

SATZUNG DER STADT MARLOW

über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Stadt Marlow
Gemarkung Bartelshagen I
Flur 12



NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	FH Firsthöhe Dachneigung Dachform
WA 1 - WA 3 I bzw. II	
GRZ 0,4	
o	FH max 10,00 m DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), KWD, WD
△	

PLANGRUNDLAGE:
Vermessung:
Ingenieurbüro Voss & Maderack GmbH
Athensterfer Chaussee 3b
18 337 Marlow
gemessen am 03.07.2017
Bezugssystem:
Lage: ETRS 89
Höhe: DHHN 92

Textliche Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsbereichs
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von 11.902 m² Flächenäquivalent (FAQ). Die Eingriffskompensation erfolgt auf Teilflächen der Flurstücke 12/2 und 12/22, Flur 1, Gemarkung Kührade auf einer Gesamtfläche von ca. 9.000 m². Die hier umzusetzende Kompensationsmaßnahme umfasst folgende Teilmaßnahmen:

1	Umwandlung Pappel-Doppelreihe zu Feldhecke	4.400 m ² FAQ
2/3	Sanierung und Vergrößerung Kleingewässer	3.050 m ² FAQ
4	Anlage eines Geröllhaufens für Amphibien	1.000 m ² FAQ
5/6	Beseitigung Erdmiste / Pflanze Erntestoppelfeld	6.350 m ² FAQ
Maßnahmenwert gesamt:		13.800 m² FAQ

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gelten die Festlegungen des Umweltberichtes zum B-Plan. Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebauliche Verbunde.

Vorsorglicher Artenschutz

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der tatsächlich oder potentiell in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraumes 01.03.-31.07. Bauarbeiten während dieses Zeitraumes sind nur dann möglich, wenn das Plangebiet im Zeitraum 01.03.-31.07. bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten oder mit einer ausreichenden, d.h. abschreckenden Anzahl Flatterblenden versehen wird.

Niederschlagswasserabfuhr

Das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in eine vorhandene Vorflut abzuführen.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ribitz. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
MITTELPFLICHT 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 Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

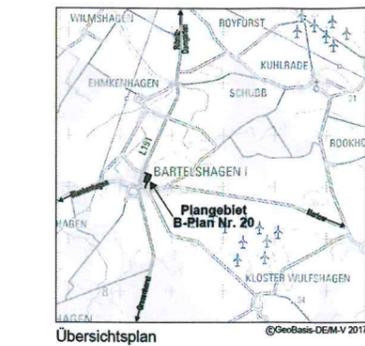
Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers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

Allgemeine Pflichten des Bauherren zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften
Gemäß § 52 LBO 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 gebührenfrei beim Munitionsbüro des LPEK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauVO
I bzw. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (2) Nr. 1 BauVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 9 (2) Nr. 4 BauVO
SD	Satteldach, auch versetzt	ortl. Bauordnung
KWD, WD	Krüppelwalmdach, Walmdach	ortl. Bauordnung
DN	Dachneigung	ortl. Bauordnung
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (1) BauVO
—	Baugrenze	§ 23 (1) BauVO
Verkehrflächen (öffentlich)		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 BauVO
—	Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 BauVO
■	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 BauVO
■	Öffentliche Parkfläche (10 Stellplätze)	§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 BauVO
■	Fuß- und Radweg	§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 BauVO
Grünflächen		
■	Öffentlich	§ 9 (1) Nr. 15 und § 9 BauVO
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
●	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 28 BauVO
Sonstige Planzeichen:		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauVO
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes hier: zur Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (5) BauVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
z.B. 32	Nummer des Flurstückes	
■	Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 92	
■	Böschung	
■	vorhandene Gebäude und bauf. Anlagen	
—	Einfriedigung	
○	Baum Bestand	
—	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
—	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
■	Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ribitz zukünftig IIIA der Wasserfassung Enkenhagen	



Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Baugelände gemäß § 1 Abs. 3 BauVO**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauVO

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO

- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug § 18 (1) BauVO**
Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also:
• bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
• bei Walm- und Krüppelwalm-dächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel über den in den Bereichen festgesetzten unteren Bezugspunkt definiert.
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt das mittlere Höhenniveau der Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

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

3.1 Gemäß § 23 (5) BauVO
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze nicht zulässig. Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.

4. Öffentliche Stellplätze

4.1 Im Verkehrsraum der Planstraße B sind insgesamt 10 öffentliche Stellplätze auszuweisen. 5 Stellplätze sind in der Wendeanlage der Planstraße B und 5 Stellplätze längs im Straßenraum der Planstraße B anzuordnen. Die Lage dieser Stellplätze ist in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten zu wählen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 5.1** Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traubenerde der Baumkronen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.
5.2 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
5.3 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauVO
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauVO i. V. m. § 86 LBO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
- 2.0 Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
• Sichtmauerwerk
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
nicht zulässig sind:
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Melkopt 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- 3.0 Nebenanlagen**
Gas- oder Ölheizkessel 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 Holzrängen zu verschließen.
- 4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinflächige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wasserbegleitende Decke auszubilden.
- 5.0 Einfriedigungen**
Maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze - 1,20 m
- 6.0 Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedigung ist nicht zulässig.
- 7.0 Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777),

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I für das Gebiet Gemarkung Bartelshagen I, Flur 12, Flurstück Nr. 31, 32 (Teil) und 48 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...01.02.2017...	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben ...02.01.2018... vom beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Stadtvertretung am ...04.12.2017... zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossene Vorentwurf hat in der Zeit vom ...02.01.2018... bis zum ...04.02.2018... zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...02.01.2018... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Stadtvertretung hat am ...04.07.2018... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...04.07.2018... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage der Stadt Marlow einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und am im Marlow-Kurier ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetadresse http://www.stadt-marlow.de .	Der Bürgermeister
8	Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagersicheren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:7 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Landkreis Vorpommern-Rügen FD Katster und Vermessung
9	Die Stadtvertretung hat die festgesetzten abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgestellt.	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansetzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetadresse http://www.stadt-marlow.de . 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde in das Internet auf der Homepage der Stadt Marlow eingestellt.	Der Bürgermeister

Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I

Entwurf Stand: 04.07.2018