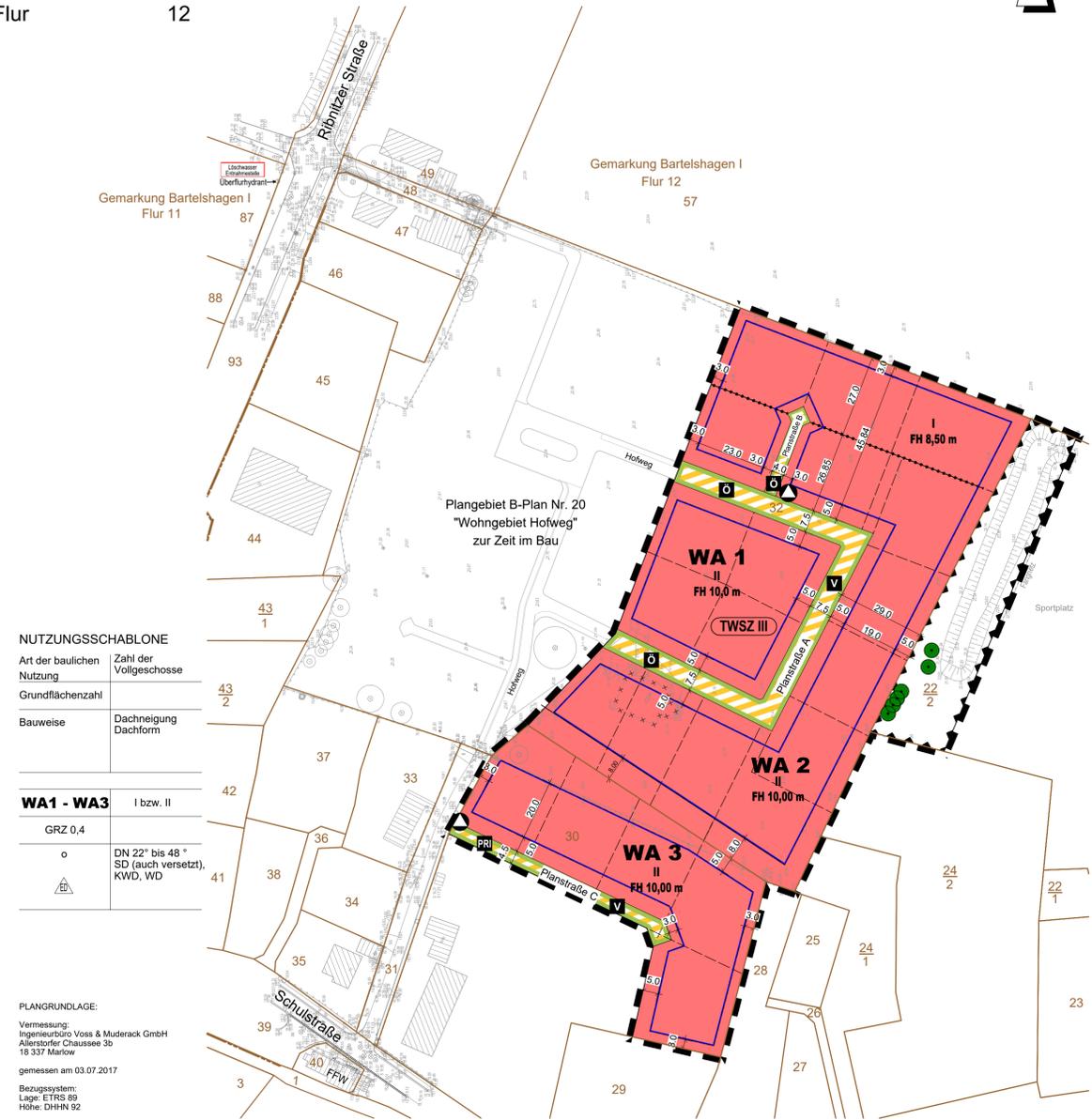


SATZUNG DER STADT MARLOW

über den Bebauungsplan Nr. 26 "Erweiterung 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
GRZ	0,4
Bauweise	o DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), KWD, WD

PLANGRUNDLAGE:
Vermessung:
Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH
Allerstorfer Chaussee 3b
16337 Marlow
gemessen am 03.07.2017
Bezugssystem:
Lage: ETRS 89
Höhe: DHN 92

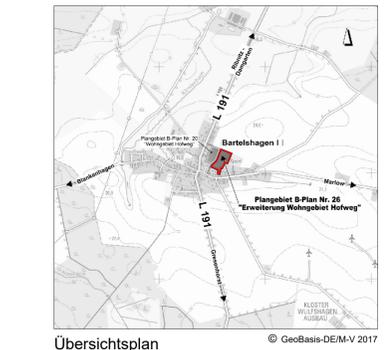
Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 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. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben und Zwerggiebel) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
- Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
 - Sichtmauerwerk
 - verputzte bzw. geschlämte 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, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Nebenanlagen**
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Mittelhalter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzstützen zu umschließen.

- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wasserbegleitende Decke auszubilden.
- Einfriedungen**
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze - 1,20 m
- Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I bzw. II	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH max	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
SD	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
KWD, WD	Satteldach, auch versetzt	örtl. Bauvorschrift
DN	Kruppeldach, Walmdach, Dachneigung	örtl. Bauvorschrift
o	Walm- und Kruppeldach	örtl. Bauvorschrift
ED	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 1 BauNVO
o	Baugrenze	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	Verkehrsflächen (öffentlich)	§ 23 Abs. 1 BauNVO
o	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
o	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
o	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
o	öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
o	privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
o	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
o	Abfall hier: Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Abfuhr	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
o	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
o	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
o	Sonstige Planzeichen:	
o	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand / Lärmschutzwand	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
o	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes hier: zul. Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
o	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
o	Flurstücksgrenze	
o	Nummer des Flurstückes	
o		
o	Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHN 92	
o	Böschung	
o	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
o	Abbruch vorhandener Gebäude und baul. Anlagen	
o	Einfriedung	
o	Baum Bestand	
o	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
o	Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 "Wohngebiet Hofweg"	
o	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
TWSZ III	Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ehmkenhagen	
o	Löschwasserentnahmestelle	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
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
 - Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**
Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwallungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundfläche baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
 - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug § 18 Abs. 1 BauNVO**
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 Kruppeldächern 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.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO**
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpots) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze nicht zulässig.
Carpots dürfen die straßenseitige Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**
 - Die zur Erhaltung festgesetzt, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase zu schützen.
 - Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.
 - Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
Die Auslegemaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.
Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Textliche Hinweise

Niederschlagswasserableitung
Das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den im Hofweg vorhandenen neuen Regenwasserkanal abzuleiten.

Trinkwasserschutzzone
Das Baugebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ehmkenhagen. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz MITTEILUNGSPFLICHT 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, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.
Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenaufbauten, 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 Bauherrn 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 einzuleiten.

Bodendenkmale - 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 26 "Erweiterung Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Präambel:
Aufgrund

- des § 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
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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
- des § 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 (GVBl. M-V S. 682)
- 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467).

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ im OT Bartelshagen I mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für das Gebiet Gemarkung Bartelshagen, Flur 12, Teilfläche aus den Flurstücken 32 und 22/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...09.12.2020...	Der Bürgermeister
2	Marlow, den vom beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Stadtvertretung hat am 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 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, <ul style="list-style-type: none"> dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage der Stadt Marlow einsehbar sind, weiche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und am im Marlow-Kurier ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Bürgermeister
8	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetadresse http://www.stadt-marlow.de .	Der Bürgermeister
9	Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechnerische Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:7 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Der Bürgermeister
10	Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
11	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
12	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.	Der Bürgermeister
	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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 .	Der Bürgermeister
	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.	Der Bürgermeister
	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. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ im OT Bartelshagen I mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung