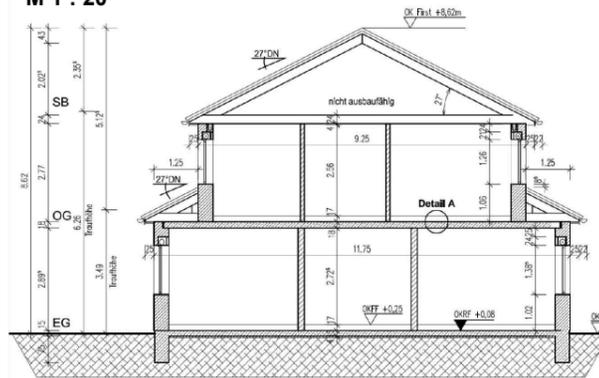


Flur 2
Gemarkung Bollewick

75/1

Schnittdarstellung
M 1 : 20



Planzeichenerklärung des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße"

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 4 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - max. FH max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt
 - 20° - 30° Dachneigungswinkel
 - nur Einzelhäuser zulässig

- 1.2. Bauweise, Baugrenzen**
- o offene Bauweise § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

- 2. Verkehrsflächen**
- Einfahrtbereich

- 3. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

- 4. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenzen mit -nummer mit vermarkten und unvermarkten Grenzpunkten
 - Maßkette / Bemaßung in Metern
 - Bestandshöhe über NHN nach DHHN 92
 - Bestandsgebäude

- 5. Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans**
- befestigte Hoffläche, Wege
 - Gebäude, Neubau
 - Terrasse
 - II Anzahl Vollgeschosse
 - Einfriedung
 - Abstandsfläche gem. § 6 Landesbauordnung M-V

1. Übernahme von Planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße"

- 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 Röbeler Straße (NHN nach Höhen Bezugssystem 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 angefangenen zusätzlichen 200 m² versiegelter 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 Julibirne, 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 1.482,40 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Höhentrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ befinden. Vorgeschlagen wird die Verwendung des Ökokontos LUP - 073 „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ mit „Überführung von Wirtschaftswald in Na turwald“ als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 43 km vom Eingriffsort entfernt. Ansprechpartnerin: Romy Kasbohm Tel.: 03843 8301 211. E-Mail: dienstleistungen@lfoa-mv.de.

6. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch

- 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 Dacheindeckung**
 - 3.1 Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur geneigte Sattel-, Wal- oder Zeltedächer mit einer Neigung von 20° bis 30° zulässig.
 - 3.2 Als Dachfarben 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

Hinweise
1. Kartengrundlage
 Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der amtliche Katastrerauszug 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 Beauftragten 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).

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 Röbeler Straße

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



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

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße"

Gemarkung Bollewick, Flur 2
Flurstück 75/1 teilweise

Planungsträger: Gemeinde Bollewick
über
Amt Röbel - Müritz
Marktplatz 1
17207 Röbel/Müritz
Tel. 039931 80 142

städtebauliche Planung : SMB
Wriezener Straße 36, 16259 Bad Freienwalde
Tel. 03344 4779923

Planteil A: M 1:500 (A3)

Datum: 06.12.2023