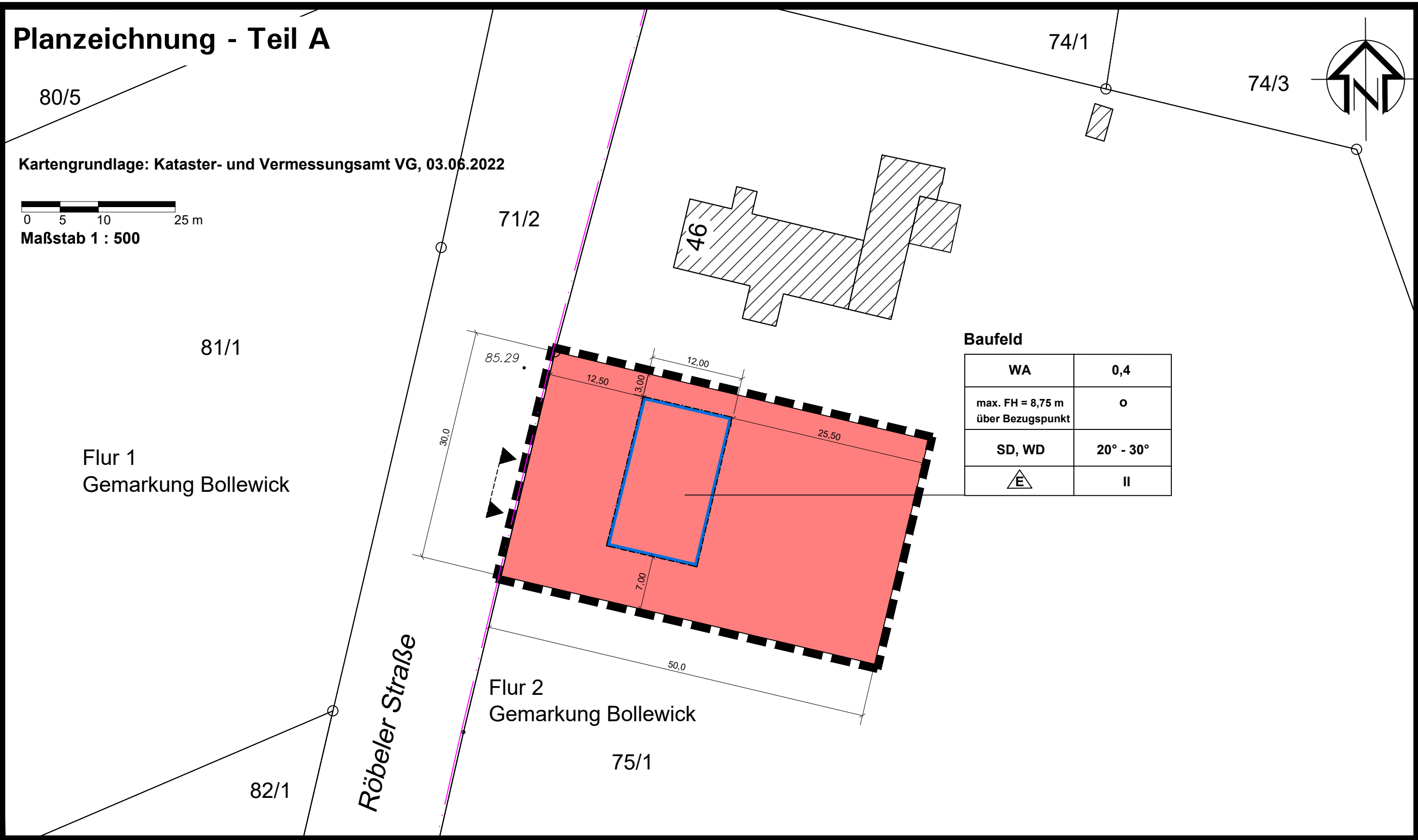


SATZUNG DER GEMEINDE BOLLEWICK über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße"

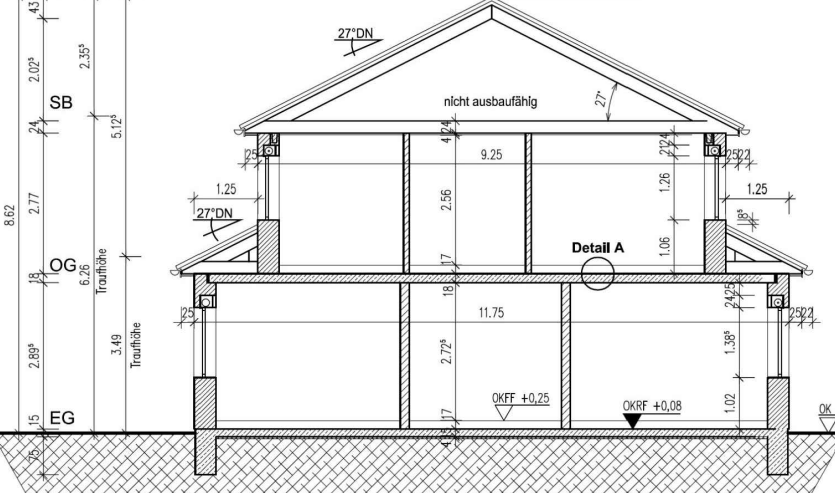
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) geändert worden ist, sowie des § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.07.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße" nach §13 b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die bei der gewählten GRZ von 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert ist nicht zulässig.
3. Höhe baulicher Anlagen
- 3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Landesstraße L 24 Röheler Straße (NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016).
- 3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Firsthöhe von 8,75 festgesetzt.
- 3.4 Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
4. Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 4 BauNVO)
- 4.2 Ein Rücksprung der Fassade ist für das Obergeschoss von bis zu 1,25m zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Vermeidungsmaßnahmen
- V1 Die Fläche ist bereits außerhalb der Brutzeit, ab Februar, in kurzen Zeitabständen durch Grubbern zu beunruhigen um ansiedlungswillige Bodenbrüter zu vergrämen. Nach Beginn der Bauarbeiten sind diese ununterbrochen fortzusetzen.
- V2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf der Grünfläche sind pro an-gefangenen zusätzlichen 200 m² versiegtelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurz-stiel, Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Jubiläe, Pastoren-birne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- V3 Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu verbrauchen.
- Kompensationsmaßnahmen
- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 1.432,40 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Höhennücken und Mecklenburgische Seenplatte“ befinden. Vorgeschlagen wird die Verwendung des Ökokontos LUP - 073 „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ mit „Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald“ als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 43 km vom Eingriffsort entfernt. Ansprechpartnerin: Romy Kasbohm Tel.: 03843 8301 211. E-Mail: dienstleistungen@foa-mv.de.
6. Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)
- 6.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- II. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 96 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
- 1 Fassaden
- Für die Fassadengestaltung sind zulässig:
- Putzoberflächen
 - Klinkeroberflächen bzw. Verblendmauerwerk in Klinkeroptik
 - für untergeordnete Gestaltungselemente der Fassade: Holz
- 2 Baufucht
- Zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss kann ein Rücksprung der Baufucht über die gesamte Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,25 Meter erfolgen.
- 3 Dächer und Dachendeckung
- 3.1 Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur geneigte Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 20° bis 30° zulässig.
- 3.2 Als Dachflächen sind hellgrau und anthrazit zulässig.
- 3.3 PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen.
4. Hervorspringende Bauteile
- 4.1 Hervorspringende Bauteile, insbesondere Dachüberstände, dürfen bis zu einer Tiefe von 50 cm über die Baugrenze hinaus ragen.
- 4.2 Die Überdachung des Eingangsbereichs darf diese Vorgabe um einen Meter überschreiten.
5. Vorgärten
- 5.1 Schottergärten sind unzulässig
- III. Hinweise
1. Kartengrundlage
- Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der amtliche Katasterauszug des Amtes Mecklenburgische Seenplatte vom 23.05.2022
2. Bodendenkmalpflege
- Im Vorhabenbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs. 3 DSchG M-V).

Schnittdarstellung
M 1 : 150



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- 0,4 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- II Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
- SD Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
- WD Satteldach
- WD Walmdach
- max. FH max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt
- 20° - 30° Dachneigungswinkel
- nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- o offene Bauweise § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
2. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrtbereich
3. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
4. Darstellungen ohne Normcharakter
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen mit -nummer mit vermarkten und unvermarkten Grenzpunkten
- Maßkette / Bemaßung in Metern
- Bestandshöhe über NHN nach DHHN 92/Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
- Bestandsgebäude mit Hausnummer

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: durch Wohngrundstück, Hausnummer 46
im Süden und Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Westen: durch die Röheler Straße

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 1.500 m²

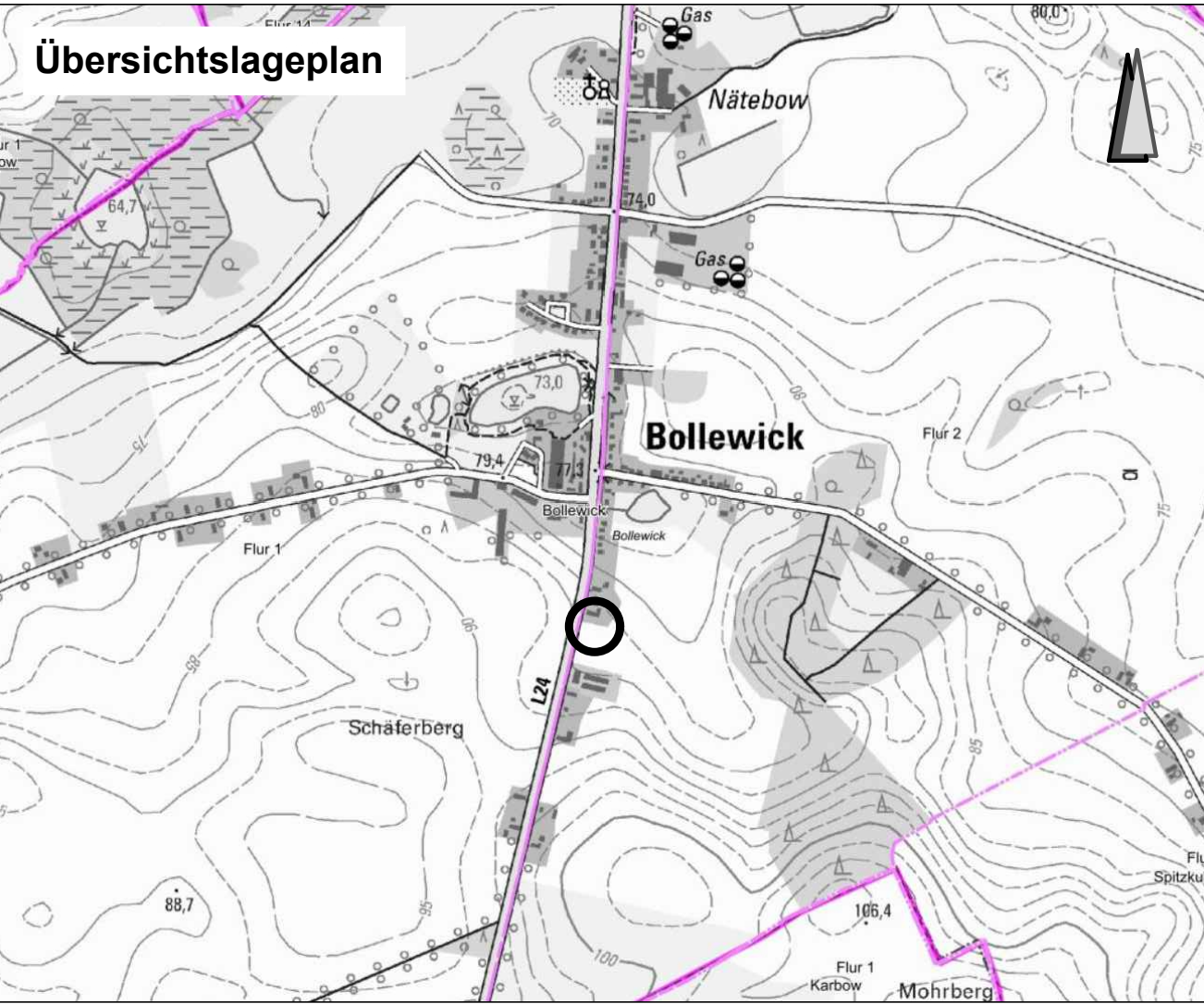
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) geändert worden ist
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V BGBl. S.1033)
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVObI. M-V S. 362)
 - Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 219)
 - Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3468)
 - Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011 S. 755, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVObI. M-V S. 219)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVObI. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVObI. M-V S. 383, 392)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
 - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWad M-V) vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228),
 - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V S. 487)
 - Straßen- und Wegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 (GVObI. M-V S. 42; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 90-1)
 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 08), Stand: 15. Dezember 2008
 - Hauptsatzung der Gemeinde Bollewick in seiner 1. Änderung vom 05.10.2019
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Bollewick hat am 13.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03a "Wohnhaus Röheler Straße" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am im "Mürtitz-Anzeiger" Nr. und auf der Internetseite des Amtes Röhel-Mürtitz unter www.amt-roebel-muertitz.de in der Rubrik „Laufende Bauleitplanverfahren“ öffentlich bekanntgemacht.
- Bollewick, den Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Schreiben vom gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Bollewick, den Bürgermeister
3. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Bollewick, den Bürgermeistern
4. Die öffentliche Auslegung ist am im "Mürtitz-Anzeiger" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03a "Wohnhaus Röheler Straße" der Gemeinde Bollewick und die Begründung mit Umweltbericht wurden durch die Gemeindevertretung am 13.12.2023 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Röhel-Mürtitz, Marktplatz 1, 17207 Röhel/Mürtitz zu folgenden Zeiten
- Montag und Dienstag: 8:30 - 12:30 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
- Mittwoch: 8:30 - 12:30 Uhr
- Donnerstag: 8:00 - 12:30 Uhr und 13:30 - 17:30 Uhr
- Freitag: 8:30 - 12:30 Uhr
- für jedermann öffentlich und im Internet auslegen.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgemacht.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Bollewick, den Bürgermeisterin
- Bollewick, den Bürgermeisterin
5. Die Gemeindevertretung hat am die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Bollewick, den Bürgermeisterin
6. Die Gemeindevertretung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röheler Straße" der Gemeinde Bollewick, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
- Bollewick, den Bürgermeisterin
7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Röhel, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
- Bollewick, den Bürgermeister
9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röheler Straße" wird hiermit ausgerufen.
- Bollewick, den Bürgermeister
10. Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03a "Wohnhaus Röheler Straße" und der Begründung 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 durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Röhel-Mürtitz sowie im "Mürtitz-Anzeiger" Nr. 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 Rechtsfolgen (§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.



Quelle: umweltkarten.regierung-mv.de, GeoPortal MV Stand: 02.02.2022

ENTWURF

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3a "Wohnhaus Röheler Straße" der Gemeinde Bollewick	
Gemarkung Bollewick, Flur 2, Flurstück 75/1 teilweise	
Planungsträger:	Gemeinde Bollewick über Amt Röhel - Müritz Marktplatz 1 17207 Röhel/Mürtitz
städtebauliche Planung :	SMB Wriezener Straße 36, 16259 Bad Freienwalde Tel. 03344 4779923
Planteil A: M 1:500 (970 x 600mm)	Datum: 06.12.2023