

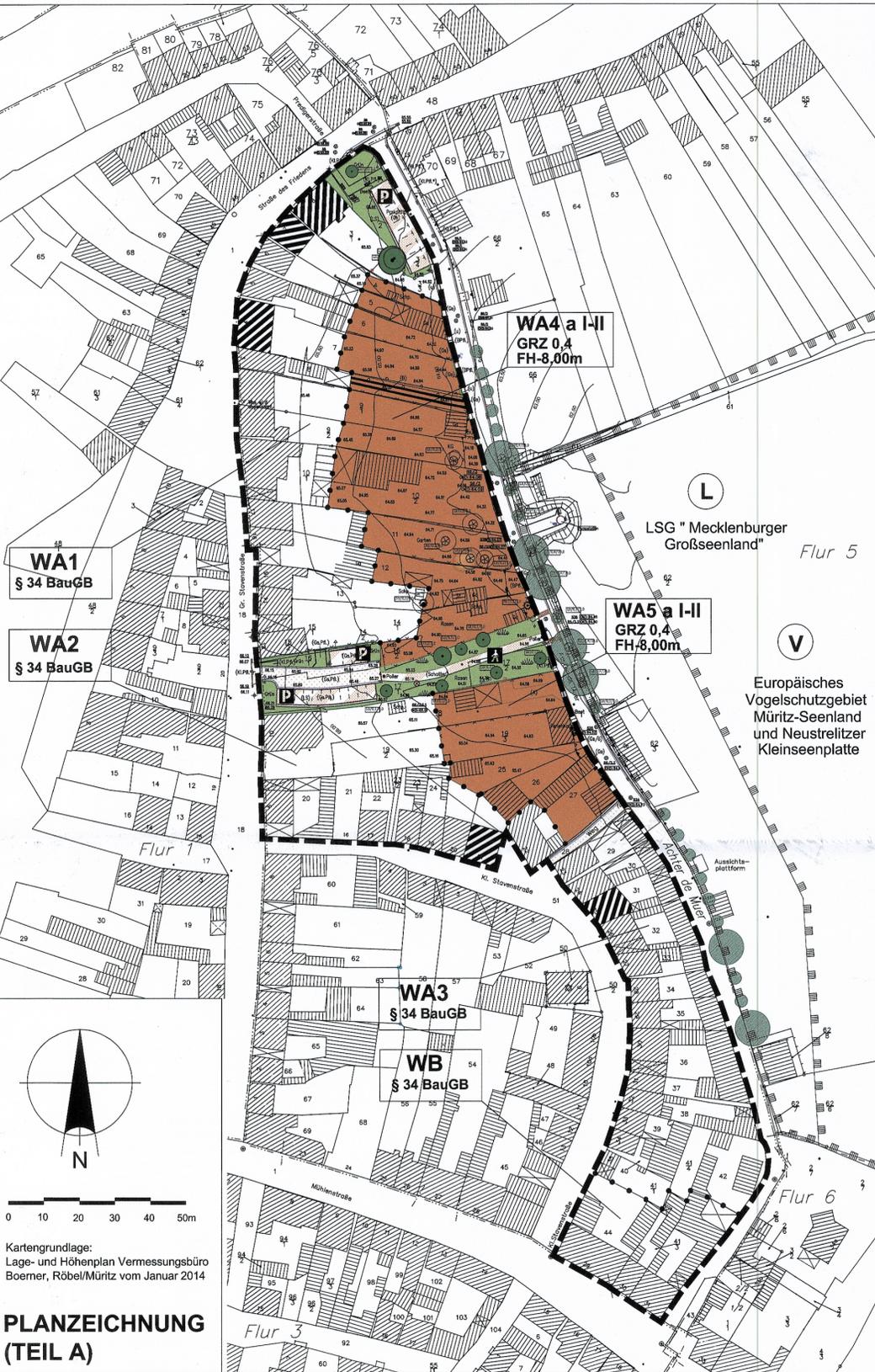
STADT RÖBEL / MÜRITZ

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr.20 "Achter de Muer" der Stadt Röbel / Müritz (Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)



Aufgrund des §10 i.V.m. §13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 S. 1548) und gemäß § 86 Landesbauordnung LBO M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V 2009 S.323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Röbel / Müritz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Achter de Muer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.
 - Das Besondere Wohngebiet WB dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,
 - Räume und Gebäude für freie Berufe,
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
 - alle allgemein zulässigen Einrichtungen statt Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art.
 - Im WA 3 und WB können auf den zur Straße "Achter de Muer" orientierten Grundstücksflächen die im Punkt 1.1 bzw. 1.2 genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen werden, wenn die Ver- und Entsorgung über die Kleine Stavenstraße bzw. Mühlenstraße möglich und gesichert ist.
- Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Festsetzung der max. Firsthöhen im WA 4 und WA 5 die Oberkante Fahrbahn der Straße "Achter de Muer" bestimmt.
- Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**
 - In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude auf der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Gebäude sind entweder bis an die südliche seitliche Grundstücksgrenze zu errichten (geschlossene Bauweise) oder haben von der südlichen seitlichen Grundstücksgrenze die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten (einseitig geschlossene Bauweise).
 - Im WA 4 und WA 5 sind die Gebäude entweder mit der nordöstlichen Ecke im Schnittpunkt der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze der angrenzenden Erschließungsstraße "Achter de Muer" zu errichten. Das Gebäude darf dann auf der gesamten Länge max. einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße haben. Bei den breiten Grundstücken (z.B. FS 10/2) ist zu beachten, dass Gebäudeteile ggf. versetzt zur Erschließungsstraße anzuordnen sind. Diese dürfen jeweils nur maximal 3 m zur Straßenbegrenzung zurück gesetzt sein.
 - Im WA 4 und WA 5 wird außerdem ein Zurückspringen der nordöstlichen Ecke von max. 3 m zur Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße "Achter de Muer" zugelassen. Das Gebäude hat in diesem Fall auf der gesamten Länge den gleichen Abstand zur Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße einzuhalten, d.h. die Traufe ist parallel zur Erschließungsstraße zu führen.
 - Für die Baugrundstücke im WA 4 und WA 5 wird eine Bebauungstiefe von 15m festgesetzt, die an der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze vom Schnittpunkt des Baugrundstücks mit der Begrenzung der angrenzenden Erschließungsstraße zu ermitteln ist.
 - Im WA 4 und WA 5 sind innerhalb der festgesetzten Bebauungstiefe Garagen zulässig; die Anordnung hat gemäß Festsetzung Nr.2.1 und 2.2 bzw. 2.3 zu erfolgen.
 - Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) und Carports sind erst im Abstand von 10 m zur Erschließungsstraße "Achter de Muer" zulässig.
 - Im WA 4 und WA 5 sind die Gebäude traufseitig zur Straße "Achter de Muer" zu errichten.
- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
 - Bei geplanten Abbrüchen von Gebäuden sind diese rechtzeitig vor dem Abriss oder dem Beginn von Bauarbeiten auf Brutvögel und Fledermäuse zu überprüfen.
 - Die Beseitigung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15.März bis 15.Juli) zu erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.06.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB im Müritz-Anzeiger Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
 - Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.20 "Achter de Muer" mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Röbel / Müritz, den Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Müritz-Anzeiger Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Röbel / Müritz, den Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan Nr.20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Röbel / Müritz, den Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Grundstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Röbel / Müritz, den ÖBVI
 - Der Bebauungsplan Nr.20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Röbel / Müritz, den Bürgermeister
- Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Röbel / Müritz, den Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Entwicklung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA 1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 16/2/1 BauNVO
 I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16/2/3 BauNVO
 FH-8,00m max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt § 16/2/4 BauNVO

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a	abweichende Bauweise	§ 22/4 BauNVO
---	----------------------	---------------

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

	Verkehrsfäche
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen / Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.15 u.25b BauGB)

	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Erhaltungsgebot Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan Nr.20	§ 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung der Baugebietsteilflächen	§ 1 Abs.4 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Bebauungen (mit Hausnummer)
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereichs (einseitige Baumreihe an öffentlicher Verkehrsfläche geschützt nach § 19 NatSchG)
	WA-Gebiete mit qualifizierten Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

nachrichtliche Übernahme

	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Baudenkmal)
	Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts L- Landschaftsschutzgebiet Mecklenb. Großseenland V- Europäisches Vogelschutzgebiet Müritz- Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte

STADT RÖBEL-MÜRITZ

Satzung über den Bebauungsplan Nr.20 "Achter de Muer" (Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

Projekt: ...

Auftraggeber: Stadt Röbel / Müritz
 Amt Röbel - Müritz
 Marktplatz 1
 17207 Röbel / Müritz

Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.20**

N:\2013\B092\dwg\Entwurf.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietfeld
 Dipl.-Ing. U. Schürmann

Phase: Entwurf

Datum: 25.03.2014

Maßstab: M:1:1000

A & S GmbH Neubrandenburg
 architekten · stadtplaner · ingenieure
 August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de