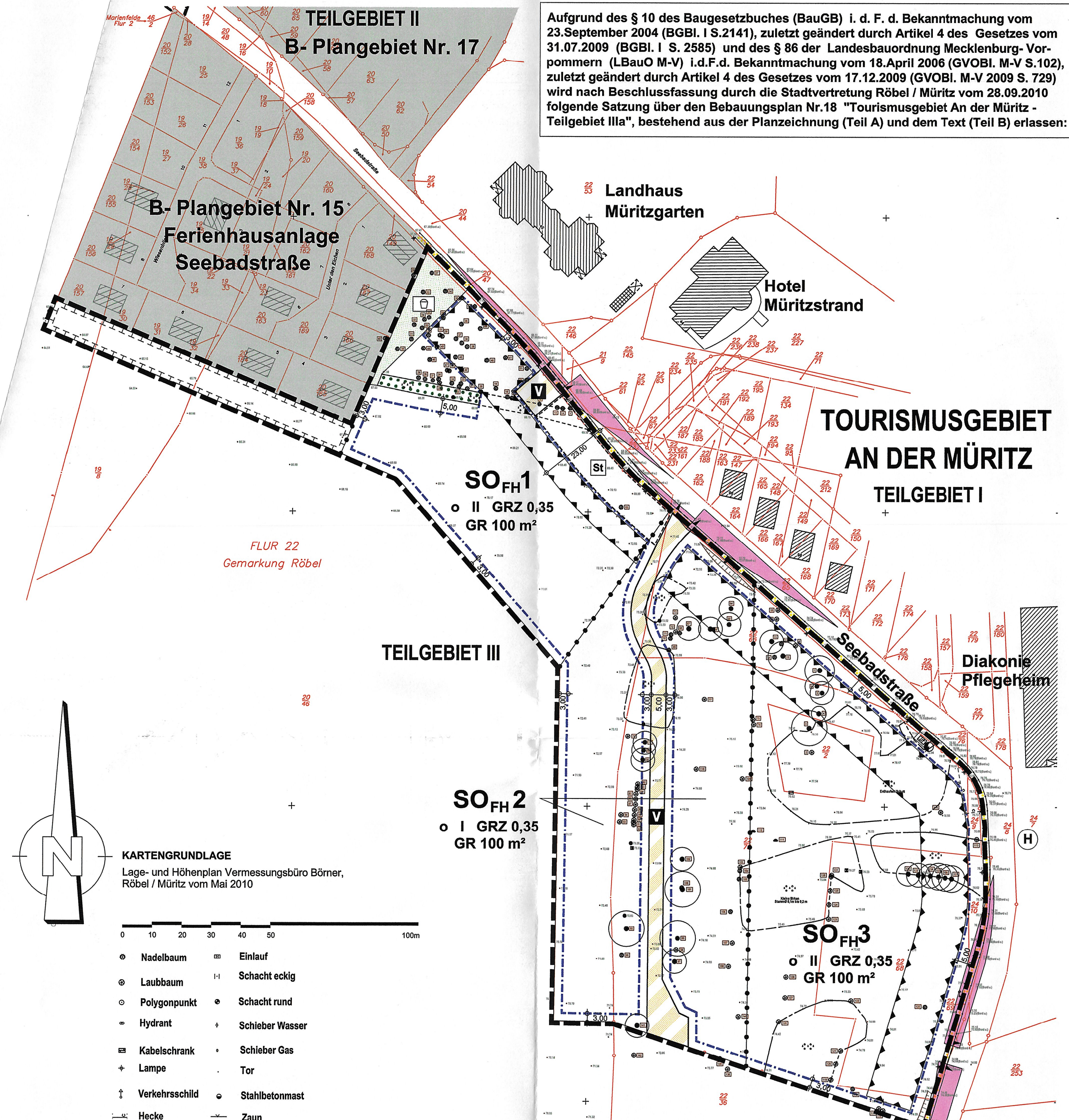


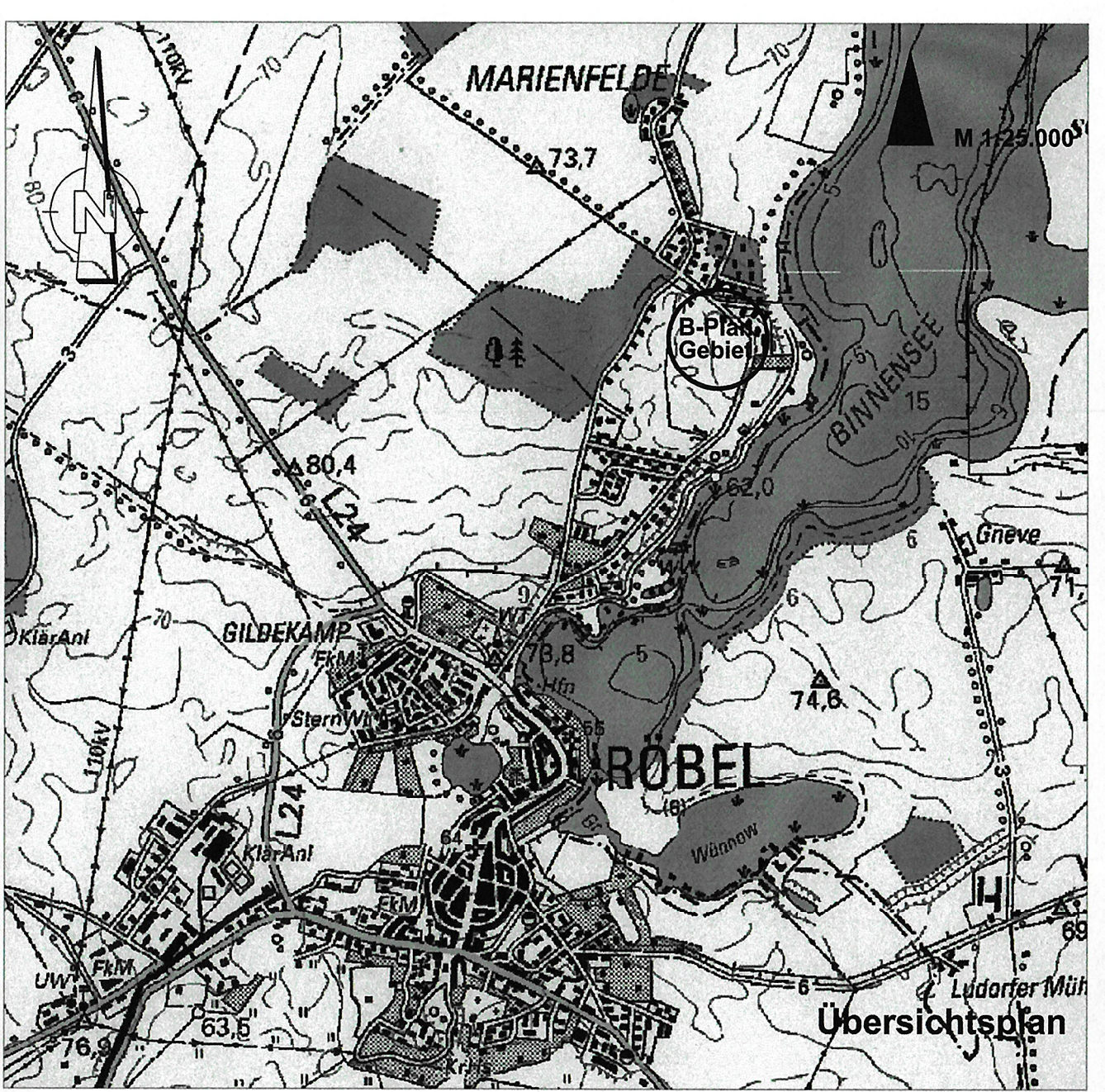
Satzung der Stadt Röbel / Müritz über den Bebauungsplan Nr. 18 "Tourismusgebiet An der Müritz - Teilgebiet IIIa"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V 2009 S. 729) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Röbel / Müritz vom 28.09.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Tourismusgebiet An der Müritz - Teilgebiet IIIa", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Planzeichnung Teil A

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9/1/20 und 25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9/1/20 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Maß der baulichen Nutzungen	§ 1/4 und § 16/5 BauNVO
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9/1/22 BauGB
	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9/1/24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (hier: Verkehrslärm)	§ 9/1/24 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Gebäudebestand lt. Kataster	3,00 Bemaßung in Meter
	ergänzter Gebäudebestand nach Begehung (nicht eingemessen)	(H) Bushaltestelle
	Flurstücksgrenzen	(T) Trafostation
	Flurstücksnr.	Sichtdreieck, freizuhaltendes Sichtfeld
	rechtskräftige B-Plan-Gebiete	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO
1.1 Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnen. In den Teilgebieten 1-3 sind folgende Nutzungen zulässig:
Teilgebiet 1:
Zulässig sind:
- Ferienhäuser als Einzel-/ Doppelhaus und Ferienwohnungen
- Stellflächen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- Anlagen für die Verwaltung, Geschäfts- und Büroräume
- Anlagen und Einrichtungen zur infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes, wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Aufenthaltsbereiche zur Freizeitbetätigung, Sport, Spiel und Erholung
- Gemeinschaftsräume, Erholungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Aufenthaltsbereiche für Erholung, Sport- und Freizeitaktivitäten
- Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für der Erholung und Gesundheit dienende Berufe
- Wohnungen für den Betriebinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.
Ausnahmsweise zugelassen werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Teilgebiet 2:
Zulässig sind:
- Ferienhäuser als Einzel-/ Doppelhaus und Ferienwohnungen
- Stellflächen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- Anlagen und Einrichtungen für Erholung, Sport-, Spiel- und Freizeitaktivitäten
- Schank- und Speisewirtschaften.
Teilgebiet 3:
Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen zur infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes, wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Aufenthaltsbereiche zur Freizeitbetätigung, Sport, Spiel und Erholung
- Ferienhäuser als Einzel-/ Doppelhaus und Ferienwohnungen
- mobile Freizeitanlagen, z. B. in Form von Caravans, Motorcaravans, Wohn- und Reisemobilen
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnungen für den Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.
1.2 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im SO "Ferienhausgebiet" Garagen unzulässig. Außerdem werden überdachte Stellplätze nicht zugelassen.
2.2 Die Errichtung von baulichen Anlagen im Kronenbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume ist nicht zulässig.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
3.1 Das im SO "Ferienhausgebiet" anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu verwerten.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB
4.1 Innerhalb des Ferienhausgebietes sind durch den Grundstückseigentümer 23 einheimische Laubbäume als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
Baumarten:
Acer platanoides Spitzahorn Sorbus aria Mehlbeere
Betula pendula Birke Sorbus aucuparia Eberesche
Corylus colurna Baumhasel Obstbäume
Carpinus betulus Hainbuche
4.2 Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche südlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 15 ist eine Streuobstwiese anzulegen. 13 Obstbäume in unterschiedlichen robusten, lokal bewährten Arten und Sorten sind als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm halbnartig in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Die Pflege umfasst einen fachgerechten extensiven Schnitt der Obstbäume und das Mähen der Wiese 2 x jährlich (im Juni und vor der Obsterte). Auf chemische Mittel zur Schädlingsbekämpfung soll verzichtet werden.
4.3 Das Anpflanzen von Bäumen gemäß Festsetzung 4.1 und die Entwicklung der Streuobstwiese gemäß Festsetzung 4.2 werden den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 geplanten Bau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.
4.4 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
4.5 Werden im Bereich von Sichtdreiecken Sträucher gepflanzt, sind Arten auszuwählen, deren natürliche Wuchshöhe 0,60 m nicht überschreitet.

- Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres beseitigt werden. Die übrige Baufeldfreimachung ist außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (15. März - 15. Juli) durchzuführen.
Im Kiefernwald sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 50 cm (Stammumfang mind. 1,57 m) spätestens vor Beginn der Fällung durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere in Baumhöhlen und Spalten zu überprüfen. Die erfolgte Kontrolle ist beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie M-V anzuzeigen. Bei Feststellung von geschützten Arten ist der entsprechende Baum zu erhalten oder es ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen und an einer geeigneten, mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stelle ein Ersatzquartier zu schaffen.
 - 4.7 Innere Erschließungswege und Stellplätze sind wassergebunden auszubilden.
4.8 Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von Insekten Natrumdampflampen mit einem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.
4.9 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB sind außerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Das Kleingewässer in der Wiese südwestlich des Plangebietes auf den Flurstücken 19/5, 20/21 und 20/46 in der Flur 22, Gemarkung Röbel ist nach naturschutzrechtlichen Kriterien zu renaturieren. Das Feuchtwiesengebiet ist bis auf eine Fläche von 200 m² im Bereich der Baumweide am Nordufer zu entfernen. Die Gewässersohle ist zu entschlammen. Das Gewässer ist mit einer 5 m breiten Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturbelassenen Uferstreifen zu entwickeln ist. Die Renaturierungsmaßnahme ist im Zeitraum vom 1. August bis zum 31. Oktober durchzuführen.
- Die Windschutzpflanzung am Weg vom Kirchenholz zum Schaukwald an der Grenze zur Gemeinde Gotthun (Flurstück 5, Flur 22, Gemarkung Röbel) ist auf einer Länge von 225 m umzubauen. In 4-5 Abschnitten sind die Pappelhybriden zu entnehmen. Die verbleibenden Gehölze sind durch eine einreihige Pflanzung mit einheimischen Sträuchern zu ergänzen, in die in Abhängigkeit vom Ahornbestand je Abschnitt 2-3 Bäume anderer Art einzufügen sind.
Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister
Straucharten:
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Baumarten:
Malus sylvestris Holzapfel
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus aria Mehlbeere
Pyrus communis Holzbirne
Quercus robur Stieleiche
Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt gemäß § 135a Abs. 1 BauGB durch den Vorhabenträger.
Die außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 19/5, 20/21 und 20/46 sowie 5 der Flur 22, Gemarkung Röbel gelegenen Ausgleichsflächen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.
 - Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
5.1 Das Teilgebiet 3 ist direkt von der Seebadstraße aus über eine Zufahrt mit zu erschließen. Die Zufahrt ist innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein-/Ausfahrtbereiches anzuordnen.
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
6.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind die der Seebadstraße zugewandten Außenbauteile der geplanten Ferienhäuser mit einem resultierenden, bewerteten Schalldämmmaß von erf. R_w, res >30 dB herzustellen.
6.2 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind die Ferienhäuser so anzuordnen, dass Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen an der der Seebadstraße abgewandten Seite des Gebäudes liegen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V (gelten für das gesamte Plangebiet))**
- Fassaden**
1.1 Als Außenmaterial sind Putz, Klinker, Holz und Glas zulässig und Mischformen dieser.
1.2 Die Außenwände dürfen nur in grauen, erdfarbenen oder naturbelassenen Tönen ausgeführt werden. Klinkerfassaden werden nur in naturtönen (rot bis rotbraun) und gelben Tönen zugelassen.
 - Dächer**
2.1 Zulässig sind Dachflächen mit einer Neigung von 0 bis 45° in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit und nicht glänzenden Materialien.
2.2 Außerdem sind folgende Gründachgestaltungen zulässig:
- Dächer mit Intensivbegrünung
- Dächer mit Extensivbegrünung und einer mind. 3 cm dicken Schicht Substrat (Dachgärtnererde, Erdsubstrat) mit höchstens 20 Gewichtsprozent organischen Bestandteilen.
 - Einfriedigungen**
3.1 Zulässig sind nur Einfriedigungen in Form von Hecken und Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,20 m.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**
- Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer
- die Außenwände nicht gemäß Punkt 1.1 und 1.2 gestaltet
- die Dächer nicht gemäß Punkt 2.1 und 2.2 ausführt
- Einfriedigungen nicht wie in Punkt 3.1 vorgegeben vornimmt.
2.0 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.
- HINWEISE**
- Im Plangebiet sind keine Bodenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
2.0 Bei der medialen Erschließung in Nachbarschaft von mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäumen ist sicherzustellen, dass die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationen bei Baumaßnahmen" eingehalten werden kann.
3.0 Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbereichsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Auszufunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
4.0 Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmmissionen in den bestehenden Erholungsgebieten sind die Erschließungsarbeiten außerhalb der Saison durchzuführen.
5.0 Rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Erschließungsarbeiten ist die normgerechte Qualität des Trinkwassers nachzuweisen (Probenahme zur Freigabe beantragen).
6.0 Die innere Erschließung im Teilgebiet 3 ist mit der Unteren Straßenbaubehörde des Landkreises Müritz und der Stadt Röbel / Müritz abzustimmen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gemäß § 5 LBauO M-V abzusichern.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Röbel / Müritz vom 23.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.06.2010 im "Müritz Anzeiger".
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.06.2010 in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.
- Die Stadtvertretung hat am 29.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2010 bis zum 27.08.2010 in der Stadtverwaltung Röbel während der üblichen Dienststunden Montag, Dienstag von 8.30 - 12.30 Uhr und von 13.30 - 15.30 Uhr Mittwoch von 8.30 - 12.30 Uhr Donnerstag von 8.30 - 12.30 Uhr und von 13.30 - 17.30 Uhr Freitag von 8.30 - 12.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 6.10.2010 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.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.09.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.09.2010 gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Projekt: **STADT RÖBEL / MÜRITZ**
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18
"Tourismusgebiet An der Müritz- Teilgebiet IIIa"

Auftraggeber: Stadt Röbel / Müritz
Marktplatz 1
17207 Röbel / Müritz

Plan: **Plan zur Satzung über den B-Plan**

2010B032DWG/Satzungsbeschluss.dwg Dipl.-Ing. (A.F.S.) R. Nietfeldt
Dipl.-Ing. (LA) U. Schürmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: **Satzungsbeschluss**
Datum: 28.09.2010
Maßstab: 1:1000