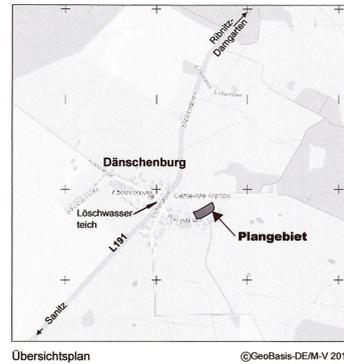


SATZUNG DER STADT MARLOW über den Bebauungsplan Nr. 17 Wohngebiet "Waldstraße" im OT Dänschenburg

Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 17 Wohngebiet "Waldstraße" im OT Dänschenburg

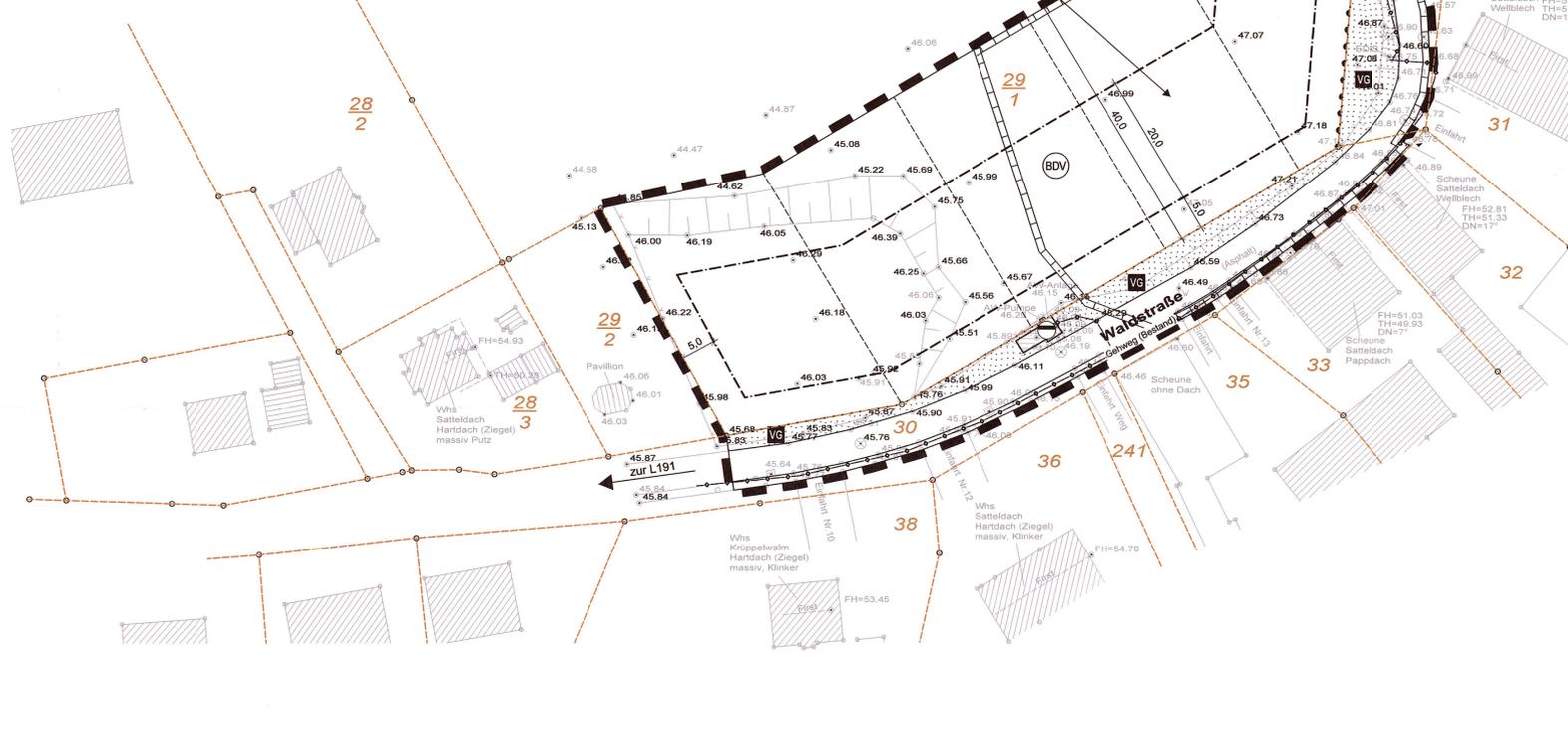


Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Marlow
Gemarkung Dänschenburg
Flur 3

PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Dampferener Chaussee 40 Hus 1, 18 311 Ribnitz-Damgarten
16. Mai 2014

WA	I
GRZ 0,4	
o	TH max 4,50 m FH max 10,00 m SD (auch versetzt), KWD, VD



Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugelände gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Nach § 4 (2) BauNVO sind zulässig
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nach § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO

- Nicht zulässig sind
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt das mittlere Höhenniveau der Fahrbahnkante der Straße „Waldstraße“ im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO

dürfen Garagen und Gebäude als Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Waldstraße nicht errichtet werden.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 4.1 Pro Grundstück ist eine Ein- bzw. Ausfahrt mit Anschluss an die Waldstraße in einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.
- 4.2 Das zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gehörende Verkehrsgrün ist als Rasenfläche auszubilden. Sichtbehindernder Bewuchs über 75 cm Höhe ist nicht zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

5.1 Gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

TEXTLICHE HINWEISE

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Für die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme vorgesehen

- Umpflanzung Reithalle – Hof Schleusner

Der Kompensationsbedarf beträgt 4.200 m² FAQ. Die Lage der Kompensationsflächen und die Kompensationsmaßnahmen in Einzelzeilen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.
Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Bodenkenntnis

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befindet sich eine Fläche, für die das Vorhandensein von Bodendenkmälern ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich andeutet. Diese Fläche ist im Plan als Bodendenkmalverachtsfläche gekennzeichnet. Zur Vermeidung von Eingriffen in Bodendenkmale sind im gesamten Geltungsbereich des B-Planes die Maßnahmen entsprechend Kapitel 2.9 – Kulturgüter - des Umweltberichtes in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Alllasten / Abfall / Bodenschutz

MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf dem Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, Holzern und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Niederschlagswasserableitung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf der nördlichen Seite der geplanten Grundstücke zu sammeln und in den vorhandenen Verbindungsgraben zur Vorflut (GR 31/12-Schulenberg Mühlbach) abzuleiten.
Der vorhandene Graben ist dem Wasser- und Bodenverband zu übertragen und eine Beräumung zu veranlassen.
Die Sicherung der Regenwasserableitung außerhalb des Plangebietes erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Vernässung benachbarter Grundstücke sowie eine Ableitung auf die öffentliche Verkehrsfläche ausschließen.
Die Nutzung als Brauchwasser wird dem Bauherren empfohlen.

Allgemeine Pflichten des Bauherren zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Gemäß § 52 LBAuO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbereinigungsamt des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Baubeginn.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen			Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Unterirdische Leitungen hier: NS-Leitung der E.DIS AG		§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO	Stadterhaltung und Denkmalschutz		§ 9 (6) BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen		§ 9 (6) BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO	Bodendenkmalverachtsfläche		
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO	Sonstige Planzeichen:		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO	II. Darstellung ohne Normcharakter		
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO	Flurstücksgrenze		
SD	Satteldach, auch versetzt	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO	z.B. 29/1	Nummer des Flurstückes	
KWD, WD	Krüppelwalmdach, Walmdach		in Aussicht genommene Grundstücksgrenze		
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN		
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO	Böschung		
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO	vorhandene baul. Anlagen		
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m		
	Verkehrsflächen, öffentlich	§ 9 (1) Nr. 11			
	Verkehrsgrün				
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt				
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB			
	Abwasserpumpwerk				

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	TH Traufhöhe FH Firsthöhe Dachform

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
- Nebenanlagen**
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Zäunen zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
- Einfriedungen**
Die Verwendung von Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen ist nur Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze: 1,20 m
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze: 1,80 m
- Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

Präambel:

- Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.06.2015 folgende Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 17 Wohngebiet "Waldstraße" im OT Dänschenburg für das Gebiet Gemarkung Dänschenburg, Flur 3, Flurstück Nr. 29/1 (Teill.), 30 (Teill.) und 235 (Teill.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...11.12.2013...	Der Bürgermeister
2	Marlow, den <u>24.06.2015</u>	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom <u>13.06.2014</u> vom beteiligt worden.	Der Bürgermeister
4	Marlow, den <u>24.06.2015</u>	Der Bürgermeister
5	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden: Der Vorentwurf hat in der Zeit vom <u>17.06.2014</u> bis zum <u>18.07.2014</u> zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	Der Bürgermeister
6	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom <u>13.06.2014</u> zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Marlow, den <u>24.06.2015</u>	Der Bürgermeister
8	Die Stadtvertretung hat am <u>10.09.2014</u> den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
9	Marlow, den <u>24.06.2015</u>	Der Bürgermeister
10	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom <u>09.10.2014</u> über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
11	Marlow, den <u>24.06.2015</u>	Der Bürgermeister
12	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom <u>27.10.2014</u> bis zum <u>30.11.2014</u> nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, <ul style="list-style-type: none"> • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können am <u>20.10.2014</u> im Marlow-Kurier ortsüblich bekannt gemacht worden. 	Der Bürgermeister
13	Marlow, den <u>24.06.2015</u>	Der Bürgermeister
14	Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am <u>30.6.2015</u> wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:2 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung
15	Stralsund, den <u>27.11.2015</u>	Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung
16	Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am <u>10.06.2015</u> geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
17	Marlow, den <u>24.06.2015</u>	Der Bürgermeister
18	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am <u>10.06.2015</u> von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom <u>10.06.2015</u> gebilligt.	Der Bürgermeister
19	Marlow, den <u>24.06.2015</u>	Der Bürgermeister
20	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am <u>24.06.2015</u> ausgefertigt.	Der Bürgermeister
21	Marlow, den <u>24.06.2015</u>	Der Bürgermeister
22	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehen werden kann und deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am <u>29.06.2015</u> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist am <u>30.06.2015</u> rechtskräftig geworden.	Der Bürgermeister
23	Marlow, den <u>31.07.2015</u>	Der Bürgermeister

Stadt Marlow Landkreis Vorpommern-Rügen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 Wohngebiet "Waldstraße" im OT Dänschenburg