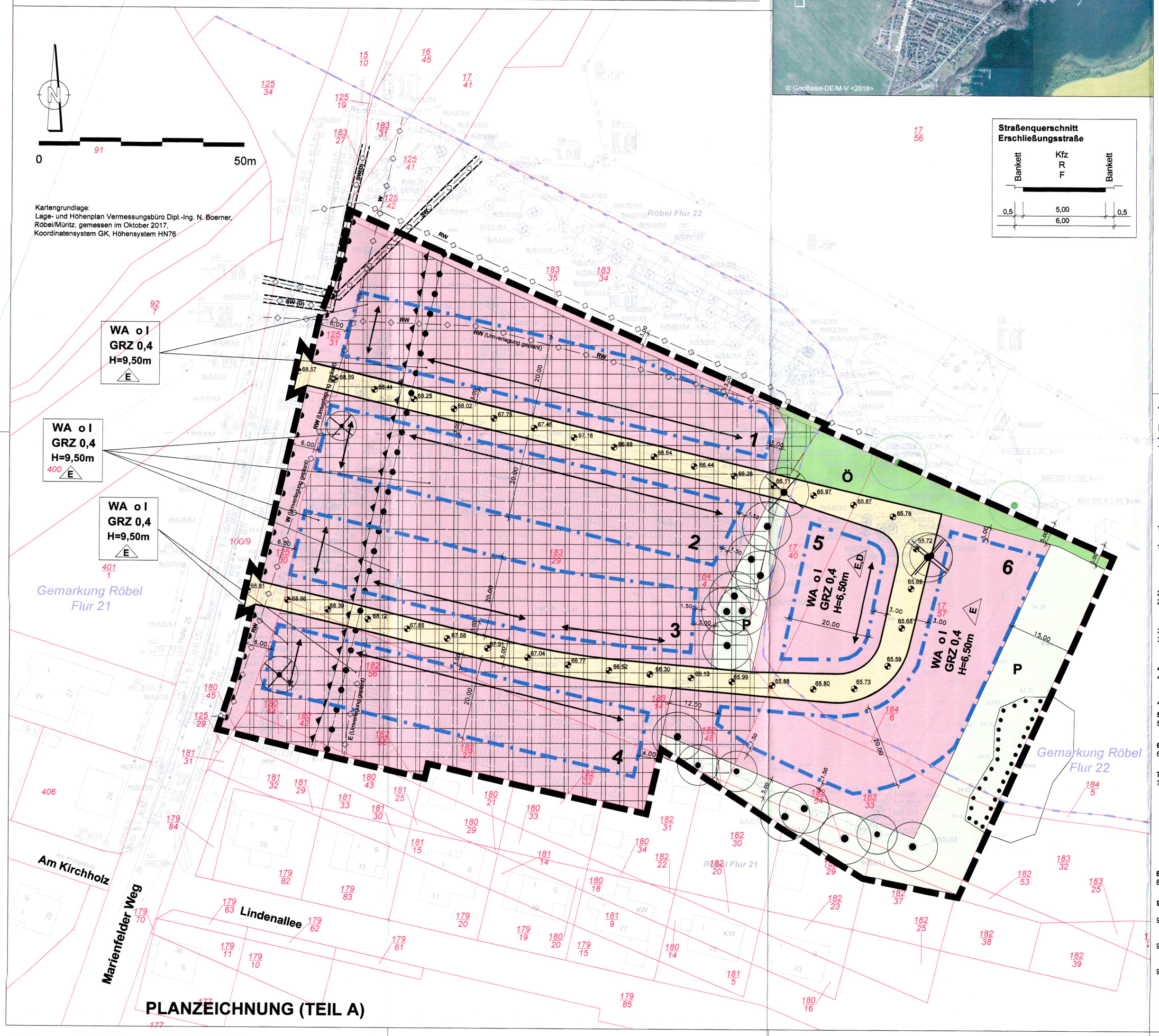
# Stadt Röbel / Müritz- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Satzung über den Bebauungsplan "An de Wisch", Röbel/Müritz

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 5.Juli 2018 (GVOBl. M-V S.221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Röbel / Müritz vom 17.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan "An de Wisch" der Stadt Röbel / Müritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:




PLANZEICHNUNG (TEIL A)

**Straßenquerschnitt Erschließungsstraße**




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Planfestsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung** — **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

| | | |
|---|---|---|
| WA 1 | Allgemeines Wohngebiet (1- Nr. der Baufelder) | § 4 BauNVO |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl | § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO |
| H= 9,50m | max. Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt | § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO |

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

| | | |
|---|---|---|
| o | offene Bauweise | § 22 Abs.2 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
| E | E - nur Einzelhaus zulässig | |
| E,D | E,D- Einzel- oder Doppelhaus zulässig | |

**Verkehrsflächen** — **§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**

| | |
|---|---|
| | öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche) |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt |

**Grünflächen** — **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

| | | |
|---|---|---|
| Ö | Grünflächen | Ö- öffentliche Grünflächen Zweckbest.: Grünanlage |
| P | | P- private Grünflächen, Zweckbest.: Hausgarten u. Freifläche |

**sonstige Planzeichen**

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 Abs.7 BauGB |
| | zu fällende gesetzlich geschützte Bäume | |
| | Firstrichtung | |
| | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | |
| | Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegenschädlicke Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Abgrenzung des Maßes der Nutzung | § 16 Abs.5 BauNVO |
| 65.88 | Höhenbezugspunkt, hier 65.88 m über HN76 (entspricht der Gradiente der Erschließungsstraße gemäß Erschließungsplanung, Stand Vorplanung vom Juni 2019) | |

### II. Nachrichtliche Übernahme — **§ 9 Abs.6 BauGB**

| | |
|---|---|
| gesetzlich geschützter Baum innerhalb des Plangebietes | (§ 18 NatSchAG M-V) |
| gesetzlich geschützter Baum in Randlage zum Plangebiet | (§ 18 NatSchAG M-V) |
| unterirdische Hauptversorgungsanlagen (W-Trinkwasser, SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser, E- 0,4 kV-Kabel) | |

### III. Darstellung ohne Normcharakter

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Flurgrenze | | Gebäudebestand lt. Vermessung |
| | Flurstücksgrenze | | Gehölzbestand lt. Vermessung |
| 183/29 | Flurstücksnummer | | |
| 5.50 | Bemaßung in Meter | | zu beräumende Fläche (Abbruch,Entsiegelung) |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und nach Nr.3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in den WA-Gebieten die Höhe der Gradiente der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt.
Der Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln; bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höher liegende Straße maßgebend.

**2.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Die Hauptgebäude sind gemäß festgesetzter Firstrichtung anzuordnen. Die Trauflänge der parallel zur Erschließungsstraße anzuordnenden Fassade muss mindestens 1m länger sein als im 90 Grad-Winkel zur Straße verlaufende Traufen.

**3.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)**

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB wird das Mindestmaß der Größe der Baugrundstücke mit 500 m² vorgegeben; aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke wird das Höchstmaß mit 1100m² festgesetzt.

**4.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der Baugrenze und den gesetzlich geschützten Bäumen nicht zulässig.

4.2 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

5.1 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Die Errichtung einer Ferienwohnung als Einliegerwohnung ist nicht zulässig.

**6.0 Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

6.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden folgende Rechte festgesetzt:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der MEWA.

**7.0 Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen I.S.d. BImschG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

7.1 Auf den im Plan gekennzeichneten, in einer Tiefe von 28 m zur Mittellinie des Marienfelder Weges liegenden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
-Die Außenbauteile der Wohnhäuser sind mit einem resultierende Schalldämmmaße von erf. R'w,res >/=30 bis </= 35dB zu errichten.
-Schlafräume und andere Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen, sowie deren Fenster sind auf der straßenabgewandten Seite unterzubringen. Dort wo dies nicht möglich ist, sind zusätzliche Lüftungseinrichtungen einzubauen.
-Außenwohnbereiche (Terassen, Balkone, Grillplätze etc.) sind hinter der straßenabgewandten Gebäudefassade unterzubringen.

**8.0 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

8.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK Rohdecke) darf nicht höher bzw. weniger als 0,30 m zur Oberkante der Gradiente der grundstückserschließenden Straße, gemessen vor Mitte Haus liegen.

**9.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB)/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)**

9.1 Die vorhandenen Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen" sind dauerhaft zu erhalten.

9.2 Die Baufeldfreimachung und Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und 28.Februar zulässig. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

9.3 Vor Abbruch der Gebäude ist durch eine fachlich versierte Person zu prüfen, ob Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen sind. Je nach Feststellung von Fledermausindividuen ist der Gebäudeabbruch außerhalb der Wochenstuben- und Paarungszeiten (April - September) bzw. Winterruhezeiten (Oktober bis April des Folgejahres) durchzuführen.
Bei Feststellung der Betroffenheit von Fledermausquartieren sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Tötungen vorzusehen.

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (86 LBauO M-V)

**1.0 Fassaden Hauptgebäude**

1.1 Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz, eingefärbt oder farbig überstrichen.
Die zulässige Farbpalette ist der Bereich heller, erdiger Töne in ihren vielfältigen Grau- und Farbabstufungen.

1.2 Zulässig sind Fassadenbekleidungen in Holz. Der Anteil der Holzbekleidungen darf max. 30 % betragen.
Nicht zulässig sind vollständige Holzfassaden sowie Vollblockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinanderliegenden unbehauen Stämmen.

1.3 Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Rot, Rotbraun und Weiß.

1.4 Bei Doppelhausbebauung im WA-Gebiet 5 sind die Fassaden einheitlich in Art, Material und Farbe zu gestalten.

**2.0 Dächer Hauptgebäude**

2.1 In den WA-Gebieten 1 bis 4 sind nur Satteldächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35° bis 45° zulässig.

2.2 Im WA-Gebiet 5 und 6 sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 30° zulässig.

2.3 In den WA-Gebieten 1 bis 6 sind die Dächer mit geneigten Dachflächen nur in harter Dacheindeckungen (Dachziegel bzw.-pfannen) in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig.
Ausnahmen werden nur zugelassen bei Dächern mit einer Dachneigung < 10°.

2.4 Das Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.

2.5 Bei Doppelhausbebauung im WA-Gebiet 5 sind die Dächer einheitlich in Art, Material und Farbe auszubilden.

**3.0 Einfriedungen / Vorgärten**

3.1 Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrraum sind nur bis in einer Höhe von 1,20m zulässig.
Vollflächige Holzkonstruktionen und Mauern sind nicht zulässig.

3.2 Die Flächen zwischen der straßenseitigen Hausfassade und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen. Steingärten und Steinschotterflächen sind unzulässig.

**4.0 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer**
- die Ausbildung der Fassaden nicht wie in Punkt 1.1 -1.4 vorgegeben ausführt
- die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 - 2.5 vorgegeben ausbildet
- Einfriedungen nicht gemäß Punkt 3.1 und Vorgärten nicht gemäß Punkt 3.2 anlegt.

Ordungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

### III. HINWEISE

1.0 Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.

2.0 Als Kompensation für den Abbruch der im Plan gekennzeichneten gesetzlich geschützten Bäume sind außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 17/ 47 Gem. Röbel Flur 22 entlang des Pfades zur Seebadstraße neun einheimische Laubbäume zu pflanzen.

3.0 Der im Plan gekennzeichnete zu erhaltende gesetzlich geschützte Baumbestand ist während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen; als Schutzbereich gilt der Kronentraufbereich zuzüglich allseits 1,50 m.

4.0 Der durch die zulässige Nutzung auf den Grundstücken verursachte private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken mit abzudecken.

5.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

6.0 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Röbel.

7.0 Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die Gebäude im WA-Gebiet hinsichtlich ihrer Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder mit feuerhemmenden Umfassungen sowie mit harter Bedachung zu versehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.06.2016.
Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB im Müritz-Anzeiger Nr. 05 am 09.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die Stadtvertretung hat am 21.05.2019 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2019 bis einschließlich 25.07.2019 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 15.06.2019 im Müritz- Anzeiger Nr. 12 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 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Röbel/Müritz, den 19.02.2020 Bürgermeister

4. Der Entwurf ist nach der Auslegung geändert worden. Am 17.09.2019 hat die Stadtvertretung den geänderten Entwurf in der Fassung vom August 2019 gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Gem. § 4a Abs.3 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung verkürzt vom 30.09.2019 bis 14.10.2019 ; die Stellungnahmen der Behörden wurden am 19.09.2019 erneut eingeholt. Zusätzlich waren die Unterlagen über das Internetportal elektronisch abrufbar.

Röbel/Müritz, den 19.02.2020 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 17.12.2019 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Satzung über den Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.12.2019 von der Stadtvertretung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Röbel / Müritz, den 19.02.2020 Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 19.02.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Röbel/Müritz, den 14.02.2020 ÖBVI

7. Die Satzung über den Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Röbel / Müritz, den 19.02.2020 Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Satzung über den Bebauungsplan 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 7.3.2020 im Müritz - Anzeiger Nr. 05/2020 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 über den Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 07.03.2020 in Kraft getreten.

Röbel / Müritz, den 17.03.2020 Bürgermeister

**Stadt Röbel / Müritz** - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

**Satzung über den Bebauungsplan "An de Wisch"**

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH im Einvernehmen mit der Stadt Röbel/Müritz, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz |
| Bearbeitung: | A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Str. 1, 17033 Neubrandenburg Dipl. Ing. R. Nietiedt, M.Sc. F. Milibrandt |
| Plan: | Bebauungsplan "An de Wisch" |

N:\2017B096\20\dwg\SATZUNGSBESCHLUSS-neu.dwg

| | | |
|---|---|---|
| Phase: | Satzungsbeschluss | |
| Datum: | 17.12.2019 | M: 1:500 |