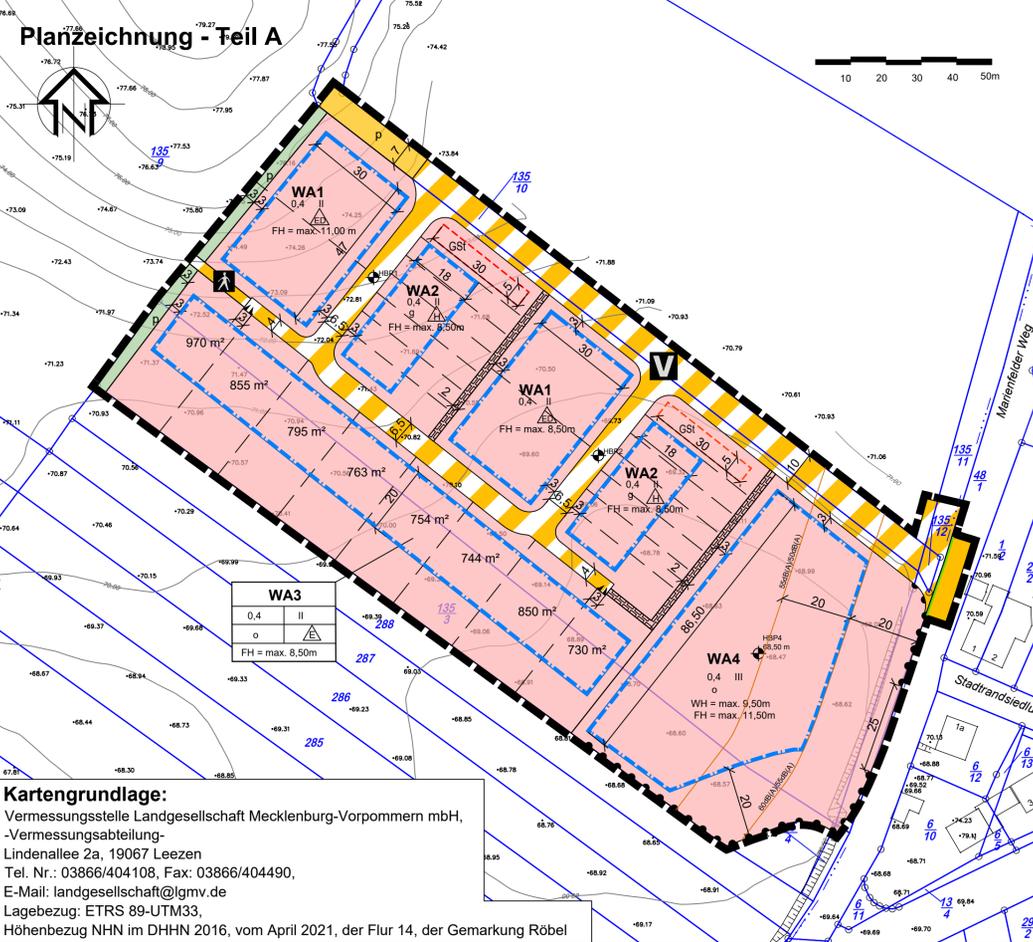


SATZUNG DER STADT RÖBEL/MÜRITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "JÖRGENBARG 1"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Röbel vom 2025 folgende Satzung über den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans "Jörgenbarg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



Kartengrundlage:

Vermessungsstelle Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Vermessungsabteilung, Lindenallee 2a, 19067 Leezen, Tel. Nr.: 03866/404108, Fax: 03866/404490, E-Mail: landgesellschaft@lgm.v.de, Lagebezug: ETRS 89-UTM33, Höhenbezug: NNH im DHHN 2016, vom April 2021, der Flur 14, der Gemarkung Röbel

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altlöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAlG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zubenachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Der durch die zulässige Nutzung auf den Grundstücken verursachte private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken mit abzudecken.
- Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Röbel.
- Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA4)	§ 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
III maximale Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
FH = max. 8,50m WH = max. 11,50m ü.B.	maximale Firsthöhe baulicher Anlagen maximale Wandhöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (Festsetzung Nr. 2.2) § 18 BauNVO
1.3 Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
g geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig	nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
2. Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsfläche p - privat	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	
Straßenbegrenzungslinie	
Zufahrtsbereich	
Flächen ohne Ein- und Ausfahrten	
3.Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Grünfläche p - privat	
4. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
GSt Gemeinschaftsstellplätze (überdacht)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Flächen mit Gehrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Isophone für maßgebliche Außenlärmpegel tags / nachts	
Bemaßung in Meter	
Höhenbezugspunkt	
5. Planzeichen ohne Normcharakter	
Gebäude	Böschung
Flurstücksgrenze	Zaun
Flurstücksnummer	Höhenpunkt in Meter über NNH in DHHN 2016
geplante Grundstücksgrenze	

Gebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	max. Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	zulässiger Haustyp
maximale Höhe	

Textliche Festsetzungen - Teil B

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
1.1 Zulässig im **gesamten Geltungsbereich (WA1 bis WA4)** sind: (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
1.2 Unzulässig im **gesamten Allgemeinen Wohngebiet** sind: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
1.3 Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

Fortführung der textlichen Festsetzungen - Teil B

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze die Firsthöhe angegeben. Dies entspricht bei Flachdächern, dem höchsten Punkt der Attika.
2.2 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO ist der Bezugspunkt für die max. Höhe baulicher Anlagen die jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte/-werte (HBZ).
HBP1 - gilt für das angrenzende WA1 und WA2
Der dargestellte Bezugspunkt ist der tatsächlichen Höhe der fertiggestellten Straße zuzuordnen.
Im WA2 ist die Differenz zwischen den Höhen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen gleichmäßig aufzuteilen.
HBP2- gilt für das angrenzende WA1 und WA2
Der dargestellte Bezugspunkt ist der tatsächlichen Höhe der fertiggestellten Straße zuzuordnen.
Im WA2 ist die Differenz zwischen den Höhen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen gleichmäßig aufzuteilen.
WA3
Der Bezugspunkt entspricht der Höhe der Gradienten der erschließenden Straße/ des Fußweges oder der Fläche mit Gehrecht vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes.
HBP4- gilt für das WA4
Der Bezugspunkt beträgt 68,50 m über NNH im DHHN 2016 des zugrunde liegenden Lage- und Höhenplanes.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im gesamten Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen, für technische Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Solarelemente und Antennen sowie Schornsteine um 1,00 m überschritten werden.
Die technischen Aufbauten nach Festsetzung 2.3 müssen bei Flachdächern einen Mindestrückprung von 1 m gegenüber den Außenwänden des Gebäudes einhalten.
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte wird auf max. 2 Wohnungen festgesetzt, ausgenommen innerhalb des **WA4**.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
3.1 Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in den **WA2**-Gebieten ausschließlich als überdachte Stellplätze und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
3.2 Garagen und sonstige Stellplätze sind in den **WA2**-Gebieten unzulässig.
3.3 Innerhalb des **WA4** sind mindestens 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit(WE) vorzusehen.
- FLÄCHEN MIT GEHRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die mit Gehrecht festgesetzten Flächen gelten zugunsten aller Bewohner der Hausgruppen in den jeweilig angrenzenden **WA2**.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
5.1 Das Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen ist bei geneigten Dächern nur parallel zur Dachhaut zulässig.
5.2 Bei Flachdächern sind die übrigen Flächen, welche nicht von technischen Aufbauten verdeckt sind, zu begrünen.
5.3 Bei Doppel- und Reihenhausbauweise sind die Dächer und Fassaden einheitlich in Material und Farbe auszubilden.
5.4 Nicht zulässig sind Blockbohlenhäuser.
5.5 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen zulässig. Mauern, Gabionen o.ä. sind unzulässig. Straßenseitige Hecken sind aus standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
5.6 Alle nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. In den Vorgärten sind Kies- oder Schottergärten unzulässig.
5.7 Sichtschutzwände im **WA2**, sind im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von max. 2,00m und einer Tiefe von max. 3,00m, beginnend von der Hauswand, zulässig.
- AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH; FLÄCHEN FÜR MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 1 a Abs. 3 und 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
6.1 Im Plangebiet sind je 500 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6.2 Ausnahmen bilden die WA2, hier sind je Grundstück 1 standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Vermeidungsmaßnahmen

BV-1: Das bauvorbereitende Beseitigen der Bodenvegetation sowie die Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der uNB nur nach unmittelbar vor Baubeginn erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle durch eine öBB möglich.

BV-2: Tritt nach der Baufeldfreimachung eine Arbeitspause ein, so sind ab dem 5. Tag mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz vor Besiedelung durch Bodenbrüter abzustimmen.

BV-3: Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna zu vermeiden.

AM-1/ZE-1:
Ab April ist für die Dauer der Baufeldfreimachung rechtzeitig ein temporärer Amphibien-/Reptilienschutzzaun mit Überkleiterschutz durch eine öBB an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs zu installieren. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am ____ 2024 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan "Jörgenbarg 1" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom ____ 2024 bis einschließlich ____ 2024 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden beteiligt.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am ____ 2024 öffentlich abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtvertretung hat am ____ 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Röbel, ... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom ____ 2024 bis einschließlich zum ____ 2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Röbel, ... Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am ____ 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Röbel, ... Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____ 2025 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ____ 2025 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ____ 2025 gebilligt.
Röbel, ... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken wird am ____ 2025 als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichterliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichterliche Darstellung des Gebäudefestbestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Röbel, ... Siegel öffentlich bestellter Vermesser
- Die Satzung über den Bebauungsplan "Jörgenbarg 1" wird hiermit ausgefertigt.
Röbel, ... Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhält, ist am ____ 2025 im Amtsblatt ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan "Jörgenbarg 1" ist mit Ablauf des ____ 2025 in Kraft getreten.
Röbel, ... Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Stadt Röbel/Müritz

Übersichtsskizze nicht maßstäblich

Bebauungsplan "Jörgenbarg 1"

AUFTRAGGEBER: Stadt Röbel/Müritz Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplanner · ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Maßstab: 1 : 1000	Bearbeiter: B.Sc. Ina Crepon B.Sc. Lisa Hügel
Datum: Mai 2024	Projekt: Vorentwurf

N:\2021\101 Röbel\10_Vorentwurf\10_Vorentwurf 2024 04