

ÜBERSICHTSPLAN

B-Plan Nr. 3 "MARIENFELDER WEG"

mit Ausgrenzung des Geltungsbereiches der 1. und 2. Änderung und Kennzeichnung der Bauabschnitte

N

M 1:1000

I BA

II BA

III BA

STRASSE A

STRASSE B

STRASSE C

STRASSE D

STRASSE E

STRASSE F

STRASSE G

STRASSE H

STRASSE I

STRASSE J

STRASSE K

STRASSE L

STRASSE M

STRASSE N

STRASSE O

STRASSE P

STRASSE Q

STRASSE R

STRASSE S

STRASSE T

STRASSE U

STRASSE V

STRASSE W

STRASSE X

STRASSE Y

STRASSE Z

STRASSE AA

STRASSE AB

STRASSE AC

STRASSE AD

STRASSE AE

STRASSE AF

STRASSE AG

STRASSE AH

STRASSE AI

STRASSE AJ

STRASSE AK

STRASSE AL

STRASSE AM

STRASSE AN

STRASSE AO

STRASSE AP

STRASSE AQ

STRASSE AR

STRASSE AS

STRASSE AT

STRASSE AU

STRASSE AV

STRASSE AW

STRASSE AX

STRASSE AY

STRASSE AZ

STRASSE BA

STRASSE BB

STRASSE BC

STRASSE BD

STRASSE BE

STRASSE BF

STRASSE BG

STRASSE BH

STRASSE BI

STRASSE BJ

STRASSE BK

STRASSE BL

STRASSE BM

STRASSE BN

STRASSE BO

STRASSE BP

STRASSE BQ

STRASSE BR

STRASSE BS

STRASSE BT

STRASSE BU

STRASSE BV

STRASSE BW

STRASSE BX

STRASSE BY

STRASSE BZ

STRASSE CA

STRASSE CB

STRASSE CC

STRASSE CD

STRASSE CE

STRASSE CF

STRASSE CG

STRASSE CH

STRASSE CI

STRASSE CJ

STRASSE CK

STRASSE CL

STRASSE CM

STRASSE CN

STRASSE CO

STRASSE CP

STRASSE CQ

STRASSE CR

STRASSE CS

STRASSE CT

STRASSE CU

STRASSE CV

STRASSE CW

STRASSE CX

STRASSE CY

STRASSE CZ

STRASSE DA

STRASSE DB

STRASSE DC

STRASSE DD

STRASSE DE

STRASSE DF

STRASSE DG

STRASSE DH

STRASSE DI

STRASSE DJ

STRASSE DK

STRASSE DL

STRASSE DM

STRASSE DN

STRASSE DO

STRASSE DP

STRASSE DQ

STRASSE DR

STRASSE DS

STRASSE DT

STRASSE DU

STRASSE DV

STRASSE DW

STRASSE DX

STRASSE DY

STRASSE DZ

STRASSE EA

STRASSE EB

STRASSE EC

STR

[illegible][illegible]

Tel.: (0395) 381020 Fax: (0395) 3810215 Blattnr.

 A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure

August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg

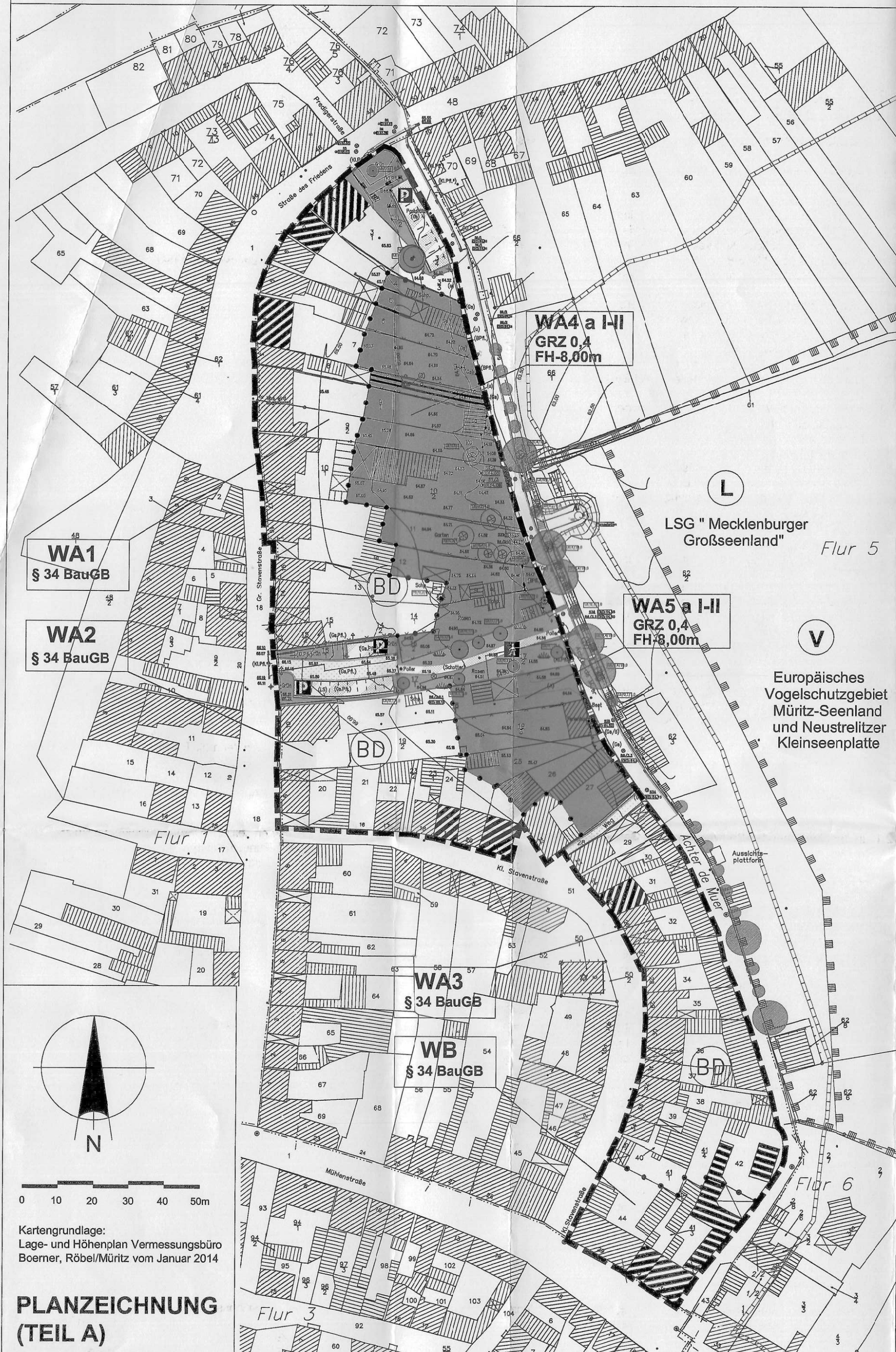
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase: Sitzung
Datum: 24.09.02
Maßstab: 1:500
Blattnummer:

STADT RÖBEL / MÜRITZ

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr.20 "Achter de Muer" der Stadt Röbel / Müritz (Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO).
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.Die nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" wird gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Das Besondere Wohngebiet WB dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind (§ 4a BauNVO).
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,
 - Räume und Gebäude für freie Berufe,
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
 - alle allgemein zulässigen Einrichtungen statt Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht kerngebietsartige Vergnügungstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im WA 3 und WB können auf den zur Straße "Achter de Muer" orientierten Grundstücksflächen die im Punkt 1.1 bzw. 1.2 genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen werden, wenn die Ver- und Entsorgung über die Kleine Stavenstraße bzw. Mühlenstraße möglich und gesichert ist.
 - Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Festsetzung der max. Firsthöhen im WA 4 und WA 5 die Oberkante Fahrbahn der Straße "Achter de Muer" vor Mitte Haus bestimmt.
- Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**
 - In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude auf der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Gebäude sind entweder bis an die südliche seitliche Grundstücksgrenze zu errichten (geschlossene Bauweise) oder haben von der südlichen seitlichen Grundstücksgrenze die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandslinien einzuhalten (einseitig geschlossene Bauweise).
 - Im WA 4 und WA 5 sind die Gebäude entweder mit der nordöstlichen Ecke im Schnittpunkt der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze der angrenzenden Erschließungsstraße "Achter de Muer" zu errichten. Das Gebäude darf dann auf der gesamten Länge max. einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße haben. Bei den breiten Grundstücken (FS 7, 9/1, 10/2 und 11) ist zu beachten, dass Gebäudeteile ggf. versetzt zur Erschließungsstraße anzuordnen sind. Diese dürfen jeweils nur maximal 3 m zur Straßenbegrenzung zurück gesetzt sein.
 - Im WA 4 und WA 5 wird außerdem ein Zurückspringen der nordöstlichen Ecke von max. 3 m zur Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße "Achter de Muer" zugelassen. Das Gebäude hat in diesem Fall auf der gesamten Länge den gleichen Abstand zur Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße einzuhalten, d.h. die Traufe ist parallel zur Erschließungsstraße zu führen.
 - Für die Baugrundstücke im WA 4 und WA 5 wird eine Bebauungstiefe von 15m festgesetzt, die an der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze vom Schnittpunkt des Baugrundstücks mit der Begrenzung der angrenzenden Erschließungsstraße zu ermitteln ist.
 - Im WA 4 und WA 5 sind innerhalb der festgesetzten Bebauungstiefe Garagen zulässig; die Anordnung hat gemäß Festsetzung Nr.2.1 und 2.2 bzw. 2.3 zu erfolgen.
 - Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) und Carports sind erst im Abstand von 10 m zur Erschließungsstraße "Achter de Muer" zulässig.
 - Im WA 4 und WA 5 sind die Gebäude traufseitig zur Straße "Achter de Muer" zu errichten.
- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
 - Bei geplanten Abrüchen von Gebäuden ist frühzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen geeigneten Sachverständigen festzustellen, ob sich im Gebäude Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Vögel) befinden. Der Bauherr hat dazu einen Termin mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Ansprechpartner Herr Meyer, Tel.: 0395/ 57087-2524) zu vereinbaren, um zu klären, wie und in welchem Umfang Untersuchungen zum Vorkommen derartiger Lebensstätten durchzuführen sind. Sollte sich ein Vorkommen geschützter Tierarten nicht bestätigen, ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von den Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht erforderlich.
 - Die Beseitigung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 16. Juli bis 01. März zu erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
Im Plangebiet bleibt die Baugestaltungssatzung der Stadt Röbel für den Bereich der Innenstadt mit folgenden Ausnahmen verbindlich:

- Im WA 4 und WA 5 sind abweichend von § 6 "Dachform und Dachneigung" der Baugestaltungssatzung Dächer mit einer Neigung > 5° zulässig.
- Im WA 4 und WA 5 sind abweichend von § 6 "Dachform und Dachneigung" der Baugestaltungssatzung einseitige Pultdächer zulässig.
- Abweichend von § 9 "Dacheindeckung" der Baugestaltungssatzung dürfen im WA 4 und WA 5 Gebäude mit einer Dachneigung von 5° - 10° Zinkblechdacheindeckungen haben; für Gebäude mit einer Dachneigung von 10° und >10° bleiben die Vorschriften des § 9 Baugestaltungssatzung verbindlich.

- Hinweise**
- In der Niederung östlich des Plangebietes südlich der Baumgruppe nahe des Pumpwerks ist ein Lesesteinhaufen anzuordnen.
 - Die Flurstücke 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7, 8, 9/1, 9/2, 10/2, 11, 12, 17/2, 19/1 und 25 besitzen bereits Anschlusspunkte für Schmutzwasser in Richtung "Achter de Muer".
 - Alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälen ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel.: 0385-58879681) erhältlich.

Aufgrund des §10 i.V.m. §13a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I, S. 954) und gemäß § 88 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und i.V.m. § 5 der Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Röbel/Müritz vom 23.09.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Achter de Muer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.06.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB im Müritz-Anzeiger Nr. 04/2014 am 01.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit wurde am 11.03.2014 im Rahmen einer Einwohnerversammlung frühzeitig unterrichtet.
- Die Stadtvertretung hat am 25.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.20 "Achter de Muer" mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Röbel / Müritz, den 09.10.2014
Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.05.2014 im Müritz-Anzeiger Nr. 09/2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. Mai 2014 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Röbel / Müritz, den 09.10.2014
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am 23.09.2014 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan Nr.20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.09.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.09.2014 gebilligt.

Röbel / Müritz, den 09.10.2014
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 25.02.2014 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 07.10.2014
OBVI

- Der Bebauungsplan Nr.20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Röbel / Müritz, den 09.10.2014
Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.10.2014 im Müritz-Anzeiger Nr. 20/2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 11.10.2014 in Kraft getreten.

Röbel / Müritz, den 15.10.2014
Bürgermeister

Projekt: STADT RÖBEL-MÜRITZ

Satzung über den Bebauungsplan Nr.20 "Achter de Muer" (Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauG)

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

Plan: Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.20

N:\2013B092\dwg\Satzungsbeschluss.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Dipl.-Ing. U. Schürmann

Phase: Satzungsbeschluss

Datum: 23.09.2014

Maßstab: M:1:1000

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