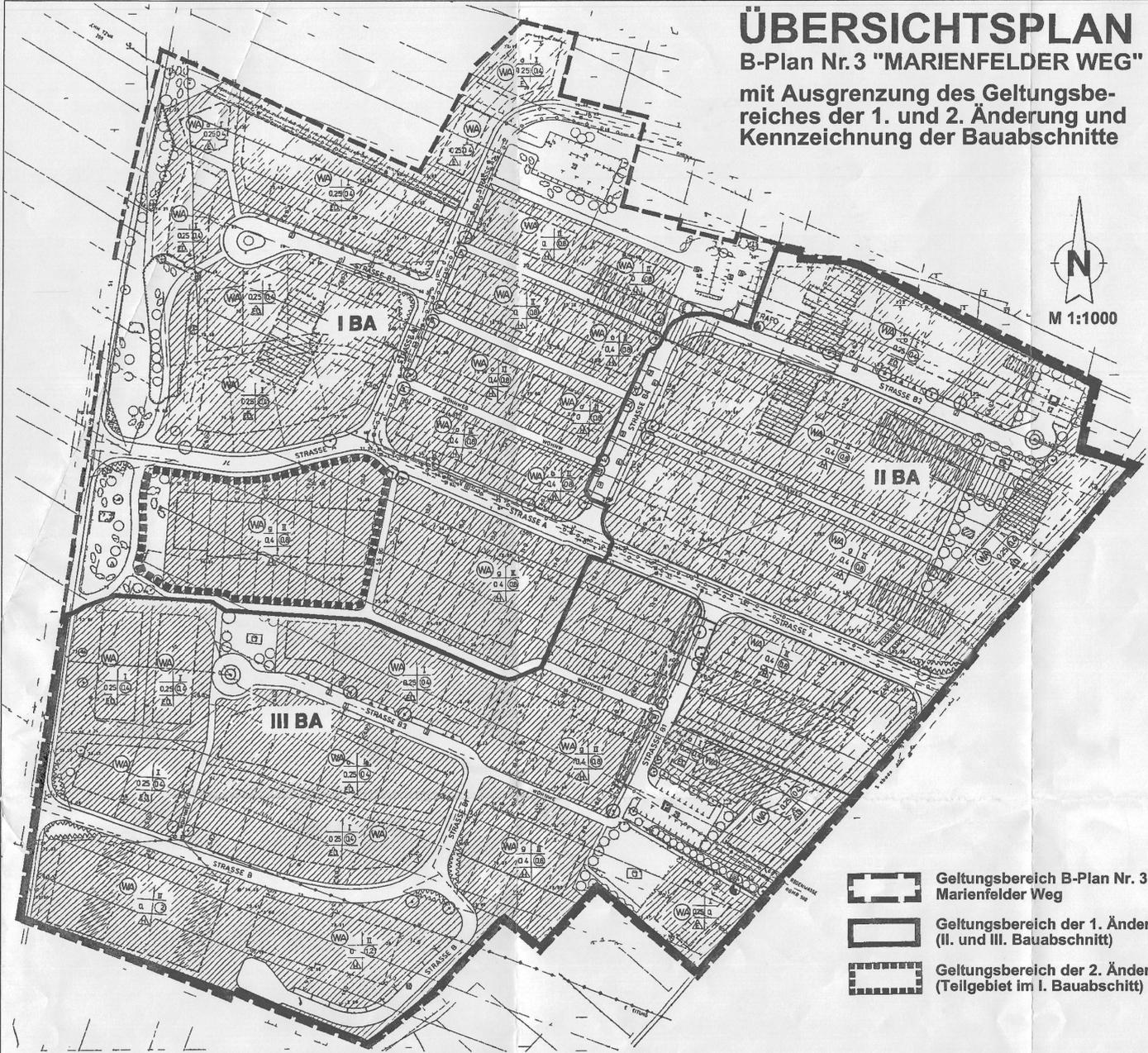


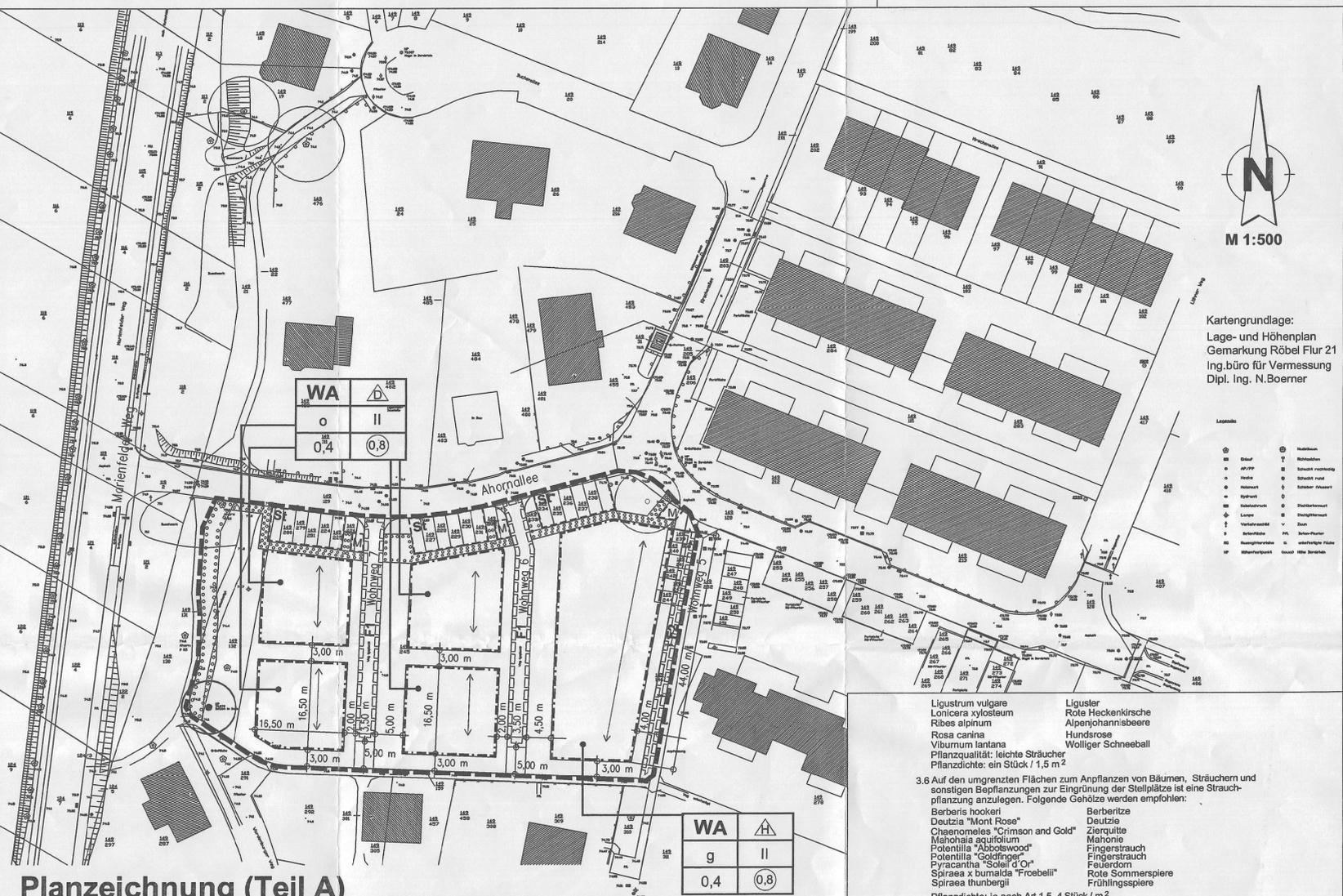
# ÜBERSICHTSPLAN B-Plan Nr.3 "MARIENFELDER WEG" mit Ausgrenzung des Geltungsbe- reiches der 1. und 2. Änderung und Kennzeichnung der Bauabschnitte



- Geltungsbereich B-Plan Nr. 3 Marienfelder Weg
- Geltungsbereich der 1. Änderung (II. und III. Bauabschnitt)
- Geltungsbereich der 2. Änderung (Teilgebiet im I. Bauabschnitt)

# SATZUNG DER STADT RÖBEL - MÜRITZ über die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Marienfelder Weg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zul. geänd. durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) und des § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), zul. geänd. 28.03.2001 (GVOBl. S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Röbel vom 24.09.02 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Marienfelder Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



## Planzeichnung (Teil A)

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Röbel / Müritz vom 03.04.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Müritz - Anzeiger am 19.06.2001.  
Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
2. Der erste Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 vom 27.06.2001 hat vom 05.12.2001 bis 11.01.2002 öffentlich ausgelegen. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2002.  
Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen am 28.05.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Fehler im Verfahren und in der Aufbereitung der Satzungsunterlagen erforderten eine Überarbeitung. Die Stadtvertretung hat am 28.05.2002 den überarbeiteten Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 03 und die Begründung gebilligt und die erneute Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt.  
Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 20.06.2002 beteiligt worden.  
Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.06.2002 bis einschließlich 26.07.2002 während folgender Zeiten, Montag und Dienstag 8.30 - 12.30 Uhr und 13.30 - 16.30 Uhr, Mittwoch 8.30 - 12.30 Uhr, Donnerstag 8.30 - 12.30 Uhr und Freitag 8.30 - 12.30 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
6. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB erneut beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 20.06.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.  
Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
7. Der katastermäßige Bestand am 22.10.2002 wird als richtig dargestellt be-scheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Röbel / Müritz, 22. Oktober 2002  
ÖbVI  
gez. Boerner
8. Die Stadtvertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 bis 3 BauGB am 24.09.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.09.2002 von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 24.09.2002 gebilligt.  
Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Marienfelder Weg" wurde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i. V. m. der Verordnung zur An-

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.06.2002 im Müritz - Anzeiger bekannt gemacht worden.

zeigespflicht nach dem Baugesetzbuch (AnzVO) der höheren Verwaltungsbehörde, Landkreis Müritz, angezeigt.

- Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
- Röbel / Müritz, 17. Dezember 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
- Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
- Röbel / Müritz, 22. Oktober 2002  
ÖbVI  
gez. Boerner
- Röbel / Müritz, 24. Oktober 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
- Röbel / Müritz, 17. Dezember 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön
- Röbel / Müritz, 17. Dezember 2002  
Bürgermeisterin  
gez. Schön

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen	Rechtsgrundlage
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
0,8 Geschößflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>Bauweise</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△ nur Doppelhaus zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
g nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
g geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
→ Firststich verbindlich	§ 23 Abs. 3 BauNVO
↔ Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Verkehrsflächen</b>	
— Begrenzungslinie private Zuwegung (Wohnwege 6 und 7)	
<b>Bepflanzungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
● Erhaltungsgebot für Bäume / Sträucher	● Anpflanzgebot für Bäume
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
— Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
— St private Stellplatzanlagen	
— M privater Müllbehälterplatz	
— mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen F 1 und F 2	
<b>2. Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
Gebäudebestand	Nutzungsschablonen
Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummer	Baugbiet
	Bauweise
	Grundflächenzahl
	zulässige Hausformen
	Zahl der Vollgeschosse
	Geschößflächenzahl

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- 1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der östlichen Begrenzung der am westlichen Plangebietrand festgesetzten Anpflanzflächen und der westlichen Baugrenzen der Baufelder westlich des Wohnweges 7 werden Nebenanlagen nur zugelassen, wenn der Bruttoflächeninhalt von 15 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
- 2. Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- 2.1 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden folgende Handlungen und Rechte gestattet:
- F 1: Zufahrt für alle Anlieger und deren Besucher sowie Leitungsverlegungen der Versorgungsunternehmen und Sicherung deren Zugangs jederzeit
- F 2: Leitungsverlegungen der Versorgungsunternehmen und Sicherung deren Zugangs jederzeit
- 3. Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB / § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 3.1 Im Wurzelbereich von Bäumen sind Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m.
- 3.2 An den festgelegten Baumstandorten zum Anpflanzen von Großbäumen sind folgende heimische Arten zu pflanzen:
- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Tilia cordata  | (Winterlinde)                       |
| Aesculus hippocastanum   | (Rotkastanie, auch nicht fruchtend) |
| Acer platanoides   | (Spitzahorn)                        |
| Acer pseudoplatanus  | (Bergahorn)                         |
| Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm |                                     |
- 3.3 Die Privatgärten sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Grundstücken ist jeweils ein heimischer Laubbäum anzu pflanzen; das Anpflanzen eines Obstbaumes ist zulässig.
- Zur Anpflanzung in den Vorgärten vorgeschlagene kleinkronige Bäume:
- |  |                |
|--|----------------|
| Corylus colurna  | (Baumhasel)    |
| Crataegus oxyacantha   | (Hortensie)    |
| *Pauli's Scarlet   | (Rothdom)      |
| Prunus sargentii   | (Zierkirsche)  |
| Sorbus aria  | (Weißbeere)    |
| Sorbus aucuparia   | (Vogelkirsche) |
| Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm |                |
- 3.4 Garagen und Carports sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
- 3.5 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine zweireihige Pflanzung aus folgenden einheimischen Sträuchern anzulegen:
- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne     |
| Cornus alba        | Weißer Hahndorn |
| Cornus sanguinea   | Roter Hahndorn  |

### Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- 1. Außenwände Hauptbaukörper**  
Zulässig sind Mauerwerk bzw. Verblendenmauerwerk oder Putzfassaden. Doppelhäuser sind im Fassadenmaterial einheitlich zu gestalten; Abweichungen im Detail werden gestattet.
- 2. Dächer Hauptgebäude**  
Zulässig sind Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 28° bis 48° in harter Bedachung.
- 3. Sochelhöhe der Hauptgebäude**  
Die Oberkante des fertigen Ergeschosfußbodens darf 0,50 m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Gehweg), gemessen in der Mitte in der vorderen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.
- 4. Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze**  
Nebenanlagen und Garagen sind im Fassadenmaterial der Hauptgebäude zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.
- 5. Einfriedigungen**  
Am Wohnweg 5 sind Einfriedigungen erst in Flucht der am Weg liegenden Hausfassade bzw. dahinter zulässig.

Projekt: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Marienfelder Weg" / Stadt Röbel-Müritz (Flur 21 / Gemarkung Röbel)**

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

Plan: **Plan zur Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 3**

2002 B026/dwg/20/B-plan1.dwg

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten - stadtplaner - beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg  
P F 400129 17022 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

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