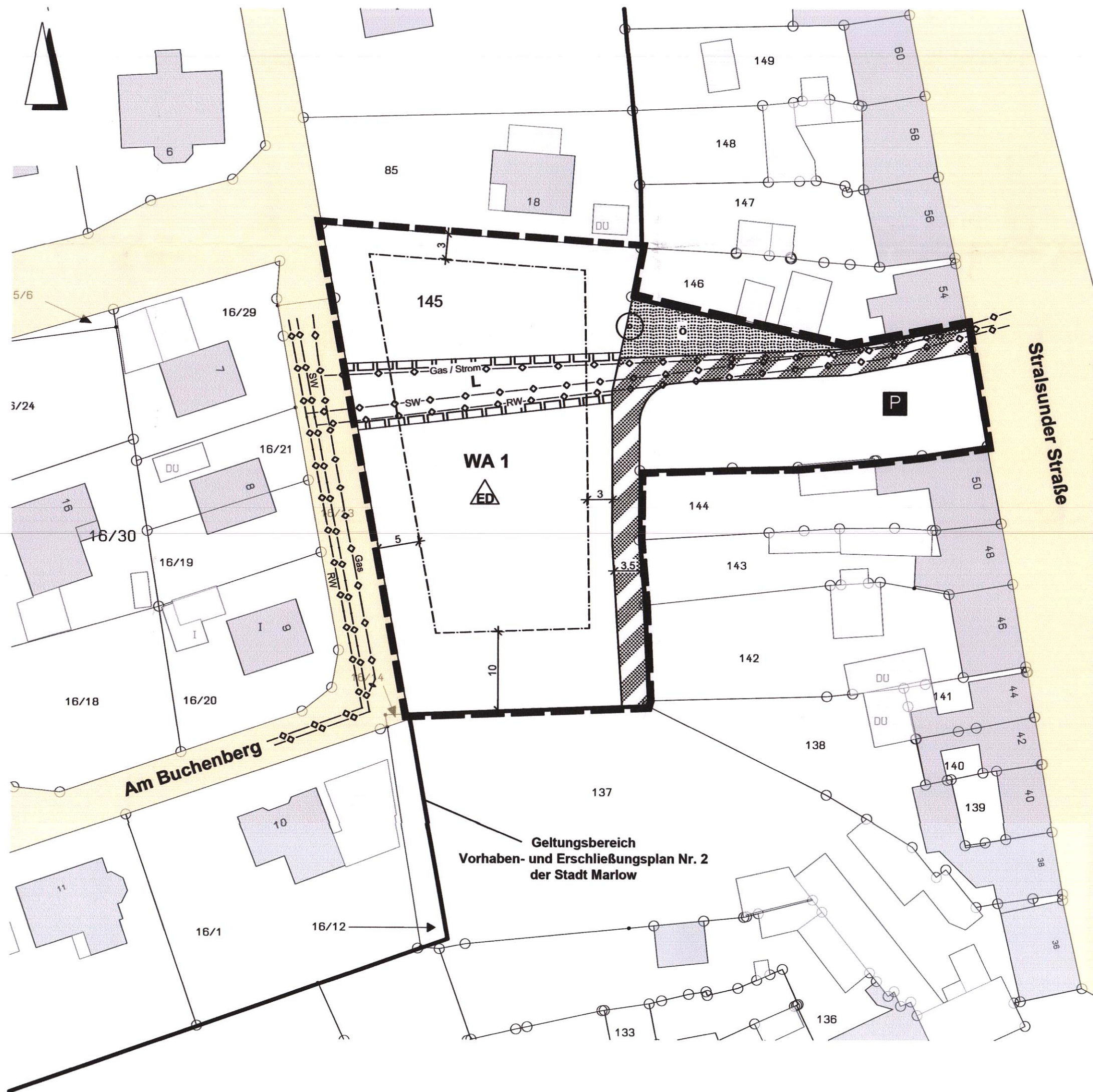


Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 21 " Am Buchenberg " im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

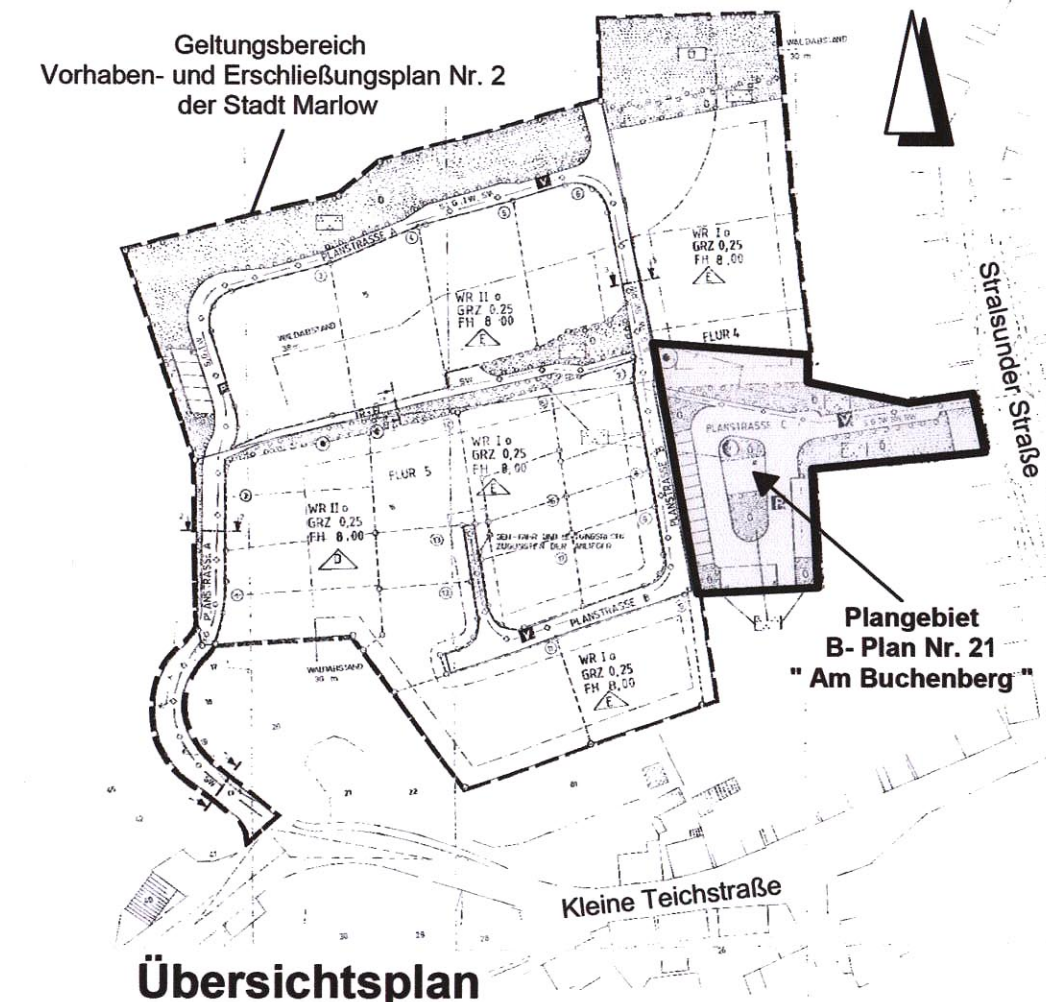
Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Stadt Marlow
Gemarkung Marlow
Flur 5



Nutzungsschablone		WA 1		II
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	0,3		
Grundflächenzahl (GRZ)				
Bauweise	Dachform Dachneigung (DN) Traufhöhe Firsthöhe	o △	PD, SD, KWD, WD DN 25°- 48° TH max = 7,50 m FH max = 10,50 m	

Planzeichenerklärung		
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)		
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
II		
PD,SD,KWD,WD	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max	= 7,50 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max	= 10,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
25°- 48°	Dachneigung (DN)	
<u>Bauweise, Baugrenzen</u>		
	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
<u>Baugrenze</u>		
<u>Verkehrsflächen</u>		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerweg (öffentlich)	
P	öffentlicher PKW-Anwohner-Parkplatz für 16 PKW	
<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>		
	unterirdisch hier:	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
Gas	Leitung der Hanse Gas	
Strom	Leitung der e.dis	
SW	Schmutzwasserentsorgung	
RW	Regenwasserentsorgung	
<u>Grünflächen (öffentlich)</u>		
		§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>		
		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
○	anzupflanzender Baum	
<u>Sonstige Planzeichen</u>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der öffentlichen Versorgungsunternehmen - Lage unsicher -	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
145	Nr. des Flurstückes	
z.B. 3	Maßlinien mit Maßangaben	



Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
<u>1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</u>	
<u>1.1. Baugebiet</u>	
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
<u>1.2. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO</u>	
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.	
<u>1.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</u>	
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.	
<u>2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</u>	
<u>2.1. Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO</u>	
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.	
<u>2.2. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO</u>	
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die der Gebäudemitte zugeordnete Höhenlage der Verkehrsfläche der Straße „Am Buchenberg“. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.	
<u>3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB</u>	
<u>3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO</u>	
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.	
<u>4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB</u>	
<u>4.1. Überschreitung der Baugrenze</u>	
Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten vor Gebäudeteile (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.	
<u>5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB</u>	
Die gekennzeichneten Flächen sind durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten zu belasten. Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.	
<u>6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB</u>	
Die Stellplätze des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen PKW-Anwohner-Parkplatzes für 16 PKW sind ebenerdig im Niveau der Einfahrt Straßener Straße, von der die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt, anzulegen.	
<u>7. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB</u>	
<u>7.1.</u>	
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Baum der Art Blaubuche (Fagus sylvatica f. purpurea) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, am dargestellten Standort neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
<u>7.2.</u>	
Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.	

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V	
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	
<u>§ 1 Geltungsbereich</u>	
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Buchenberg“.	
<u>§ 2 Baugestalterische Festsetzungen</u>	
Dächer im WA 1 sind als Pult-, Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°- 48° auszuführen. Die Hauptdächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot oder anthrazit auszuführen.	
<u>Ordnungswidrigkeit:</u>	
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.	

Textliche Hinweise

<u>Bodendenkmale</u>	
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSOHG M-V die zuständige 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 die 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.	
<u>Altlasten / Abfall / Bodenschutz</u>	
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden.	
Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.	
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich dem Landrat des Landkreises Vorpommern- Rügen als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.	
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.	
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.	
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.	
<u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u>	
Die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten vor Ort festzustellen. In Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen sind die Schutzbereiche festzulegen und vor jeglicher Bebauung freizuhalten.	

Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 21 „ Am Buchenberg “ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung-PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie nach § 86 der Landesbaunutzungsverordnung Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 04.09.2019 folgende Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 21 „ Am Buchenberg “ für das Gebiet der Gemarkung Marlow, Flur 5, Flurstück- Nr. 145, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:	
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.04.2019.	
Marlow, den 11.09.2019	Der Bürgermeister
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
Marlow, den 11.09.2019	Der Bürgermeister
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 03.06.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Marlow, den 11.09.2019	Der Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 05.06.2019 bis zum 08.07.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahme bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 28.05.2019 im Marlow-Kurier ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse https://www.stadt-marlow.de .	
Marlow, den 11.09.2019	Der Bürgermeister
5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 19.09.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ergo erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
Stralsund, den 19.09.2019	OBV oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 04.09.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Marlow, den 11.09.2019	Der Bürgermeister
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 04.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.09.2019 gebilligt.	
Marlow, den 11.09.2019	Der Bürgermeister
8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „ Am Buchenberg “ der Stadt Marlow , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.	
Marlow, den 11.09.2019	Der Bürgermeister
9. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 am 17.09.19 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse http://www.stadt-marlow.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften 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 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde in das Internet auf der Homepage der Stadt Marlow eingestellt.	
Marlow, den 11.09.2019	Der Bürgermeister

Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern - Rügen
Bebauungsplan Nr. 21 „ Am Buchenberg “
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB