



© GeoBasis-DM/M-V 2017

Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26
„Erweiterung Wohngebiet Hofweg“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	FESTSETZUNGEN	3
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	5
4.4	VERKEHRSFLÄCHE	5
4.5	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	5
5.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	5
6.	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	6
6.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	6
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	6
6.3	NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG	6
6.4	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	7
6.5	TELEKOMMUNIKATION	7
6.6	GASVERSORGUNG	7
7.	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	8
8.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	8
9.	TRINKWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ	9
10.	DENKMALSCHUTZ	9
11.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	10
11.1	LÄRMIMMISSIONEN	10
12.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	10
13.	ALLGEMEINE PFLICHTEN DES BAUHERREN ZUR EINHALTUNG DER ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN	10
14.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
15.	SICHERUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES	11

TEIL 2

ANLAGE 1	Übersicht zur Umweltprüfung
ANLAGE 2	Merkblatt HANSEGAS – „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Mit dem B-Plan Nr. 20 „Wohnbebauung Hofweg“ hat die Stadt Marlow auf der ungenutzten und brach liegenden Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage ein neues Wohngebiet entwickelt. Die Erschließung des Baugebietes ist abgeschlossen. Die erschlossenen Grundstücke wurden verkauft und werden derzeit bebaut, so dass im B-Plangebiet keine freien Wohnbaukapazitäten mehr vorhanden sind.

Traditionell sind die Menschen in den ländlichen Gebieten besonders stark mit ihrem Wohnort verwurzelt. Um der Abwanderung vor allem junger Menschen entgegenzuwirken und den Zuzug von Fachkräften zu ermöglichen, ist die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum in Nähe der Arbeitsplätze von hoher Bedeutung.

Da das kleine Wohngebiet den Bedarf und die Nachfrage an Wohnbauflächen nicht abdecken kann, hat die Stadt Marlow bereits bei der Planaufstellung des B-Planes Nr. 20 die Erweiterung des Wohngebiets berücksichtigt und die Planung und Erschließung auf ein städtebauliche Gesamtkonzept abgestimmt.

Mit dem B-Plan Nr. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ möchte die Stadt Marlow für diese vorgesehene Erweiterung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und die Entwicklung des Wohngebietes zum Abschluss bringen.

Die zweistufige Entwicklung begründete sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der nur für den Bereich des B-Planes Nr. 20 eine Wohnbaufläche auswies. Die Erweiterungsfläche des Wohngebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft, die durch eine Schweinemastanlage genutzt wurde, dargestellt.

Um die Planungen der Stadt in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Planungszielen des B-Planes Nr. 26 geändert und das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Wohngebiet dargestellt.

Die Stadt Marlow hat schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen, die auch für die Erweiterung des Wohngebietes Gültigkeit haben. Die hier getroffenen Festsetzungen gewährleisten ebenfalls eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem Bebauungsplan wird eine örtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Die mit dem Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften entsprechen denen des B-Planes Nr. 20 mit dem Ziel, eine harmonische Gesamtgestaltung des Wohngebietes zu erreichen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).

Kartengrundlage ist die Vermessung vom Juli 2017 des Ingenieurbüros Voss & Muderack GmbH mit folgenden Bezugssystemen:

Lage: ETRS 89
Höhe: DHHN 92

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Stadt Marlow im Rathaus Marlow, 18337 Marlow, Am Markt 1 eingesehen werden.

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet: Gemeinde Stadt Marlow
Gemarkung Bartelshagen I
Flur 12

Plangeltungsbereich: Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 32, 30 und 22/2.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23 008,0 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden : durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Westen : durch das Wohngebiet Hofweg (B-Plan Nr. 20)
im Süden : durch die Wohnbebauung nördlich der Schulstraße
im Osten : durch den Sportplatz und die Wohnbebauung nördlich der Schulstraße

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Bauflächen (brutto) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 bei 50%iger Überschreitung)</i>	18.780,7 11.268,4	81,63
2.	Verkehrsfläche	1.901,0	8,26
3.	Fläche für Immissionsschutz (Lärmschutzwall)	2.326,3	10,11
Gesamtfläche des Plangebietes		23.008,0	100,00

4. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Auf Grundlage des Gesamtkonzeptes der Wohngebietsentwicklung wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen bereits im B-Plan Nr. 20 festgelegt. Diese werden übernommen und gelten somit auch für den B-Plan Nr. 26.

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden aber folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet.

Angrenzend an die bereits vorhandene Zuwegung zum geplanten Wohngebiet befinden sich Wohngrundstücke. Der erforderliche Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt daher als verkehrsberuhigter Bereich und erfüllt somit nicht die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Unternehmen mit erhöhtem Zielverkehr, wie er durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger Gewerbebetriebe hervorgerufen wird. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben begründet sich auch aus dem Planungsziel der Stadt, das kleine Wohngebiet in Bartelshagen I für die Bedarfsabdeckung an Grundstücken für eine Eigenheimbebauung vorzuhalten. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entfällt auch die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen im Plangebiet.

Bartelshagen I ist ein Ortsteil der Stadt Marlow. In Marlow konzentrieren sich die Verwaltungseinrichtungen der Stadt, eine Dezentralisierung der Verwaltung ist nicht beabsichtigt.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt. Entsprechend der Umgebungsbebauung werden für das geplante Wohngebiet II Vollgeschosse festgesetzt. Für die nördlichen Grundstücke werden nur ein Vollgeschoss und eine reduzierte Firsthöhe festgesetzt, um den Übergang der Bebauung zum Landschaftsraum abgestuft und somit harmonisch zu gestalten.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen verschiedene Bebauungsformen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Wohngebäude den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren angepasst, errichtet werden können.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen (die Firsthöhe), gilt das mittlere Höhenniveau der Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

Als oberster Bezugspunkt wird die Firsthöhe der Gebäude festgesetzt und wie folgt definiert:

Die Firsthöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante,

- bei Satteldächern, die oberste äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel über den für das jeweilige Baugrundstück festgesetzten unteren Bezugspunkt.

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Dorfbebauung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Als Maßnahme zum Schutz des Bodens mit gleichzeitiger Gestaltungsfunktion wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Das Anlegen von Schottergärten ist hier nicht zulässig.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraße zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind.

Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze jedoch um maximal 2,00 m überschreiten.

4.4 VERKEHRSFLÄCHE

Zur sicheren Erschließung der Grundstücke werden im Plan öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Mit dem Anschluss der Planstraße A an die öffentliche Verkehrsfläche des Hofweges wird eine Ringstraße ausgebildet. Daher wird die Planstraße A auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße C ist eine Stichstraße zur Erschließung des WA 3 im südlichen Plangebiet und wird auf Grund des ausschließlich privaten Nutzungscharakters als private Verkehrsfläche festgesetzt.

4.5 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung gegenüber der durch die Nutzung des östlich gelegenen Sportplatzes hervorgerufenen Lärmbelastung wird im Plan eine Fläche für eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand) vorgesehen.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über die Erweiterung des Hofweges erschlossen. Die im Rahmen des B-Planes Nr. 20 geplante und bereits realisierte Erschließungsstraße berücksichtigt die Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Sportplatz. Die Planstraße A schließt an zwei Stellen an den Hofweg an, so dass letztendlich eine öffentliche Ringstraße ausgebildet wird. Von hier aus werden im nördlichen Bereich des Plangebietes 2 Grundstücke über eine Stichstraße (Planstraße B) erschlossen.

Die Planstraße C wird als private Straße zur Erschließung der Grundstücke im WA 3 ohne Wendeanlage errichtet.

Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt und ausgebaut.

Verkehrsberuhigter Bereich

Die Straßen im Plangebiet werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.

- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Ruhender Verkehr

Für Besucher werden 5 öffentliche Stellplätze in der Planstraße A festgesetzt. Die Lage dieser Stellplätze wird in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten gewählt.

Alle Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herzustellen

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

6.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz, das im Rahmen der Erschließung des neuen Wohngebietes Hofweg (B-Plan Nr. 20) geplant und gebaut wurde. Die Erweiterung des Wohngebietes wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.

Für die Erschließung der Trinkwasserversorgung ist zwischen der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ und dem Erschließungsträger ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz, das im Rahmen der Erschließung des neuen Wohngebietes Hofweg (B-Plan Nr. 20) geplant und gebaut wurde. Die Erweiterung des Wohngebietes wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.

Für die Erschließung der Abwasserentsorgung ist zwischen dem Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze und dem Erschließungsträger ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

Das zuständige Entsorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Weitere Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

6.3 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz, das im Rahmen der Erschließung des neuen Wohngebietes Hofweg (B-Plan Nr. 20) geplant und gebaut wurde. Die Erweiterung des Wohngebietes wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.

Das von Dach- und Verkehrsflächen im Wohngebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über den vorhandenen Regenwasserkanal im Hofweg abzuleiten.

Die Ableitung des Regenwassers in die vorhandene Vorflut erfordert entsprechende Staurichtungen, um die anfallenden Wassermengen aus dem B-Plan geregelt ableiten zu können.

Die Planung und Ausführung der Maßnahmen zur Regenwasserableitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Verbänden und Behörden abzustimmen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser durch die Bauherren wird empfohlen.

6.4 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz, das im Rahmen der Erschließung des neuen Wohngebietes Hofweg (B-Plan Nr. 20) geplant und gebaut wurde.

Die Netzerweiterung ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- + Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- + vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- + Baustrombedarf;
- + Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Weitere Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

6.5 TELEKOMMUNIKATION

Der Ausbau und die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen kann durch den Anschluss an das Netz, das im Rahmen der Erschließung des neuen Wohngebietes Hofweg (B-Plan Nr. 20) geplant und gebaut wurde, erfolgen. Die Erweiterung des Wohngebietes wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Weitere Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen

6.6 GASVERSORGUNG

Der Ausbau und die Erweiterung der Gasversorgungsanlagen kann durch den Anschluss an das Netz, das im Rahmen der Erschließung des neuen Wohngebietes Hofweg (B-Plan Nr. 20) geplant und gebaut wurde, erfolgen. Die Erweiterung des Wohngebietes wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.

Zum Schutz der in den Randbereichen vorhandenen Gasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- + Vor Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge mit dem konkreten Leitungsbestand rechtzeitig anzufordern.
- + Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

- + Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- + Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- + Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- + Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- + Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- + Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- + Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten und wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Weitere Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Hydranten. Diese befinden sich in der Kurve Ribnitzer Straße/Ribnitzer Straße (Ribnitzer Straße 21) und in der Schulstraße 3. Beide Hydranten können die erforderliche Löschwassermenge bereitstellen und befinden sich im 300 m – Umfeld des Plangebietes.

8. BODENSCHUTZ UND ABFALL

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass **schädliche Bodeneinwirkungen**, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, **vermieden** werden.

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind dem Planungsträger nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich zu informieren**. Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung 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 zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten in den Planstraße B und C sind die Abfallbehälter am Tag der Abfuhr an den durch Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Straßen (Hofweg) bereitzustellen.

9. TRINKWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Ehmkenhagen. Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der geltenden Trinkwasserschutzzonennordnung ist zu achten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist nur im Rahmen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zulässig.

10. DENKMALSCHUTZ

BAUDENKAMLE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

BODENDENKMALE

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist dem Planungsträger nicht bekannt.

Hinweise bei Zufallsfunden

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

11. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

11.1 LÄRMIMMISSIONEN

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der Umgebungsbebauung nicht zu erwarten, können aber durch die Nutzung des angrenzenden Sportplatzes hervorgerufen werden. Die Wahrscheinlichkeit ist jedoch gering, da sich die Nutzung nur auf den individuellen Freizeitsport beschränkt und ein Schul- und Vereinssport mit regulärem Spielbetrieb hier nicht stattfindet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist zu klären, ob und wie weit es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Nutzung der benachbarten Sportanlage (hier: Fußballfeld) auf das B-Plangebiet Nr. 26 "Erweiterung Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I kommt. Es wird dabei von einer Nutzung der Anlage als Bolzplatz ohne einen regulären Spielbetrieb ausgegangen.

Die Berechnungsergebnisse werden mit den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) verglichen. Falls erforderlich werden Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen (z. B. Nutzungsbeschränkungen, Lärmschutzanlage). Eine Fläche für Anlagen zum Lärmschutz ist im Plan dafür bereits ausgewiesen.

12. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Grenzsteine von Grundstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden. Grenzsteine sind gesetzlich geschützt.

13. 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 Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.

14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Stadt Marlow im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil bzw. Stadtvillen, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Fassaden

Mit der zulässigen Materialauswahl für die Fassaden können neben der Verwendung traditioneller Baustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

Nebenanlagen

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen.

Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

15. SICHERUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der Entwurfsfassung des B-Planes.

Der zu ermittelnde Kompensationsbedarf kann durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. In Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wird

die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtebauliche Vertrag) gesichert.
Hierbei werden die Festlegungen zum Ausgleich inhaltlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung mit dem Vertragspartner der Stadt (Investor).
Die vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB ist einer planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan gleichzusetzen und ebenso sicher.

Gebilligt durch die Stadtvertretung am :

Ausgefertigt am :

.....
Der Bürgermeister