

SATZUNG DER STADT RÖBEL-MÜRITZ über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Marienfelder Weg"

Übersichtsplan - Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B) der rechtskräftigen Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3

SATZUNG DER STADT RÖBEL - MÜRITZ über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Marienfelder Weg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), zul. geänd. durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) und des § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. S. 468, ber. S. 812), zul. geänd. 28.03.2001 (GVBl. S. 80) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Röbel vom 17.02.2004 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Marienfelder Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planfestsetzungen	Rechtsgrundlage
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
0,8 Geschossflächenzahl	§ 16 Abs.1 Nr. 2 BauNVO
Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
Einzelhaus und Doppelhaus zulässig	§ 23 Abs.3 BauNVO
Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
o Anpflanzgebot für Bäume / Stützbäume	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
o Anpflanzgebot für Bäume / Stützbäume	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs.7 BauGB
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
o Gebäudebestand	
o Flurstücksgrenzen / Flurstücksnr.	
o mögliche Grundstücksgrenzen / Nr. des möglichen Grundstücks	

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen
 § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
 1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der festlichen Begrenzung der an öffentlichen Flurstücksgrenzen festgelegten Grundstücksflächen und der jeweiligen Baugrenze des Bauplatzes werden Nebenanlagen nur zugelassen, wenn der Brutto-nummelwert von 15 m² nicht überschritten wird.
 1.2 Die Nebenanlagen sind in der Lage und dem Maß der Ausführung nach § 9 Abs.1a BauGB zu gestalten.
 2. In dem Bereich von Bäumen sind Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art untersagt. Im Vorbereich sind die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronendeckelung) zusätzlich 1,50 m.
 2.2 Auf dem mit "Anpflanzgebot für Bäume" gekennzeichneten Standort ist ein Baum aus folgenden artenreichen Arten anzupflanzen und zu pflegen:

Ille cordata (Winterlinde)	(Waldreife, auch nicht fruchtend)
Aspidodermis pedunculata (Baldpflanze)	(Baldpflanze, auch nicht fruchtend)
Acacia pseudoacacia (Schlehe)	(Schlehe)
Platanus hybridus (Platan)	(Platan)
Crataegus oxyacantha (Hornahornbaum)	(Hornahornbaum)
Prunus serotina (Schwarzdorn)	(Schwarzdorn)
Sorbus aucuparia (Waldmispel)	(Waldmispel)
Platanus hybridus (Platan)	(Platan)

2.3 Die Pflanzungen sind einseitig anzulegen. Auf den Grundstücken ist jeweils ein einseitig anzulegender Bereich für die Pflanzung eines Obstbaums festzusetzen. Zur Anpflanzung in den vorgelagerten vorgeschriebenen Mindestbreite Bäume (Bäume) sind folgende Arten zu wählen:
 Cornus alba (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Kornelkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Lonicere)
 Ribes alpinum (Alpenhainbuche)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Viburnum lantana (Waldviburnum)
 Planzfläche: ein Stück / 1,5 m²
 2.4 Die Pflanzfläche 2,2 bis 2,5 sind nach erfolgter Bepflanzung vom Grundstücksgrenzübergang vorzunehmen.

2. Öffentliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
 2.1 Außenwände Hausbauten
 Zulässig sind Außenwände bzw. Verandaaußenwände oder Fußfassaden. Doppelhäuser sind im Fassadenmaterial einheitlich zu gestalten; Abweichungen im Maß werden gestattet.
 2.2 Dach Hausbauten
 Die Dachneigung muss 28° bis 48° in hunder Bedachung.
 2.3 Sichtbehinderung der Hausbauten
 Die Oberkante des letzten Geschosshöhebodens darf 0,50 m über der angrenzenden Straßenebene (Sichtbehinderung) gemessen in der Mitte in der vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
 2.4 Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
 Nebenanlagen und Garagen sind im Fassadenmaterial der Hauptgebäude zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.
 2.5 Grundstücksflächen
 Grundstücksflächen nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sind, wenn
 1) die in Außenwände nicht wie in Punkt 1.1 vorgegeben gestaltet,
 2) die Dachneigung nicht wie in Punkt 2.2 vorgegeben ausfällt,
 3) die Sichtbehinderung nicht wie in Punkt 2.3 vorgegeben ausfällt,
 4) die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nicht wie in Punkt 4 vorgegeben gestaltet.
 Wer ordnungsgemäß herstellt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBauO mit einer Geldbuße belegt werden.

Übersichtsplan zur Lage des Teilgebietes der 4. Änderung innerhalb des Bebauungsplanes Nr.3

Übersichtsplan
 B-Plan Nr. 3 "MARIENFELDER WEG"

Projekt: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Marienfelder Weg" / Stadt Röbel-Müritz (Flur 21 / Gemarkung Röbel)

Auftraggeber: Stadt Röbel / Müritz, Am Marktplatz 1, 17207 Röbel / Müritz

Plan: Plan zur Satzung über die 4. Änderung des B-Planes Nr.3

2002 B026/dwg/B-plan1 48nd.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
 Architekten - stadtplaner - beratende ingenieure
 August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
 PF 400129 17022 Neubrandenburg
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581025

Phase: Satzung
Datum: 17.02.2004
Maßstab: 1:500
Blattnummer:

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EuroparechtsanpassungsGBau (EAGBau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Röbel vom 04.10.2005 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Marienfelder Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) erlassen:

§ 1 Geltungsbereich
 Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung. Die Änderungen sind in nebenstehender Planzeichnung dokumentiert.

§ 2 Inhalt der Änderung
 Entsprechend dem anstehenden Bedarf sollen kleine Grundstücke angeboten werden können; zweireihige Bebauungen sind vorgesehen. Die Baugrenzen werden entsprechend geändert. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen und Wege.

Planfestsetzungen

WA	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)	mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
II	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Anpflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
0,4	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
0,8	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	Darstellungen ohne Normcharakter
o	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	Gebäudebestand
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Flurstücksnr. / Flurstücksgrenze
E,D	Einzel- und Doppelhaus zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
---	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)	

Hinweis:
 Die mit der 4. Änderung getroffenen Festsetzungen zur Bauweise / überbaubaren Grundstücksfläche und die Grünordnerischen Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz im Teil B der Satzung sowie die Festlegungen zu den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V bleiben verbindlich.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadt Röbel / Müritz vom 22.02.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Müritz-Anzeiger am 08.03.2005.
 Röbel / Müritz, 08-03-2005 27.10.2005 Bürgermeisterin
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand am 17.03.2005 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Müritz-Anzeiger am 08.03.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.02.2005 frühzeitig über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Röbel / Müritz, 08-03-2005 27.10.2005 Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat am 24.05.2005 den Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr. 03 und die Begründung gebilligt und die Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt.
 Röbel / Müritz, 24-05-2005 27.10.2005 Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 06.06.2005 beteiligt worden.
 Röbel / Müritz, 27.10.2005 Bürgermeisterin

- Der Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.06.2005 bis einschließlich 08.07.2005 während folgender Zeiten: Montag und Dienstag 8.30 - 12.30 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr, Mittwoch 8.30 - 12.30 Uhr, Donnerstag 8.30 - 12.30 Uhr und 13.30 - 17.30 Uhr, Freitag 8.30 - 12.30 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2005 im Müritz-Anzeiger bekanntgemacht worden.
 Röbel / Müritz, 27.10.2005 Bürgermeisterin
- Die Behörden sind gemäß § 4 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 06.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
 Röbel / Müritz, 06-06-2005 27.10.2005 Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 04.07.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Röbel / Müritz, 26.10.2005 ÖBV
- Die Stadtvertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen am 04.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Röbel / Müritz, 27.10.2005 Bürgermeisterin

- Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wurde am 04.10.2005 von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB erlassen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04.10.2005 gebilligt.
 Röbel / Müritz, 04-10-2005 27.10.2005 Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 "Marienfelder Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgefertigt.
 Röbel / Müritz, 04-10-2005 27.10.2005 Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 "Marienfelder Weg", 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 am 04.10.2005 durch Veröffentlichung im Müritz-Anzeiger 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 04.10.2005 in Kraft getreten.
 Röbel / Müritz, 04.10.2005 Bürgermeisterin

Projekt: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Marienfelder Weg" / Stadt Röbel-Müritz (Flur 21 / Gemarkung Röbel)

Auftraggeber: Stadt Röbel / Müritz, Marktplatz 1, 17207 Röbel / Müritz

Plan: Plan zur Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr. 3

2004B173DWG10/plankonzept.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
 Architekten - stadtplaner - beratende ingenieure
 August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
 PF 400129 17022 Neubrandenburg
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581025

Phase: Satzung
Datum: 04.10.2005
Maßstab: 1:500