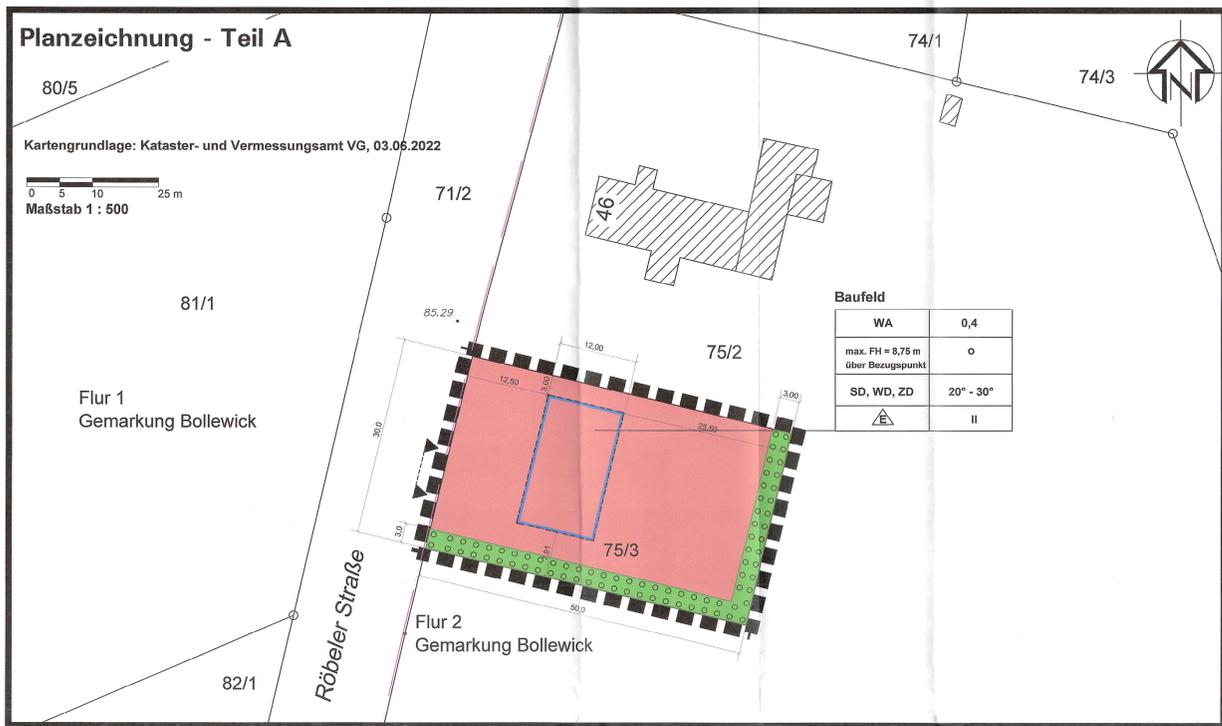


SATZUNG DER GEMEINDE BOLLEWICK über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße"

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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 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

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
 - Die bei der gewählten GRZ von 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert ist nicht zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen**
 - Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Landesstraße L 24 Röbeler Straße (NHN nach Höhenbezugsystem DHHN 2016).
 - In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Firsthöhe von 8,75 festgesetzt.
 - Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Ein Rücksprung der Fassade ist für das Obergeschoss von bis zu 1,25m zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

 - Die **Baufeldfreimachung** hat nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen. Die Fläche ist außerhalb der Brutzeit, ab Februar, in kurzen Zeitabständen durch Grubieren um ansiedlungswillige Bodenbrüter zu vergrünen. Nach Beginn der Bauarbeiten sind diese ununterbrochen fortzusetzen.
 - Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist eine 3 m breite Sichtschutzhecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Folgende Pflanzen können beispielsweise verwendet werden: z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder).
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu verbrauchen.

Kompensationsmaßnahmen

 - 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 Landschaftzone „Höhentrüben 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
 - Festsetzungen in besonderen Fällen** (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** gemäß § 93 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
 - Fassaden**

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

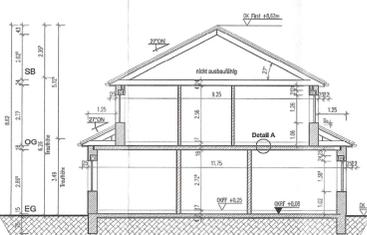
 - Putzoberflächen
 - Klinkeroberflächen bzw. Verblendmauerwerk in Klinkeroptik
 - für untergeordnete Gestaltungselemente der Fassade: Holz
 - Bauflecht**

Zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss kann ein Rücksprung der Bauflecht über die gesamte Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,25 Meter erfolgen.
 - Dächer und Dacheindeckung**
 - Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur geneigte Sattel-, Walmd- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 20° bis 30° zulässig.
 - Als Dachfarben sind hellgrau und anthrazit zulässig.
 - 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.
 - Hervorspringende Bauteile**
 - Hervorspringende Bauteile, insbesondere Dachüberstände, dürfen bis zu einer Tiefe von 50 cm über die Baugrenze hinaus ragen.
 - Die Überdachung des Eingangsbereichs darf diese Vorgabe um einen Meter überschreiten.
 - Vorgärten**
 - Schottergärten sind unzulässig
- Hinweise**
 - Kartengrundlage**

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der amtliche Katasterauszug (ALKIS-Datenbestand des Amtes Mecklenburgische Seenplatte Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg vom 23.05.2022. Höhenangaben beziehen sich auf DHHN 2016.
 - 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).



Planzeichenerklärung

- 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	§ 16 Abs. 2 BauNVO
SD	Satteldach	§ 20 Abs. 1 BauNVO
WD	Walmdach	
ZD	Zeltdach	

max. FH max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt
 20° - 30° Dachneigungswinkel
 nur Einzelhäuser zulässig
- 2. Bauweise, Baugrenzen**

	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
		§ 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**

	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--	-----------------	-------------------------
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
--	---	-------------------------------------
- Sonstige Planzeichen**

	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	--	------------------
- 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 Röbeler 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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 (Planzeichenerverordnung - 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- 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 Artikel 2 des Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. M-V S. 110)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 149)
- 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 M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 790, 794)
- 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 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 309)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011 S. 759, 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. 363, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 400)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag M-V) vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 154)
- 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 Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 270, 351)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 (GVObI. M-V S. 42; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 90-1)
- 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

- Die Gemeindevertretung Bollewick hat am ~~19.12.2023~~ ^{ber. 29.02.2024} gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~16.03.2024~~ ^{16.03.2024} im "Mürtz-Anzeiger" Nr. ~~02/2024~~ ^{02/2024} und auf der Internetseite des Amtes Röbel-Mürtz unter www.amt-roebel-muertz.de in der Rubrik „Laufende Bauleitplanverfahren“ öffentlich bekanntgemacht.

Bollewick, den 17.9.24
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Schreiben vom ~~18.03.2024~~ ^{18.03.2024} gemäß § 17 des LPG M-V beteiligt worden.

Bollewick, den 17.9.24
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ~~15.03.2024~~ ^{15.03.2024} gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Bollewick, den 17.9.24
- Die öffentliche Auslegung ist am ~~16.03.2024~~ ^{ber. 29.02.2024} im "Mürtz-Anzeiger" Nr. ~~02/2024~~ ^{02/2024} öffentlich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße" der Gemeinde Bollewick und die Begründung mit Umweltbericht wurden durch die Gemeindevertretung am ~~19.12.2023~~ ^{ber. 29.02.2024} gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 in der Zeit vom ~~23.02.2024~~ ^{23.02.2024} bis einschließlich ~~26.04.2024~~ ^{26.04.2024} im Amt Röbel-Mürtz, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Mürtz 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 ausgelegen.

Der gebilligte Entwurf wurde in der Zeit vom ~~15.03.2024~~ ^{15.03.2024} bis ~~26.04.2024~~ ^{26.04.2024} über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

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 17.9.24
- Die Gemeindevertretung hat am ~~04.09.2024~~ ^{04.09.2024} 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 17.9.24
- Die Gemeindevertretung hat am ~~04.09.2024~~ ^{16.09.2024} den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler 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 17.9.24

Röbel, den 16.09.2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ~~24.06.2024~~ ^{24.06.2024} AZ. ~~3494/18644-362~~ ^{3494/18644-362} mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

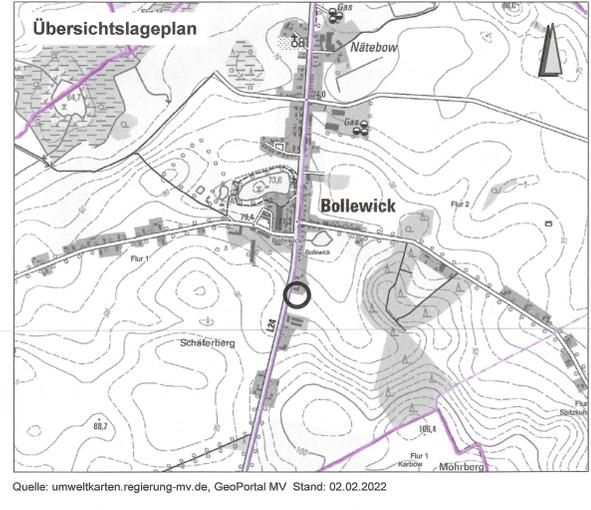
Bollewick, den 17.9.24
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Bollewick, den 29.10.24
- Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße" wird hiermit ausgefertigt, sind am ~~03.11.2024~~ ^{03.11.2024} durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Röbel-Mürtz sowie im "Mürtz-Anzeiger" Nr. ~~23/2024~~ ^{23/2024} 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 ~~09.11.2024~~ ^{09.11.2024} in Kraft getreten.

Bollewick, den 26.11.24



SATZUNG - ABSCHRIFT -

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Röbeler Straße" der Gemeinde Bollewick

Gemarkung Bollewick, Flur 2, Flurstück 75/3 teilweise

Planungsträger:	Gemeinde Bollewick über Amt Röbel - Müritz Marktplatz 1 17207 Röbel/Mürtz
städtetbauliche Planung:	SMB Wriezener Straße 36, 16259 Bad Freienwalde Tel. 03344 4779923
Planstabs A: M 1:500 (970 x 600mm)	Datum: 19.08.2024