rasengittersteinen ausgeführt.
- Die an unbefestigten Flächen (Rasen- und Straucherflächen) angrenzenden befahrbaren Flächen werden mit einem Tiefbord versehen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBAuO Mecklenburg-Vorpommern)
- Die Dächer sind als Mansarddächer auszubilden. Die Hauptdachflächen müssen eine Neigung von min. 20° bzw. 25° als Hohlkehle aufweisen. Die Dächer sind als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von höchstens 50° auszubilden.
- Die Dächer sind mit Dachziegeln / Betondachsteinen in den Farben rot bis braun zu decken.
- Die Außenwände der Gebäude sind in weißem Holzfurnier oder Holz auszuführen, wobei Außenwände auszuführen (Remissionswert > 70%). Für die Außenwände sind weiterhin Bauteile aus Holz zulässig (§§ 44, BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist am 05.03.05 in Kraft getreten.
- Einfriedungen zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich und den Baugrundstücken sind als lebende Hecke bis zu einer Höhe von max. 0,80 m auszuführen.
- Der Platz für Abfall- und Müllbehälter ist dauerhaft einzuzäunen mit einem Sichtschutz zu versehen, so dass er von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar ist.

Hinweis: Bei der Bebauung des nordwestlichen Baufensters ist die untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2003 Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Gemeindeskurier“ vom 04.10.03 erfolgt.

Graal-Müritz 22.12.2003 (Bürgermeister)

2. entfällt

3. entfällt

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Graal-Müritz 22.12.2003 (Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat am 25.09.03 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen.

Graal-Müritz 22.12.2003 (Bürgermeister)

6. Die Entwürfe der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.10.2003 bis zum 14.11.2003 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Gemeindeskurier“ vom 04.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Graal-Müritz 22.12.2003 (Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 07.2003 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lageichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Grenzpunkte können nicht abgeleitet werden.

Graal-Müritz 22.12.2003 (Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Graal-Müritz 22.12.2003 (Bürgermeister)

9. entfällt

10. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.12.2003 gebilligt.

Graal-Müritz 22.12.2003 (Bürgermeister)

11. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 20.12.2003, 2003/12/2003/12/2003, mit Nebenbestimmungen und Mitteilungen erteilt.

Graal-Müritz 02.07.04 (Bürgermeister)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.07.04 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Graal-Müritz 02.07.04 (Bürgermeister)

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

Graal-Müritz 02.07.04 (Bürgermeister)

14. Die Erstellung 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 hiermit bekannt gemacht. Durch Aushang 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 Rechtsmittel (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§§ 44, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.03.05 in Kraft getreten.

Graal-Müritz 02.07.04 (Bürgermeister)

Satzung der Gemeinde Ostseebad Graal Müritz

Landkreis Bad Döberan

über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2-2/95

für das "Wohngrundstück Lange Straße", in Graal, südlich der Langen Straße westlich des PENNY-Marktes und nördlich der Bahnstrecke

GENEHMIGUNGSFASSUNG Bearbeitungsstand: 27.11.2003

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Graal-Müritz, 18.12.2003 (Bürgermeister)

