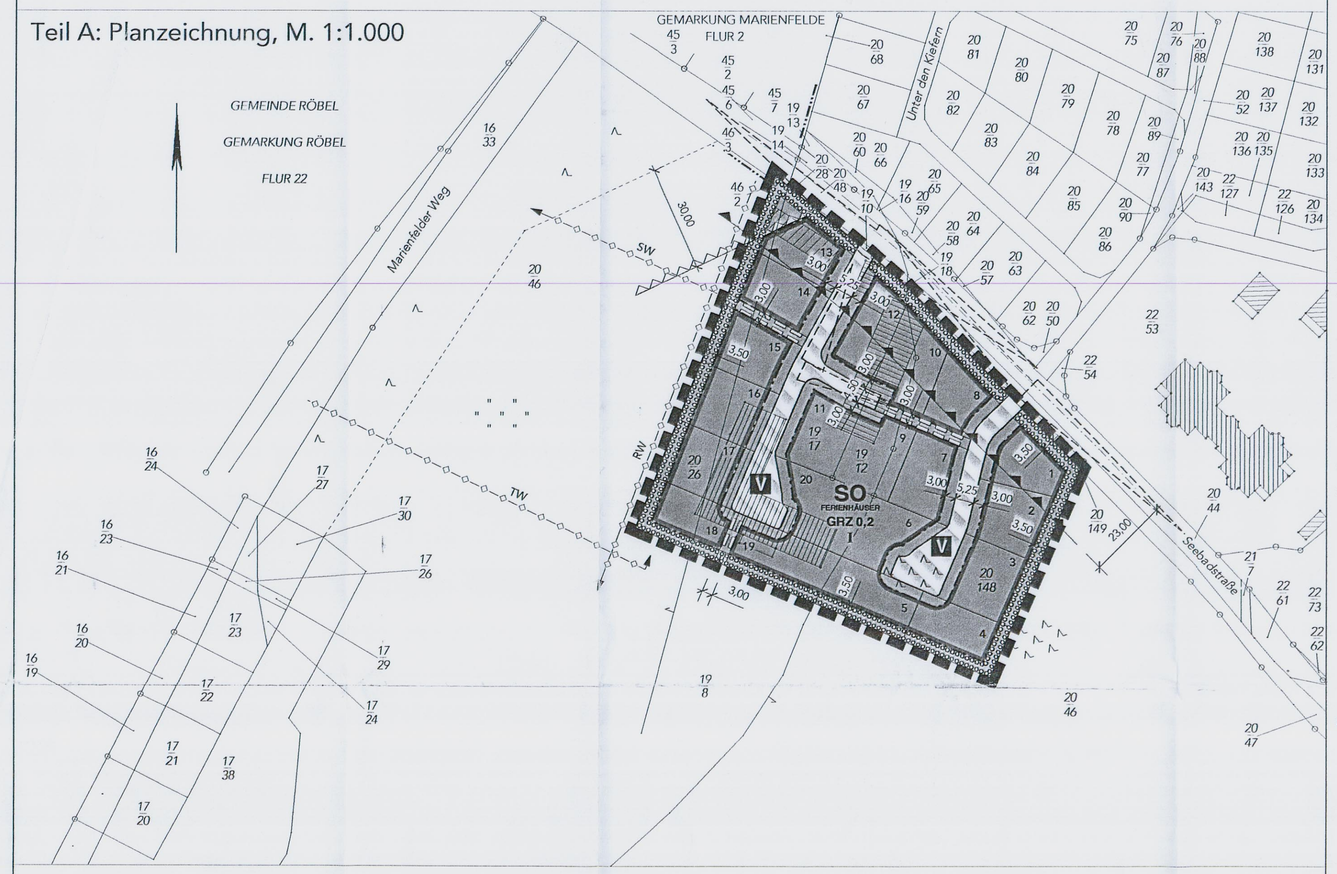
Stadt Röbel/Müritz Bebauungsplan Nr. 15 "Ferienhausgebiet Seebadstraße"

Teil A: Planzeichnung, M. 1:1.000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- SO / FERIENHÄUSER — Sondergebiet, das der Erholung dient; Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- GRZ 0,2 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1Nr. 10 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), hier private Verkehrsfläche
- V — Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier Waldabstandsflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier unterirdisch
- TW/SW/RW — Trinkwasser/Schmutzwasser/Regenwasser

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehendes Gebäude
- 20 / 149 — Flurstücksgrenze mit Nummer
- 14 — Vorschlag für Grundstücksteilung mit Nummer
- vorhandener Baumbestand
- vorhandene Wiese

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs. 4 BauNVO
1.2 Zulässig sind ausschließlich Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
3.1 Sichtdreiecke sind von Bebauungen freizuhalten.
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
3.2 In der nordwestliche Ecke des Plangeltungsbereiches sind bauliche Anlagen innerhalb eines Abstandes von 30 m von Waldgebiet entlang des angrenzenden Marienfelder Weges gem. LWaldG i.V.m. der Ausnahmegenehmigung des Forstamtes Wredenhagen vom 6. Juni 2003 unzulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.1 Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind ausschließlich privatrechtlich nutzbar.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1 Anfallendes Oberflächenwasser ist im Plangeltungsbereich zur Versickerung zu bringen.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6.1 Für die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
6.2 Für den Anschluss der Baugrundstücke an das öffentliche Hauptversorgungs- und Hauptabwassernetz werden Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 3,00 m auf den Plan-Parzellen 7, 9, 14 und 18 festgesetzt.

7. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - hier Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb der ausgewiesenen Schutzfläche sind :
7.1 schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der der Seebadstraße abgewandten Seite des Gebäudes unterzubringen,
7.2 die Außenbauteile der geplanten Ferienhäuser mit einem resultierenden, bewerteten Schalldämmmaß von erf.R'w,res ≥ 30 dB herzustellen,
7.3 Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen an der der Seebadstraße abgewandten Seite des Gebäudes, direkt hinter dem Gebäude anzuordnen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
8.1 Im Plangeltungsbereich sind mindestens 26 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Pro 370 qm angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unversiegelten Wurzelraum von mind. 12 qm aufweisen. Nur folgende Arten bzw. Sorten sind zulässig :
Acer campestre (Feld-Ahorn),
Betula pendula (hänge-Birke),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Malus 'Bohnapfel',
Malus 'Cox Orange'(Apfel),
Prunus 'Hauszwetschke',
Prunus 'Heidelfinger Riesenkirsche',
Prunus 'Schneiders Späte Knorpelkirsche',
Pyrus 'Gellerts Butterbirne',
Pyrus 'Williams Christ'(Birne),
Sorbus aucuparia (Eberesche).
Die Bäume sind im Abstand von mindestens 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen zu pflanzen.

8.2 Entlang der Grenze des Plangeltungsbereiches ist mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche eine 3,5 m breite freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen. Es sind drei Gehölzsreihen anzupflanzen. Der Gehölzabstand innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1 m. Nur folgende Arten sind zulässig :
Corylus avellana (Hasel),
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn),
Crataegus laevigata (Zweigriffiliger Weißdorn),
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche),
Prunus spinosa (Schlehe),
Ribes alpinum (Johannesbeere),
Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose),
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Salix caprea (Sal-Weide),
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

8.3 Für die anzupflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen zu verwenden - Bäume :
3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 14-16 cm Stammumfang,
bei Obstbäumen mind. 10-12 cm. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.
Sträucher :
verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V
9.1 Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfussbodenhöhe ist nur bis 0,30 m über der mittleren Höhe der fertiggestellten privaten Verkehrsfläche vor dem jeweiligem Grundstück zulässig.
9.2 Dächer
9.2.1 Die Dächer sind nur als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° bis 42° zulässig.
9.2.2 Dächer über Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch mit Dachneigung von 0° bis 24° zulässig.
9.2.3 Es sind nur Dacheindeckungen in Dachpfannen von rot bis anthrazit sowie extensiv begrünte und Zinkblechdächer zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
9.3 Außenwände
Es ist nur Sichtmauerwerk und Putz von gelb bis rot, Holz und Glas zulässig.
9.4 Solartechnik
Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 9.2 und 9.3 zulässig.
9.5 Bei Nichtbeachtung der Festsetzungen unter 9.1, 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3 sowie 9.3 wird der Tatbestand der Ordnungswidrigkeit gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V erfüllt.

Verfahrensvermerke :

1. Die Stadtvertretung hat am 9. Juli 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Müritz-Anzeiger am 30. Juli 2003.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 13. August 2002 durchgeführt worden.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

3. Die Stadtvertretung hat am 18. Februar 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

4. Die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburger Seenplatte erfolgte mit Schreiben vom 14. März 2003. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes wurde mit Schreiben vom 23. Mai 2003 erteilt.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. März 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20. März 2003 bis einschließlich zum 22. April 2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 11. März 2003 "ortsüblich" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 15.03.04 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Lage der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Dipl-Ing Röbel

8. Die Stadtvertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 1. Juli 2003 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

9. Die Stadtvertretung hat am 25. November 2003 die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, es wird das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 5. Januar 2004 bis einschließlich zum 6. Februar 2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 16. Dezember2003/13. Januar 2004 "ortsüblich" bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

11. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6. Januar 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

12. Die Stadtvertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.2004 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

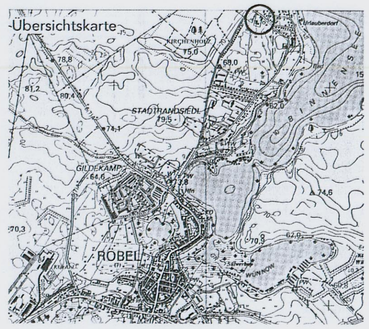
13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.03.2004 gebilligt.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Röbel/Müritz, 15.04.2004 — Siegel — Die Bürgermeisterin

15. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 15 „Ferienhausgebiet Seebadstraße" 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 Veröffentlichung im Müritz-Anzeiger am 02.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 215a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 rückwirkend zum 21.04.2004 in Kraft gesetzt.
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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Röbel/Müritz, den 08.12.2004 — Die Bürgermeisterin

Stadt Röbel/Müritz Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Ferienhausgebiet Seebadstraße"



Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) sowie § 86 der LBauO M-V vom 6. Mai 1998 (GVOBL. M-V S. 468/GS Mecklenburg-Vorpommern GL. Nr. 2130-3) wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.03.2004: folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Ferienhausgebiet Seebadstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :