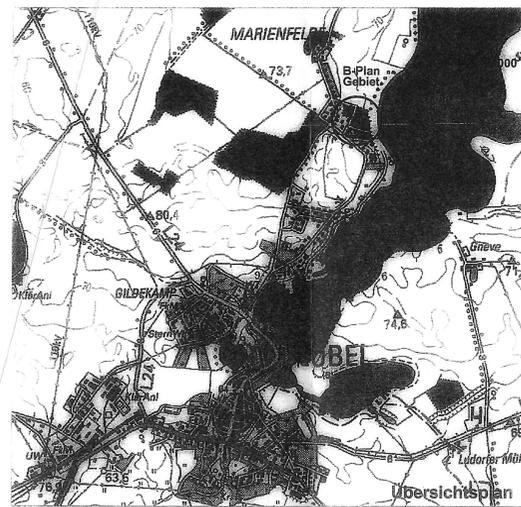


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I 1818) sowie des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, 812), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 890) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Röbel/Müritz vom 22.11.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Ferienhausgebiet Teilbereich II im Tourismusgebiet "An der Müritz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG DER STADT RÖBEL / MÜRITZ über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Ferienhausgebiet Teilbereich II im Tourismusgebiet "An der Müritz"

KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. N. Boerner, Röbel/Müritz
vom Juli 2004



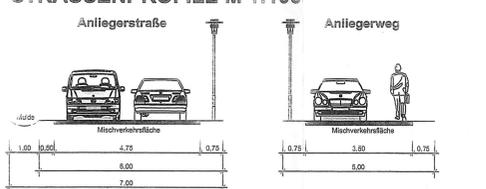
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung	RECHTSGRUNDLAGE
SO FH Sondergebiet Ferienhausgebiet	§ 10 BauNVO
GRZ 0,35 Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
GR 100 m² max. zulässige Grundfläche pro Ferienhaus	§ 16/3/1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16/2/3 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB
— Bauergrenze	§ 23/3 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22/2 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9/1/11 BauGB
— Straßenbegrenzungslinie	
— Straßenverkehrsfläche	
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier private Verkehrsfläche)	
V verkehrsberuhigter Bereich (Anliegerweg)	
— Einfahrtsbereich	
Grünflächen	§ 9/1/15 BauGB
Natur und Landschaft	§ 9/1/25 BauGB
● Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25 BauGB

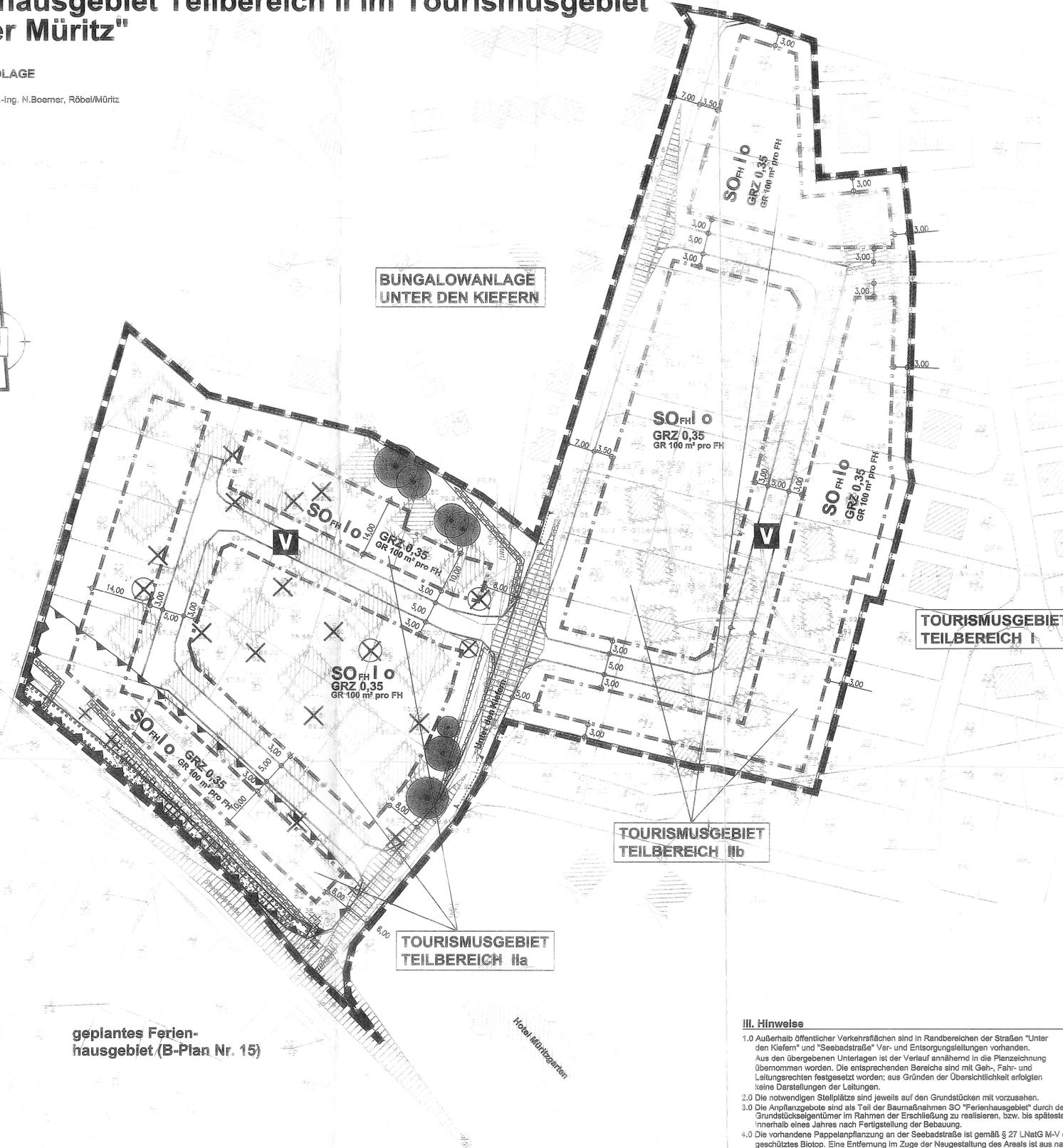
Sonstige Planzeichen	
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
□ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9/1/21 BauGB
□ Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (hier Verkehrslärm)	

Darstellungen ohne Normcharakter	
▨ Gebäudebestand	▨ Abriss von Gebäuden
— sonstige befestigte Fläche (Gehwege, Terrassen,...)	
— Flurstücksgrenzen	○ eingemessener Gehölzbestand
— Flurstücksnummern	○ ergänzte Bäume nach örtlicher Begehung
— Bemaßung in Meter	
⊗ Abbruch von Bäumen	▨ Sichtdreiecke

STRASSENPROFILE M 1:100



PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9/1/1 BauGB
 1.1 Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient zum Zwecke der Erholung dem touristischen genutzten freizeitmäßigen Wohnen.
 Zulässig sind:
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
 - Anlagen und Einrichtungen für Spiel und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören
 - Anlagen für Verwaltung der Ferienhäuser
 - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 1.2 Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" Teilbereich II a sind ausnahmsweise auch Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, wie z.B. Hotels, Pensionen zulässig.
 1.3 Gemäß § 9 Abs.2 BauGB darf im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" die Oberkante Erdschuldboden max. 15 cm über der mittleren Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes liegen.
 1.4 Im Teilgebiet IIa sind ausnahmsweise Hangbebauungen zulässig. Gemäß § 9 Abs.2 BauGB darf die Oberkante Erdschuldboden bzw. die Oberkante Kellerfußboden max. 15 cm über der mittleren Straßenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes liegen. Bei einer Hangbebauung sind Ausnahmen zur Geschosshöhe möglich, maßgebend ist dann die Einhaltung einer Gebäudehöhe von max. 3,00 m. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Kellerfußboden und als oberer Bezugspunkt die Firsthöhe festgesetzt.
 1.5 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

- 2.0 Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9/1/2 BauGB
 2.1 Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO sind nur Einzelhausbebauungen zulässig.
 2.2 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet Garagen unzulässig. Ebenfalls nicht zugelassen werden überdachte Stellplätze (Carports).
 2.3 Gemäß § 14 Abs.1 BauNVO ist der Bau von Nebenanlagen in den Sondergebieten "Ferienhausgebiet" nicht zulässig.
 2.4 Gemäß § 23 Abs.6 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt auch für baugenehmungsfreie Bauten.

- 3.0 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9/1/14 BauGB
 3.1 Das in den Sondergebieten anfallende unverschnitzte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.

- 4.0 Grünordnerische Festsetzungen / Pflanzbindungen § 9/1/20 BauGB/ § 9/1/25 BauGB
 4.1 Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" ist je 500 m² Baufläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm oder ein Obstbaum, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen.
 Folgende Baumarten sind zu verwenden:
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn
 - Betula pendula Sand-Birke
 - Corylus colurna Baum-Hassel
 - Cornus betulus Hainbuche
 - Quercus petraea Trauben-Eiche
 - Tilia cordata Winter-Linde
 - alle Obstgehölze
 4.2 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Je 15 m ist ein Baum zu pflanzen.
 Aus folgender Gehölzliste ist auszuwählen:
 Sträucher (Pflanzqualität leichte Sträucher):
 - Amelanchier ovalis Felsenbirne
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Philadelphus coronarius Pfleifstrauch
 - Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
 - Rosa rugosa Apfelrose
 - Spiraea x arguta Schneespäher
 - Syringa vulgaris Gemeiner Flieder
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Bäume (Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm):
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Betula pendula Sand-Birke
 - Crataegus monogyna Weissdorn
 - Malus sylvestris Holz-Äpfel
 Werden die an der Seebadstraße liegenden Bauflächen im Teilbereich II a mit Betrieben des Betriebsleistungsgewerbes bebaut, kann die straßenbegleitend festgesetzte Bepflanzung mit Sträuchern entfallen. Je 15 m ist ein Baum zu pflanzen.
 4.3 Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offen zu halten.
 4.4 Werden im Bereich von Sichtreichen Sträucher gepflanzt, sind Arten auszuwählen, deren natürliche Wuchshöhe 0,6 m nicht überschreitet.
 4.5 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens vom Grundstückseigentümer nachzupflanzen.

- 5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9/1/21 BauGB
 5.1 Auf den mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" ist den zuständigen Versorgungsunternehmen jederzeit Zugang zu gewähren.
 5.2 Für die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

- 6.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9/1/24 BauGB
 6.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind:
 - schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der der Seebadstraße abgewandte Seite unterzubringen
 - Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Terrassen an der der Seebadstraße abgewandten Seite des Gebäudes, direkt hinter dem Gebäude anzuordnen.
 6.2 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind die der Seebadstraße zugewandten Außenbereiche der geplanten Ferienhäuser mit einem resultierenden, bewerteten Schalldämmmaß von erf. R,w, res >30 dB herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs.1 LBauO M-V)

- Für das Ferienhausgebiet werden gemäß § 86 Abs.1 LBauO M-V folgende Bauvorschriften erlassen:
 1.0 Anordnung / Stellung der Gebäude
 1.1 Die Anordnung der Bebauungen hat parallel zu den Erschließungswegen zu erfolgen.
 1.2 Kellerlichtgräben sind unzulässig. Zulässig sind nur abgedeckte Kellerschächte.
 2.0 Dächer der Gebäude
 2.1 Zulässig sind Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 23 - 45° in harter Bedachung mit nicht glänzenden einfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit.
 3.0 Fassaden
 3.1 Als Fassadenmaterial sind Putz, Klinker und Holz zulässig.
 3.2 Außenfassaden dürfen nur in erdfernen Farbtönen mit einem Hellwertwert zwischen 40 und 70 ausgeführt werden. Klinkerfassaden werden nur in naturtönen Farbtönen (rot bis rotbraun) und gelb zugelassen. Holzfassaden sind nur naturbelassen oder in erdfernen Tönen zulässig.
 3.3 Zulässig sind nur Trempel bis zu einer Höhe von 0,80 m.
 4.0 Einfriedungen
 4.1 Zäune und Mauern zur Abgrenzung sind unzulässig.
 4.2 Nicht gestattet sind komplette und durchgängige Hecken- und Streuchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen.
 3.0 Ordnungswidrigkeit
 5.1 Ordnungswidrig nach § 86 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V handelt, wer
 - die Ferienhäuser nicht wie in Punkt 1.1 und 1.2 anordnet,
 - die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 vorgegeben gestaltet,
 - die Fassaden nicht entsprechend Punkt 3.1 und 3.2 ausgeführt,
 - die Einfriedung nicht entsprechend Punkt 4.1 und 4.2 vornimmt.
 Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

III. Hinweise

- 1.0 Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind in Randbereichen der Straßen "Unter den Kiefern" und "Seebadstraße" Ver- und Entsorgungslösungen vorhanden.
 Aus den übergebenen Unterlagen ist der Verlauf annähernd in die Planzeichnung übernommen worden. Die entsprechenden Bereiche sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt worden; aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgten keine Darstellungen der Leitungen.
 2.0 Die notwendigen Stellplätze sind jeweils auf den Grundstücken mit vorzusehen.
 3.0 Die Anpflanzgebote sind als Teil der Baumaßnahmen SO "Ferienhausgebiet" durch den Grundstückseigentümer im Rahmen der Erschließung zu realisieren, bzw. bis spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung.
 4.0 Die vorhandene Pappelanzpflanzung an der Seebadstraße ist gemäß § 27 LBauO M-V ein geschütztes Biotop. Eine Entfernung im Zuge der Neugestaltung des Areals ist aus naturschutzrechtlicher Sicht verbotlich. Zu beachten ist jedoch, dass zur Fällung der Baumreihe eine eigenständige, nicht durch die Gemeinde abgabene Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist. Eine geschlossene Entnahme als auch eine geschlossene Wiederanpflanzung ist zu gewährleisten. Dies ist in den städtebaulichen Verträgen entsprechend zu verankern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Röbel / Müritz vom 30.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.05.2004 im "Müritz Anzeiger".

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.09.2004 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 05.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

5. 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.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2004 bis einschließlich 28.11.2004 in der Stadtwaltung Röbel / Müritz während folgender Zeiten
 Montag, Dienstag von 08.30 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr
 Mittwoch von 08.30 bis 12.30 Uhr
 Donnerstag von 08.30 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr
 Freitag von 08.30 bis 12.30 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand der Flächen, am 22.06.2006 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, 20.06.2006
Leiter-Katasteramt bzw. DVV

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12.04.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.04.2005 gebilligt.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat am 22.11.2005 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 12.04.2005 wieder aufgehoben.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

11. Die Stadtvertretung hat eine Ergänzung zum Abwägungsbeschluss vom 12.04.2005 über die Behandlung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.2005 beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.11.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.11.2005 gebilligt.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Ferienhausgebiet Teilbereich II im Tourismusgebiet "An der Müritz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Ferienhausgebiet Teilbereich II im Tourismusgebiet "An der Müritz" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.06.2006 durch Veröffentlichung im Müritz-Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.06.2006 in Kraft getreten.

Röbel / Müritz, 22.06.2006
Bürgermeister

Projekt: **STADT RÖBEL / MÜRITZ**
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Ferienhausgebiet Teilbereich II im Tourismusgebiet "An der Müritz"

Auftraggeber: Stadt Röbel / Müritz
17207 Röbel / Müritz

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

2004B079(DWG)/Satzung.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplanner beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Datum: 22.11.2005
Maßstab: 1:500