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. S.2141, 1998 I S.137), zul. geänd. durch Artikel12 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 (GVOBl. S.468, ber. S.612), zul. geänd. 28.03.2001 (GVOBl. S.60) 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:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Röbel / Müritz vom 07.10.2003.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Müritz - Anzeiger am 21.10.2003.

Röbel / Müritz, 09.03.2004 Bürgermeisterin

2. Die Stadtvertretung hat am 07.10.2003 den Entwurf der Satzung über die 4.Änderung des B-Planes Nr.03 und die Begründung gebilligt und die Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt.

Röbel / Müritz, 09.03.2004 Bürgermeisterin

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 03.11.2003 beteiligt worden.

Röbel / Müritz, 09.03.2004 Bürgermeisterin

4. Der Entwurf derSatzung über die 4.Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben nach § 3 Abs.2 BauGB vom 30.10.2003 bis einschließlich 01.12.2003 während folgender Zeiten, Montag und Dienstag 8.30 -12.30 Uhr und 13.30 -16.30 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 ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.10.2003 im Müritz - Anzeiger bekannt gemacht worden.

Röbel / Müritz, 09.03.2004 Bürgermeisterin

5. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 20.10.2003 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 09.03.2004 Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 05.03.04 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, den 05.03.04 ÖbVI

7. Die Stadtvertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen nach § 2 Abs.2, § 3 Abs.2, § 4 Abs.1 bis 3 BauGB am 17.02.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Röbel / Müritz, 09.03.2004 Bürgermeisterin

8. Die Satzung über die 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.03 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.02.2004 von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 17.02.2004 gebilligt.

Röbel / Müritz, 09.03.2004 Bürgermeisterin

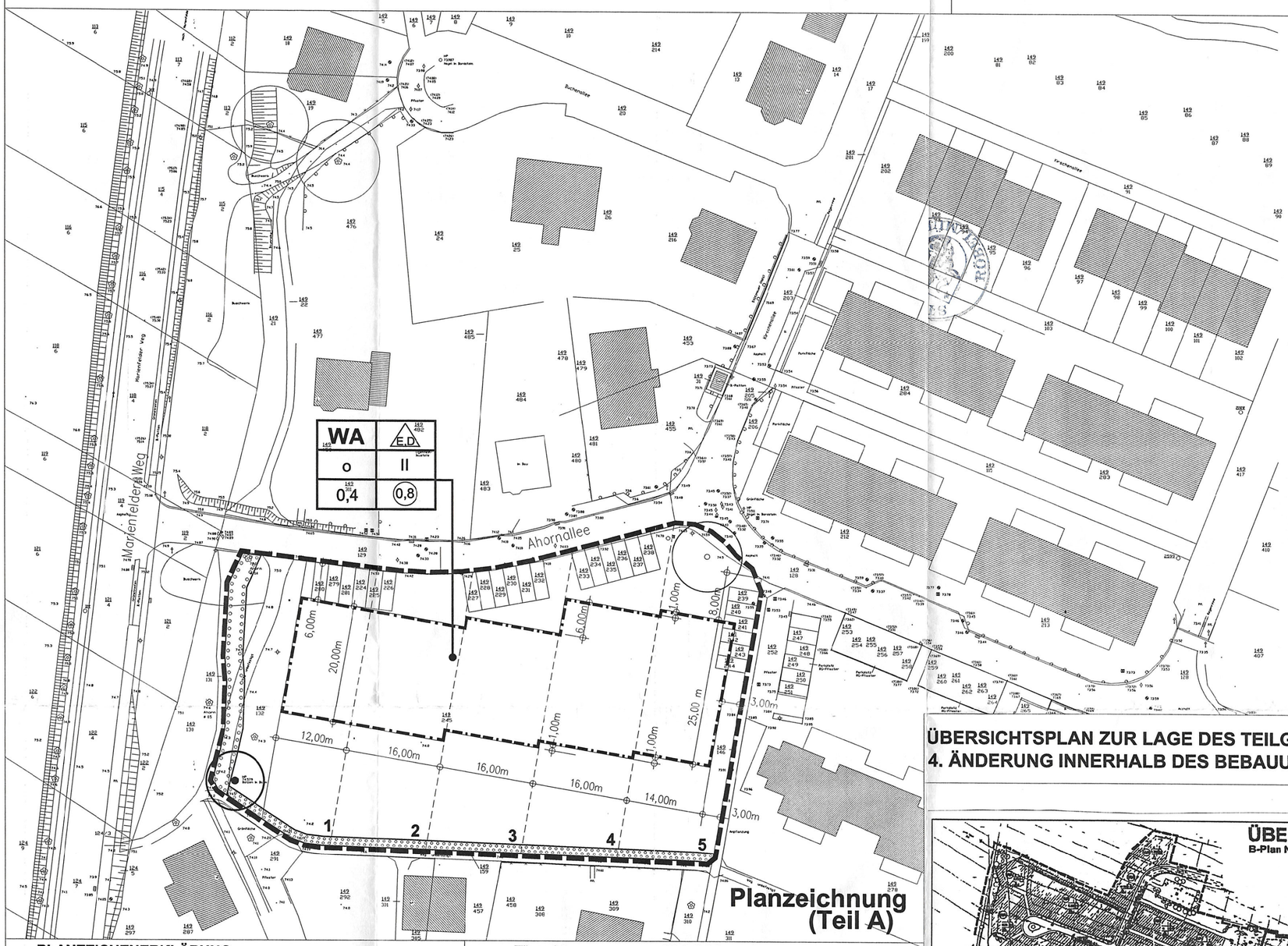
9. Die Satzung über die 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.03 "Marienfelder Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Röbel / Müritz, 09.03.2004 Bürgermeisterin

10. Die Satzung über die 4. 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 16.11.2004 durch Veröffentlichung im Müritz-Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemäß § 215a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 rückwirkend zum 24.03.2004 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 18.11.2004 Bürgermeisterin



Planzeichnung (Teil A)

N

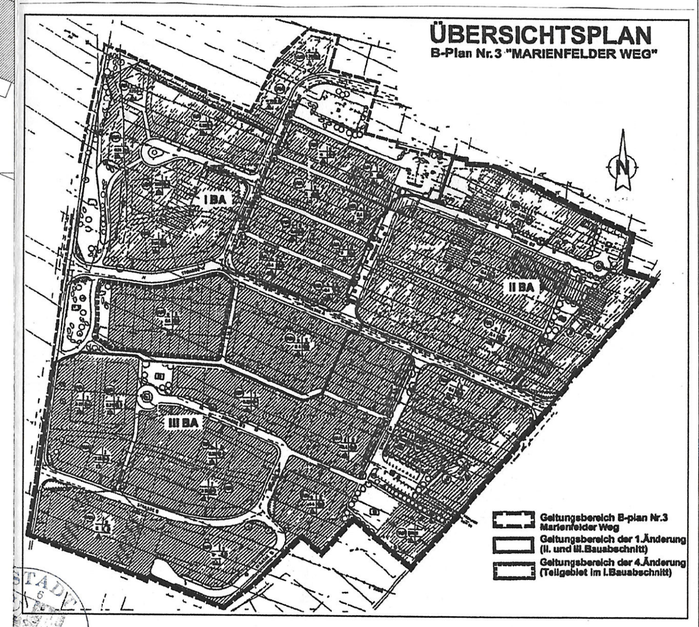
M 1:500

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
Gemarkung Röbel Flur 21
Ing.büro für Vermessung
Dipl. Ing. N.Boerner

Legende:

	Abfallbehälter		Radelbaum
	Einlauf		Richtzeichen
	AP/PP		Schacht rechteckig
	Hecke		Schacht rund
	Holzmast		Schieber (Wasser)
	Hydrant		
	Kabelschrank		Stahlbetonmast
	Lampe		Stahlgittermast
	Verkehrsschild		Zaun
	Betonfläche	PFL	Beton-Pflaster
	Rasengittersteine	U.	unbefestigte Fläche
HP	Höhenfestpunkt	(xx.xx)	Höhe Bordstein

ÜBERSICHTSPLAN ZUR LAGE DES TEILGEBIETES DER 4. ÄNDERUNG INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES NR.3



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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.2 BauNVO
(0,8)	Geschoßflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
Bauweise		**§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
E,D	Einzelhaus und Doppelhaus zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
Bepflanzungen		**§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**
	Erhaltungsgebot für Bäume / Sträucher	Anpflanzgebot für Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	Gebäudebestand
25/3	Flurstücksgrenzen / Flurstücksnrummer
1	mögliche Grundstücksgrenzen / Nr. des möglichen Grundstücks

Nutzungsschablone

Baugebiet	zulässige Hausformen
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauweise /überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**

1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der östlichen Begrenzung der am westlichen Plangebietsrand festgesetzten Anpflanzflächen und der westlichen Baugrenze des Baufeldes werden Nebenanlagen nur zugelassen, wenn der Bruttorauminhalt von 15 m^3 nicht überschritten wird.

2. Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz (§1a Abs.3 Satz 1 BauGB / §9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB/ §9 Abs.1a BauGB)

2.1 Im Wurzelbereich von Bäumen sind Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m.

2.2 Auf dem mit "Anpflanzgebot für Bäume" gekennzeichneten Standort ist ein Baum aus folgenden einheimischen Arten auszuwählen und zu pflanzen:

Tilia cordata	(Winterlinde)
Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie, auch nicht fruchtend)
Acer platanoices	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

2.3 Die Privatgärten sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Grundstücken ist jeweils ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen; das Anpflanzen eines Obstbaumes ist zulässig.
Zur Anpflanzung in den Vorgärten vorgeschlagene kleinkronige Bäume:

Corylus collurna	(Baumhasel)
Crataegus oxyacantha `Paul`s Scarlet	(Rotdorn)
Prunus sargentii	(Zierkirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelkirsche)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

2.4 Garagen undCarports sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

2.5 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine zweireihige Pflanzung und am südlichen Plangebietsrand eine einreihige Pflanzung aus folgenden einheimischen Sträuchern anzulegen:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: leichte Sträucher
Pflanzdichte: ein Stück / 1,5 m^2

2.6 Die Pflanzgebote 2.2 bis 2.5 sind nach erfolgter Bebauung vom Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. Außenwände Hauptbaukörper
Zulässig sind Mauerwerk bzw. Verblendmauerwerk oder Putzfassaden. Doppelhäuser sind im Fassadenmaterial einheitlich zu gestalten; Abweichungen im Detail werden gestattet.

2. Dächer Hauptgebäude
Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 28° bis 48° in harter Bedachung.

3. Sockelhöhe der Hauptgebäude
Die Oberkante des fertigen Ergeschoßfußbodens darf 0,50 m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Gehweg), gemessen in der Mitte in der vorderen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
Nebenanlagen und Garagen sind im Fassadenmaterial der Hauptgebäude zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.

5. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V handelt, wer
1.) die in Außenwände nicht wie in Punkt 1 vorgegeben gestaltet,
2.) die Dächer nicht wie in Punkt 2 vorgegeben ausführt,
3.) die Sockelhöhen nicht wie in Punkt 3 vorgegeben ausführt,
4.) die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nicht wie in Punkt 4 vorgegeben gestaltet.
Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBauO mit einer Geldbuße belegt werden.

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 4änd.dwg

Dipl. Ing. R. Nietledt
Dipl. Ing. J. Renner

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

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