SATZUNG DER STADT RÖBEL/MÜRITZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "HAFENQUARTIER RÖBEL"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.11.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Röbel/Müritz "Hafenquertier Röbel" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1.1 Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" (SO E 1) dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die verbrauchernahe Versorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden
- sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 500 m²

Auf den Dachflächen ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie (Solaranlage) zulässig. Die Verkaufsfläche darf insgesamt 2.900 m² nicht überschreiten. Die maximale Höhe baulicher Anlagen einschließlich auf dem Dach montierter Solaranlagen wird auf 73,60 m über HN begrenzt. Eine Überschreitung der Höhenbeschränkung für Zäune auf bis zu 75,50 m über HN ist zulässig.

1.1.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel" (SO E 2) sind Werbeanlagen mit einer Höhe von bis zu 6,50 m und einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 72,50 m über HN begrenzt.

1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

1.1.4 Das urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.5 Die Grundflächenzahl wird für das urbane Gebiet MU gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,50 begrenzt.

1.1.6 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind 40 kleinkronige und standorttypische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.2.2 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzriegel heimischer Baumarten zu erhalten.

1.3 Örtliche Bauvorschriften **§ 86 Abs. 3 LBauO M-V BauGB**

1.3.1 Innerhalb des urbanen Gebietes sind ausschließlich feste Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 5° bis zu 25° in anthrazitfarbigen, nichtglänzenden Ziegeldachsteinen zulässig. Nichtglänzende Engobe ist zulässig.

1.4 Immissionsschutz **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

1.4.1 Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Als unterer Bezugspunkt gilt die geplante Geländehöhe der festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkstellflächen einschließlich Zuwegung".

1.5 Verkehr

1.5.1 Je gewerblicher Nutzungseinheit des urbanen Gebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze vorzuhalten. Je Wohneinheit des urbanen Gebietes ist jeweils ein Pkw-Stellplatz vorzuhalten.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Röbel/Müritz** in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von **2,7 ha.**

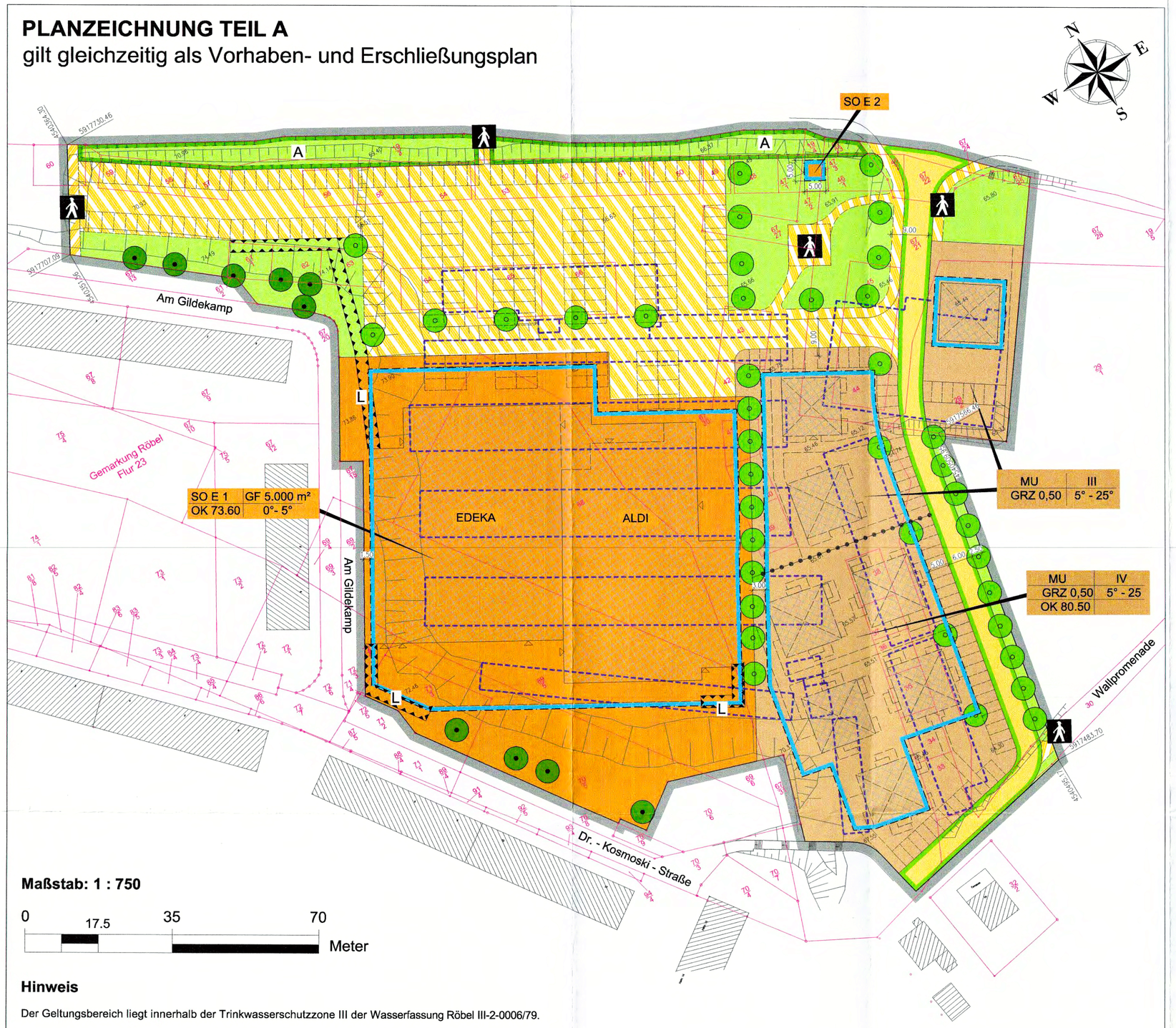
Er erstreckt sich auf die Flächen oder Teilflächen der Flurstücke 19/3, 19/4, 29/1, 29/2, 30, 33-45, 46/1, 47/1, 47/2, 47/3, 48-60, 61/1, 62-66, 67/21, 67/22, 67/23, 67/24, 67/25, 67/27, 67/30, 68, 69/5, 70/5, 71/3 und 72/4 der Flur 23, Gemarkung Röbel.

Plangrundlage

- Entwurfsplanung, März 2017, GROTH Ingenieure; ergänzt und geändert durch die Baukonzept Neubrandenburg GmbH im Juli 2017
- Entwurfsvermessung, März 2017, Vermessungsbüro Norbert Boerner

PLANZEICHNUNG TEIL A

gilt gleichzeitig als Vorhaben- und Erschließungsplan



Maßstab: 1 : 750

0 — 17.5 — 35 — 70 Meter

Hinweis

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Röbel III-2-0006/79.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

MU	Urbanes Gebiet	§ 6a BauNVO
SO E	Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"	§ 11 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GF 5.000 m²	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ 0,50	Grundflächenzahl	
OK 72.50	Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß in Meter über HN im Höhenbezugssystem HN 76	
III / IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
5° - 25°	Dachneigung	§ 86 Abs. 3 LBauO M-V
73.86 / 65.45 / 75.57	vorh. Höhen in Meter über HN im Höhenbezugssystem HN 76 als untere Höhenbezugspunkte	

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: private Parkstellflächen einschließlich Zuwegung

Fußgängerbereich

4. Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

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

private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 20 BauGB

A / B — Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

Erhalt von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

hier: L - Lärmschutz — § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

II. Darstellung ohne Normcharakter

10.00	Bemaßung in Meter	5917484.18	amtlicher Lagebezug
34	Kataster		Abbruch vorh. baulicher Anlagen
	gepl. bauliche Anlage		gepl. Verkehrsflächen
	vor. Böschung	MU / GRZ 0,50 / III / IV / 5° - 25°	Nutzungsschablone

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand vom 12.09.2017 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Dipl.-Ing. Norbert Boerner
Öffentlich bestellter Vermesser

Röbel/Müritz, den 04.02.2019 Siegel .....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.06.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Röbel/Müritz im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes, dem Müritz Anzeiger 13/2018.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) mit Schreiben vom 19.06.2018 informiert.

Die Stadtvertretung hat am 12.06.2018 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2018 bis 17.08.2018. während der Dienststunden im Rathaus, Marktplatz 1 in Röbel/Müritz, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Röbel/Müritz, den 31.01.2019 Siegel Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 11.12.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Röbel/Müritz, den 31.01.2019 Siegel Der Bürgermeister

4. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 11.12.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2018 gebilligt.

Stadt Röbel/Müritz, den 31.01.2019 Siegel Der Bürgermeister

5. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Röbel/Müritz, den 31.01.2019 Siegel Der Bürgermeister

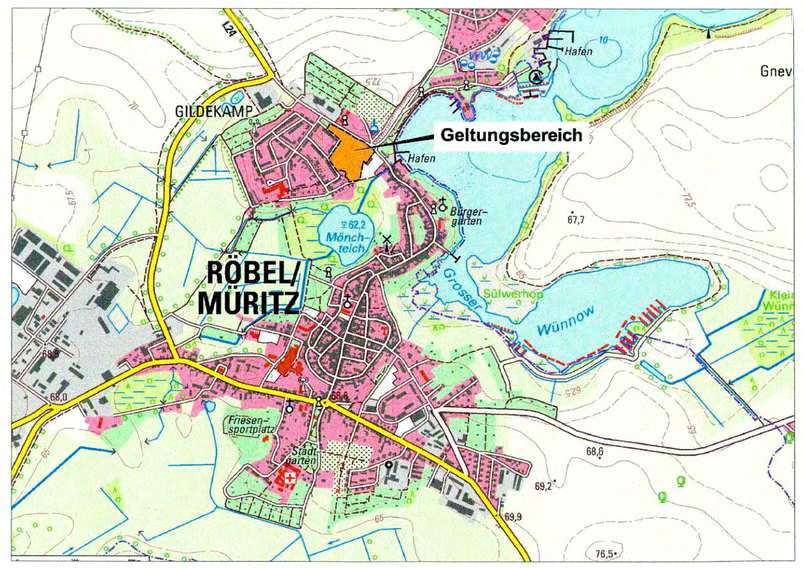
6. Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.02.2019 im Müritz Anzeiger 03/2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 09.02.2019 in Kraft getreten.

Stadt Röbel/Müritz, den 13.02.2019 Siegel Der Bürgermeister

Übersichtskarte

Maßstab: ohne

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2017



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Röbel/Müritz "Hafenquartier Röbel"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Satzung
Oktober 2018