

SATZUNG DER STADT MARLOW

"Kreigenberg" OT Völkshagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom _____. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde am _____ erfolgt.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertreterversammlung hat am _____ den Entwurf der Satzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

3. Die Entwürfe der Satzung „Kreigenberg“ sowie der Begründung, haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Aushang im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marlow“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf der Satzung „Kreigenberg“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

6. Die überarbeiteten Entwürfe der Satzung „Kreigenberg“ sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung „Kreigenberg“ am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da der amtliche Auszug aus der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) M 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, _____ Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

8. Die Stadtvertreterversammlung hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf der Satzung „Kreigenberg“ mit Begründung beschlossen. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

9. Die Satzung „Kreigenberg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde von der Stadtvertreterversammlung in öffentlicher Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung „Kreigenberg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ gebilligt.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

10. Die Satzung „Kreigenberg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

11. Die Satzung „Kreigenberg“ 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 durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marlow“ am _____ sowie auf der Internetseite der Stadt Marlow unter www.stadt-marlow.de 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung „Kreigenberg“ ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Stadt Marlow, _____ Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch §246c Artikel 9 Aufbauhilfegesetz 2021 (AufbHilG 2021) vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Marlow folgende Satzung für den Bereich „Kreigenberg“ Ortsteil Völkshagen erlassen.

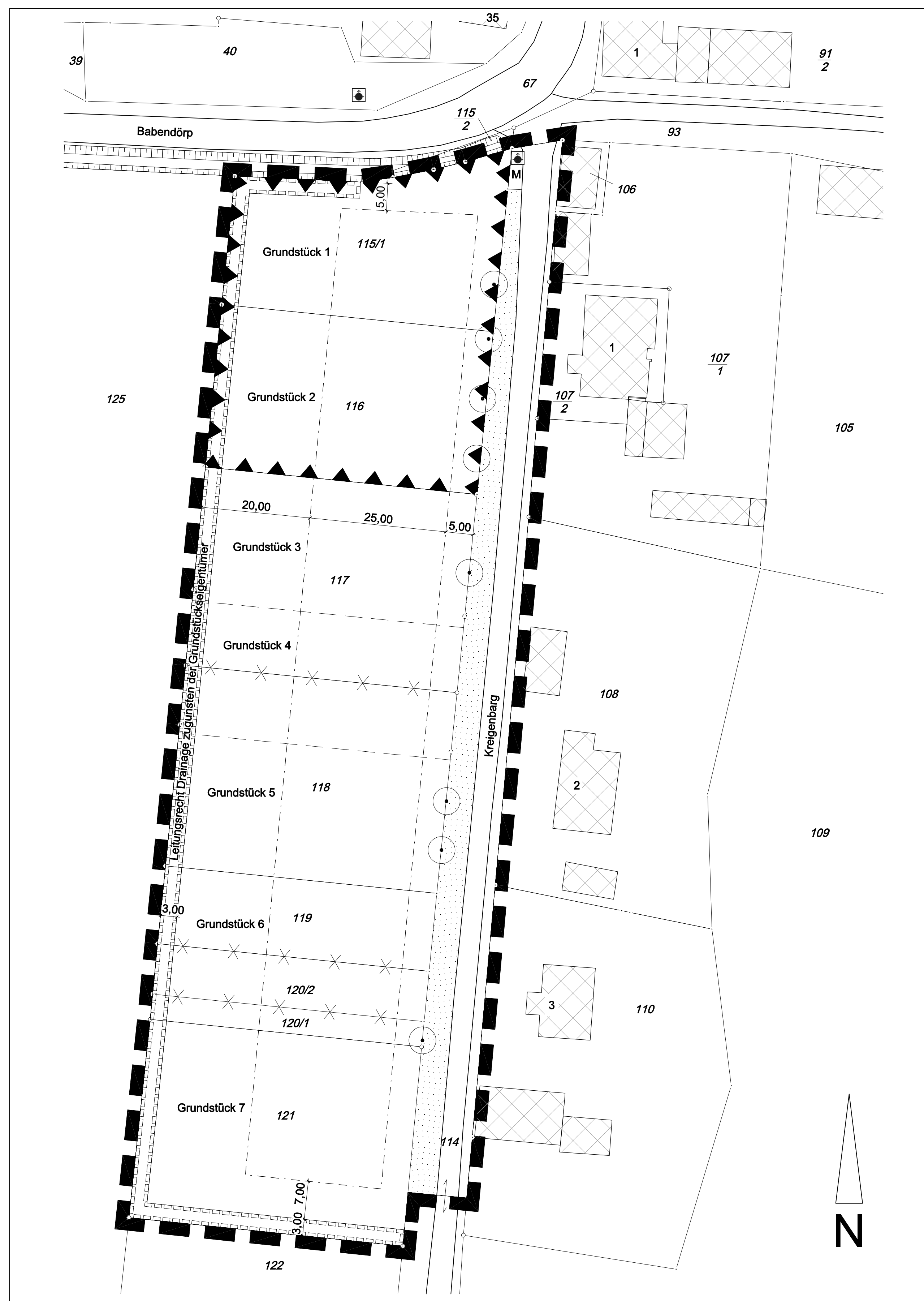
Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000:

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Stand der Liegenschaftskarte: 21. Feb. 2020

Lageplan - M 1:500



Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweis zur Wasserwirtschaft

Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickern. Ein Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Völkshagen werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:10000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch die Straße „Babendörp“,
- im Osten durch die Wohngrundstücke „Kreigenberg 1-3“,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1 BauGB

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,30 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1a BauGB

Für Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gemäß des § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 8397 m². Die Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Marlow „Kreigenberg“ als Maßnahme WE 06 „Herstellen Hecke“

Standort: Gemarkungen: Gresenhorst, Flur:4, Flurstück: 260 tw, 282 tw

§ 5 Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG

Die Grünfläche zwischen Verkehrsfläche und Grundstücksfläche bleibt mit ihrem Baumbestand erhalten.

Vor Erschließungs- und Bauvorhaben ist eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen Fachgutachter vorzunehmen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Eine Gehörfällung darf zum Schutz der Vogelbrut und vorkommenden Amphibien nicht im Zeitraum vom 15. Februar bis zum 30. September erfolgen. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde und erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und statthaft. Vor Fällung der Gehölze ist durch einen qualifizierten Fachkundigen zu prüfen, ob sich in diesem Fledermausquartiere befinden. Bei Nachweis von Fledermausquartieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sämtliche Bauarbeiten müssen zum Schutz der tatsächlich oder potentiell in der Fläche brütenden Arten bzw. wandernder Amphibien außerhalb des Zeitraums vom 15. Februar bis 31. Juli erfolgen; Bauarbeiten während dieses Zeitraumes sind nur dann möglich, wenn das Plangebiet im besagten Zeitraum bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten wird oder mit einer ausreichenden, d. h. abschreckenden Anzahl an Flatterbändern versehen wird.

Die Ausführungsplanung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die Umsetzung hat sofort und vor der Baufreimachung zu erfolgen, um die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen.“

§ 6 Schallschutz

Die erforderlichen Schallschuttmassnahmen sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen: Gemäß Berechnungen ergeben sich die Anforderungen an die gesamten Bau-Schallschuttmassnahmen R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nachfolgender Gleichung:

$$R_{w,ges} = L - K - \text{Raumart}$$

Für die geplante Bebauung sollen bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Räume, die zum Schlafen dienen (z.B. Kinder- oder Schlafzimmer) auf der von der Straße „Babendörp“ (L182) abgewandten südlichen Gebäudesite (1. Grundstück an der L182) bzw. westlichen, südlichen oder östlichen Gebäudesite (2. Grundstück hinter der L182) liegen.

Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen.

Die schalldämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm - Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

§ 7 Leitungsrecht Drainage

Die erforderliche Fangleitung für die Felddrainage muss in den für Leitungsrecht reservierten Bereich verlegt werden. Das anfallende Drainagewasser wird in den offenen Straßengraben der Straße Babendörp abgeleitet.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 9 Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung (KV-DVO) mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im Internet in Kraft.

Zuordnungsfestsetzung:

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Kompensationsflächen-Nr. WE 06 der Stadt Marlow „Herstellen Hecke“ umgesetzt. Auf dem Standort Gemarkungen: Gresenhorst, Flur:4, Flurstück: 260 tw, 282 tw wird eine Hecke neu gepflanzt. Die Pflanzungen sind parzellenartig in einen 2 m Abstand vom Weg anzulegen.

Pflanzliste für fünfjährige Hecke:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil in %
Außenreihen:			
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn	Strauch 3-triebig	25%
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3-triebig	25%
<i>Cerasus avium</i>	Vogelkirsche	Strauch 3-triebig	25%
Mittelreihe:			
<i>Pinus pyramidalis</i>	Wildtanne	Strauch 3-triebig	12%
<i>Salix caprea</i>	Spierfling	Strauch 3-triebig	13%
			gesamt
			25%
Baumreihe:			
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	Heister 100-150 cm	30 Stk.

Außenreihen: eine Pflanze je 1 m²,
Mittelreihe: eine Pflanze je 1,5 m² und ein Baum Typ Heister alle 15 m
Die Pflanzungen sind mindestens 5 Jahre einzuzäunen inkl. 3-5 Jahren Anwuchs- und Entwicklungspflege und Verblisschutz zu verwenden.

Zeichenerklärung

1. Planzeichenerklärung nach der Planzeicherverordnung:

- Baugrenze, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen mit Zufahrten.**
Zweckbestimmung: Siedlungsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15. und Abs. 6 BauGB)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Bäume**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichnungen

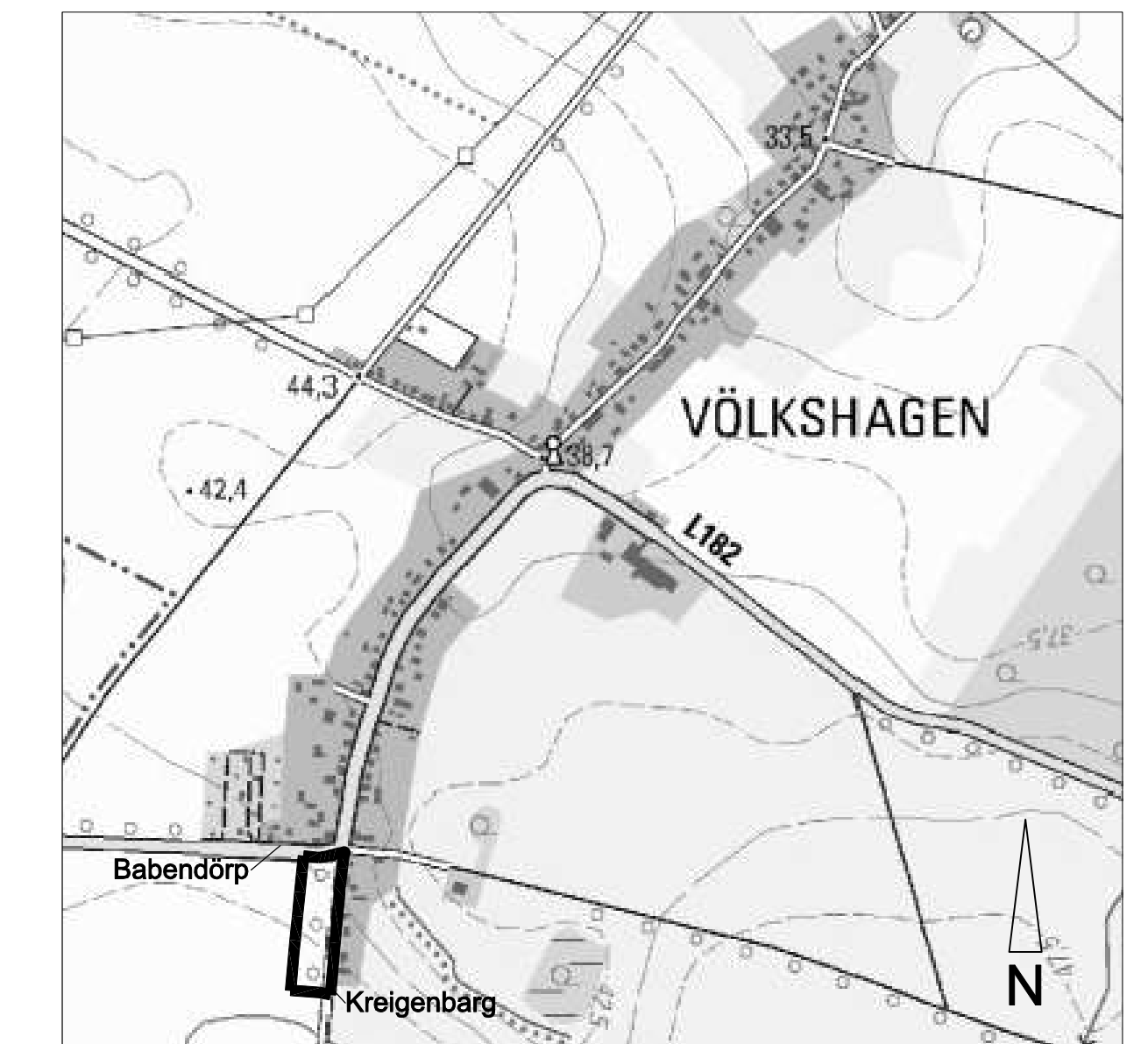
- Ungrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. Hier: Drainage zugunsten der Grundstückeigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB)
- Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2. ohne Normencharakter:

- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarktet)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarktet)
- Vorschlag neuer Flurstücksgrenzen
- entfallende Flurstücksgrenzen
- Gebäude, vorhanden mit Hausnummer
- Bemaßung
- Überhaken
- Straße, vorhanden
- Müllbehälterplatz
- Hydrant

Stadt Marlow, Satzung „Kreigenberg“ OT Völkshagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

erstellt am : 09. April 2020
geändert : 22. Nov. 2021
geändert :



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LÄIV-MV)

Gemarkung Völkshagen,

Flur 4

Flurstück: 114 tw., 115/1, 116, 117, 118, 119, 120/1, 120/2, 121

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16, Zvl.Nr.0541-94-1-d