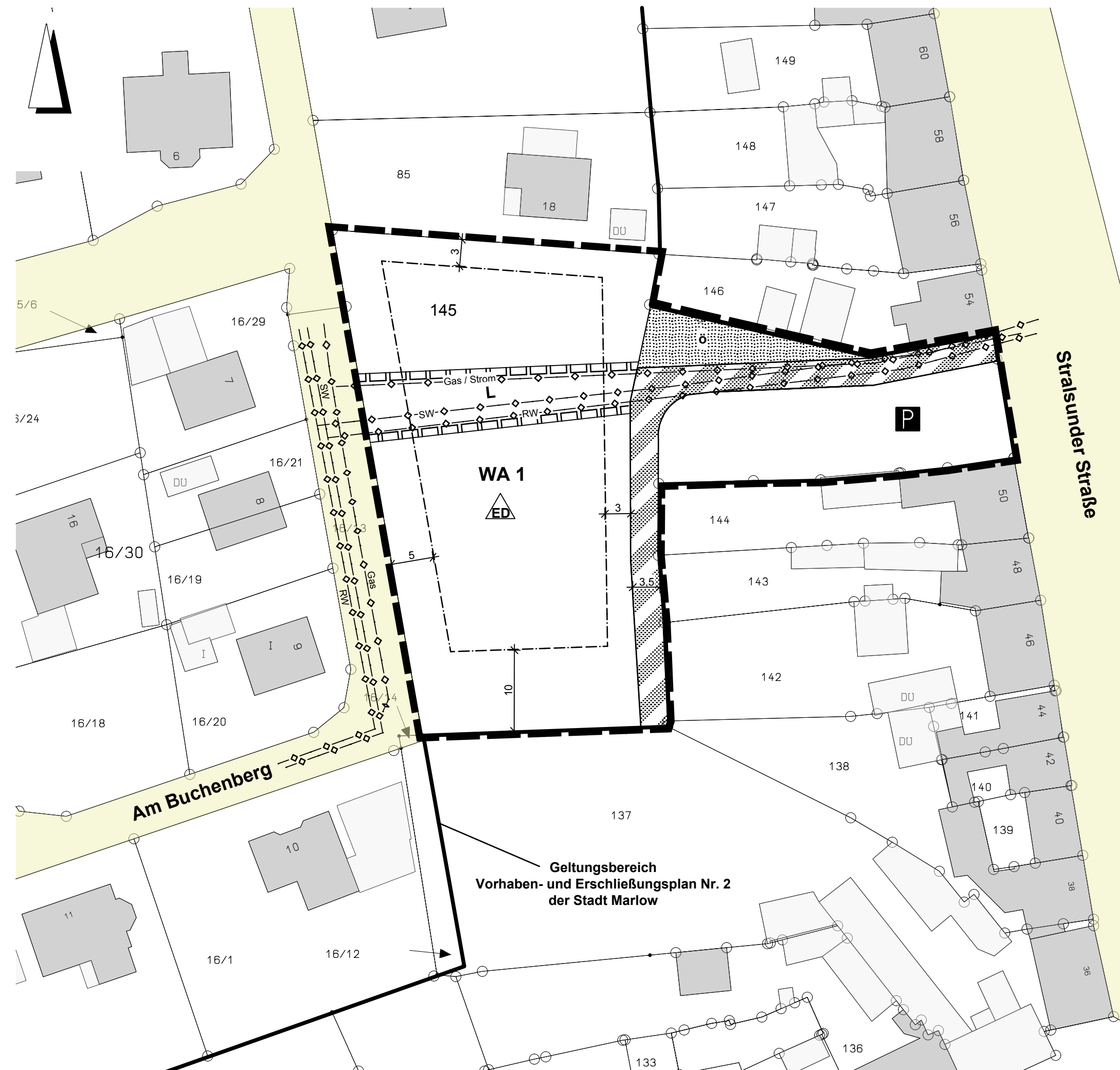


Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 21 " Am Buchenberg "

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Stadt Marlow
Gemarkung Marlow
Flur 5



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA 1	II
Grundflächenzahl (GRZ)		0,3	
Bauweise	Dachform Dachneigung (DN) Traufhöhe Firsthöhe	o △ ED	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	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
PD,SD,KWD,WD	Pult-, Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
TH max	= 7,50 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max	= 10,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
25° - 48°	Dachneigung (DN)	
o	offene Bauweise	
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
- - -	Baugrenze	
—	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerweg (öffentlich)	
P	öffentliche Parkfläche	
o	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
o	unterirdisch hier:	
Gas	Leitung der Hanse Gas	
Strom	Leitung der e.dis	
SW	Schmutzwasserentsorgung	
RW	Regenwasserentsorgung	
o	Grünflächen (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
▭	Sonstige Planzeichen	
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
▭	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der öffentlichen Versorgungsunternehmen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
145	Nr. des Flurstückes	
z.B. 3	Maßlinien mit Maßangaben	

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
Wenn während der Erdbearbeitungen unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSOStG 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinträge, 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 verwendet werden. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
2. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
3. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
4. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

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 § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes 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.

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

3.1. Überschreitung der Baugrenze

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten vor Gebäudeteilen (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.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

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.

5. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

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

§ 1 Geltungsbereich

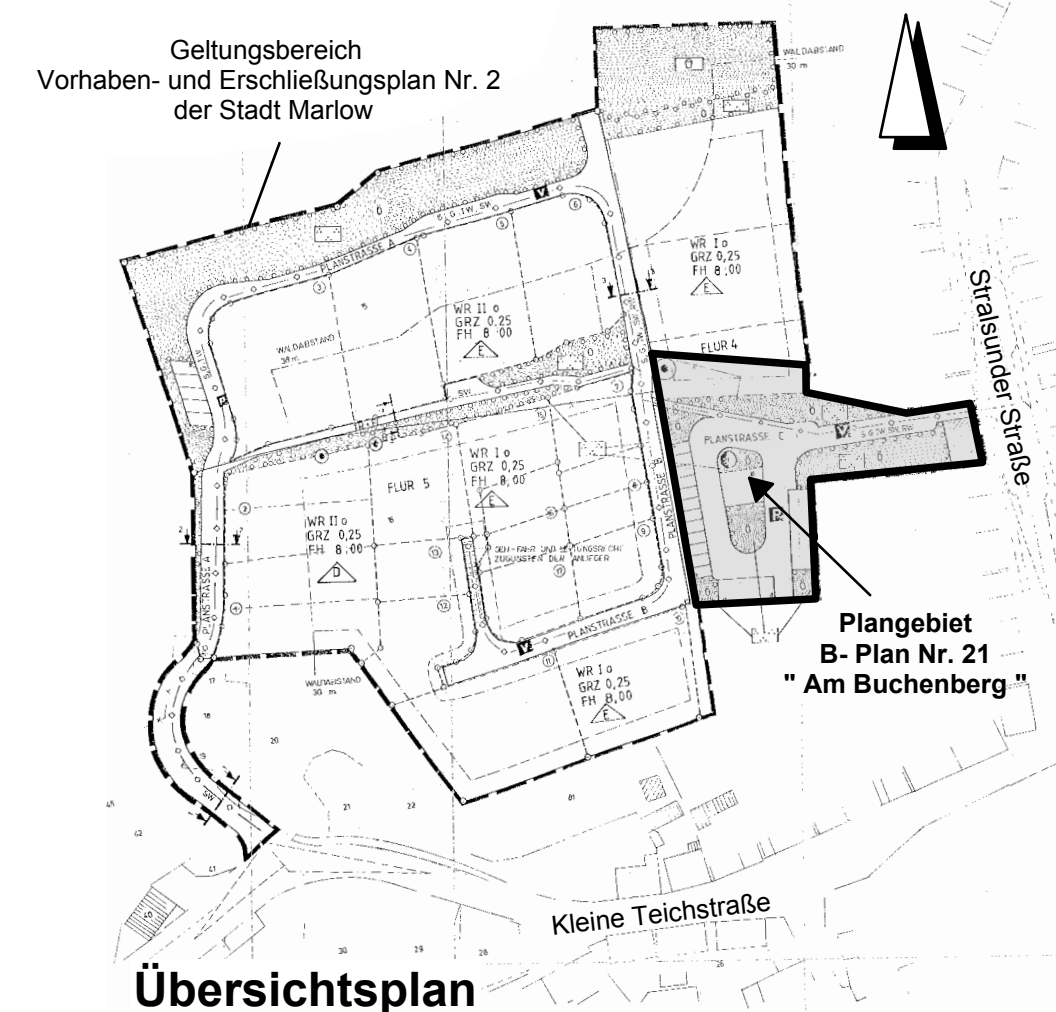
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Buchenberg“.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

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.

Ordnungswidrigkeit:

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.



Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 21 „ Am Buchenberg “

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung-PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. 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) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren 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:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.04.2019.
Marlow, den _____ Der Bürgermeister
- 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 _____ Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Marlow, den _____ Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, das 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 _____ 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 _____ Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am _____ geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Marlow, den _____ Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurden am _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.
Marlow, den _____ Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „ Am Buchenberg “ der Stadt Marlow , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Marlow, den _____ Der Bürgermeister
- 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 _____ 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 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 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Marlow, den _____ Der Bürgermeister

Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern - Rügen

Bebauungsplan Nr. 21 „ Am Buchenberg “

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf _____ Stand: 03.04.2019