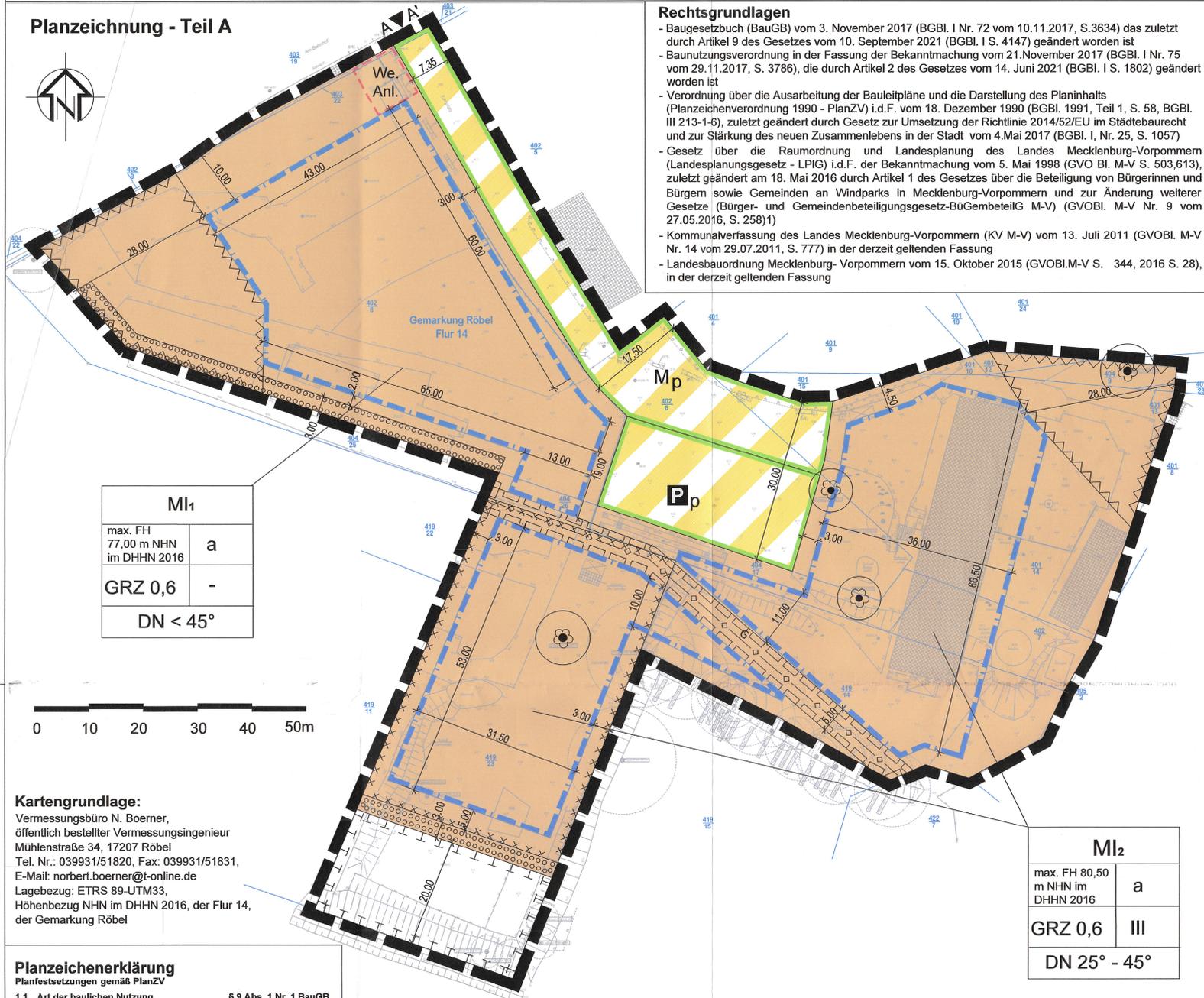


# SATZUNG DER STADT RÖBEL/MÜRITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

## "TURNPLATZ 2"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 ..... 2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Turnplatz 2", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Planzeichnung - Teil A



#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGemteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

MI1	
max. FH 77,00 m NHN im DHHN 2016	a
GRZ 0,6	-
DN < 45°	

MI2	
max. FH 80,50 m NHN im DHHN 2016	a
GRZ 0,6	III
DN 25° - 45°	

#### Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI	Mischgebiet MI1 - gewerbliche Nutzung	§ 6 BauNVO
	Mischgebiet MI2 - Wohnnutzung	

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
III	maximale Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
	maximale Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt NHN im DHHN 2016	§ 18 BauNVO
	maximale Dachneigung	
DN < 45°	minimale und maximale Dachneigung	

##### 1.3 Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

##### 2. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

M	Mischverkehrsfläche privat	
P	Parkplatz privat	
	Straßenbegrenzungslinie	
A < A'	Ein- und Ausfahrt	

##### 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

	Umgrünung Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	
	Umgrünung für Flächen zum Anpflanzen von Hecken	

##### 4. Fläche mit Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des Betreibers

##### 5. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume

Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 20 LWaldG M-V)

Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind (Alllastenverdachtsfläche)

unterirdische Versorgungsleitung G- Gasleitung

##### 6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bemaßung in Meter	
	Aufstellfläche von Werbeanlagen	

##### 7. Planzeichen der Kartengrundlage

	Gebäude	Böschung
	Flurstücksgrenze	Zaun
	Flurstücksnummer	Höhenpunkt in Meter über NHN im DHHN 2016

Gebietsbezeichnung	
maximale Höhe	Bauweise
Grundflächenzahl	max. Anzahl der Vollgeschosse
maximale Dachneigung	

#### 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, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWVG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Alllastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAlG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erreichen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 11.825 KFÄ (m²). Dieses Defizit wird ausgeglichen durch den Kauf von Ökopunkten, Maßnahme "LRO 048 Klein Breesen". Für das in Anspruch zu nehmende Ökokonto liegt die verbindliche Reservierungsbestätigung vom 27.09.2022 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor.
- Bauzeitenregelung: Der Abbruch von Gebäuden sowie Rodungen von Gehölzen sind nur in den Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäude- und gehölzbesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar.
- Bei Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen, ist eine Naturschutzausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen und nach Baumschutzkompensationserlass zu kompensieren.
- Vor Errichtung baulicher Anlagen entlang der L24 sind, zum Schutz des geplanten Ausbaus des Kreuzungsbereiches KP L 24/L 241, mit dem Straßenbauamt Neustrelitz notwendige Abstimmungen treffen.
- Vor Errichtung neuer Gebäude bzw. vor Versiegelung neuer Flächen ist die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten und der zuständigen unteren Wasserbehörde nachzuweisen. Ebenso ist nachzuweisen, inwieweit Vorfluter bzw. der natürliche Wasserhaushalt insgesamt durch Bau- oder Abrissmaßnahmen in der Gesamtbilanz beeinträchtigt werden.

### Textliche Festsetzungen - Teil B

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)**  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Zulässig im **Teilgebiet 1 (MI1)** sind: (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen und denen untergeordnet sind,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe**1.2** Zulässig im **Teilgebiet 2 (MI2)** sind: (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude,**1.3** Unzulässig im **gesamten Mischgebiet** sind: (§ 6 Abs. 3 BauNVO)
  - Tankstellen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2**1.4** Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**2.1** Der Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Höhen des zugrunde gelegten Lage- und Höhenplanes.  
**2.2** Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise, durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Antennen um 1,00 m überschritten werden.  
**2.2** Es ist maximal ein Werbepylon im gesamten Plangebiet auf dem dafür vorgesehenen Standort mit der Bezeichnung We. Anl. zulässig und darf eine Höhe von 5,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.  
**2.3** Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**3.1** In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.  
**3.2** Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**  
Dach  
**4.1** Im **MI1** sind Flachdächer und symmetrisch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 45° zulässig.  
**4.2** Im **MI2** sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 25° bis 45° zulässig.  
**4.3** Das Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.  
**4.4** Bei Doppelhausbebauung sind die Dächer einheitlich in Art, Material und Farbe auszubilden.  
Werbeanlagen  
**4.5** Es ist maximal ein Werbepylon im gesamten Plangebiet auf der dafür vorgesehenen Fläche zulässig und darf eine Höhe von 5,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.  
**4.6** Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.  
**4.7** Die Gebäude im MI-Gebiet sind hinsichtlich ihrer Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder mit feuerhemmenden Umfassungen sowie mit harter Bedachung zu versehen.
- AUSGLEICHSFÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH; FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**  
**5.1** Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Anpflanzplan ist eine 1-reihige, 3m breite, frei wachsende Hecke standortheimischer Arten zu pflanzen.  
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:  
Pflanzliste Sträucher, Pflanzqualität: Höhe 80 - 100 cm  

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Eunonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

**5.2 CEF-Maßnahmen**  
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind Winter- und Sommerquartiere für die Zauneidechse, spätestens 1 Jahr vor Beginn der Umsetzung des B-Planes herzurichten, dauerhaft zu erhalten und der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.  
**5.2.1** Innerhalb des Geltungsbereiches sind 2 langlebige und universelle Fledermausersatzquartiere zu errichten. Die Anbringung muss spätestens 1 Jahr vor Beginn der Umsetzung des B-Planes an nahegelegenen Gebäuden oder Bäumen erfolgen und der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
- Die Baufeldfreimachung hat nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.
- Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB**  
Die Durchführung des Ersatzes gemäß Festsetzung 5 sowie die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 23.02.2021 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan "Turnplatz 2" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 1 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 14.03.2022 bis einschließlich 31.03.2022 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2022 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 27.09.2022 öffentlich abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtvertretung hat am 27.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Röbel, 27.09.2023  
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 07.11.2022 bis einschließlich zum 09.12.2022 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, 27.09.2023  
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 28.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Röbel, 27.09.2023  
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.06.2023 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 06.06.2023 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.06.2023 gebilligt.  
Röbel, 18.03.2025  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 16.02.2023 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, 16.02.2023  
Siegel  
öffentlich bestellter Vermesser
- Die Satzung über den Bebauungsplan "Turnplatz 2" wird hiermit ausgefertigt.  
Röbel, 18.03.2025  
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 15.03.2025 im Amtsblatt ortsüblich 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 „Turnplatz 2“ ist mit Ablauf des 15.03.2025 in Kraft getreten.  
Röbel, 18.03.2025  
Bürgermeister

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Stadt Röbel/Müritz



### Bebauungsplan "Turnplatz 2" - ABSCHRIFT -

AUFTRAGGEBER: Stadt Röbel Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplanner · ingenieure August-Milch-Str. 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Maßstab: 1 : 500	Bearbeiter: B.Sc. Ina Hackel M.Sc. Judith Schabitz
Datum: Februar 2023	Projekt: Satzung