

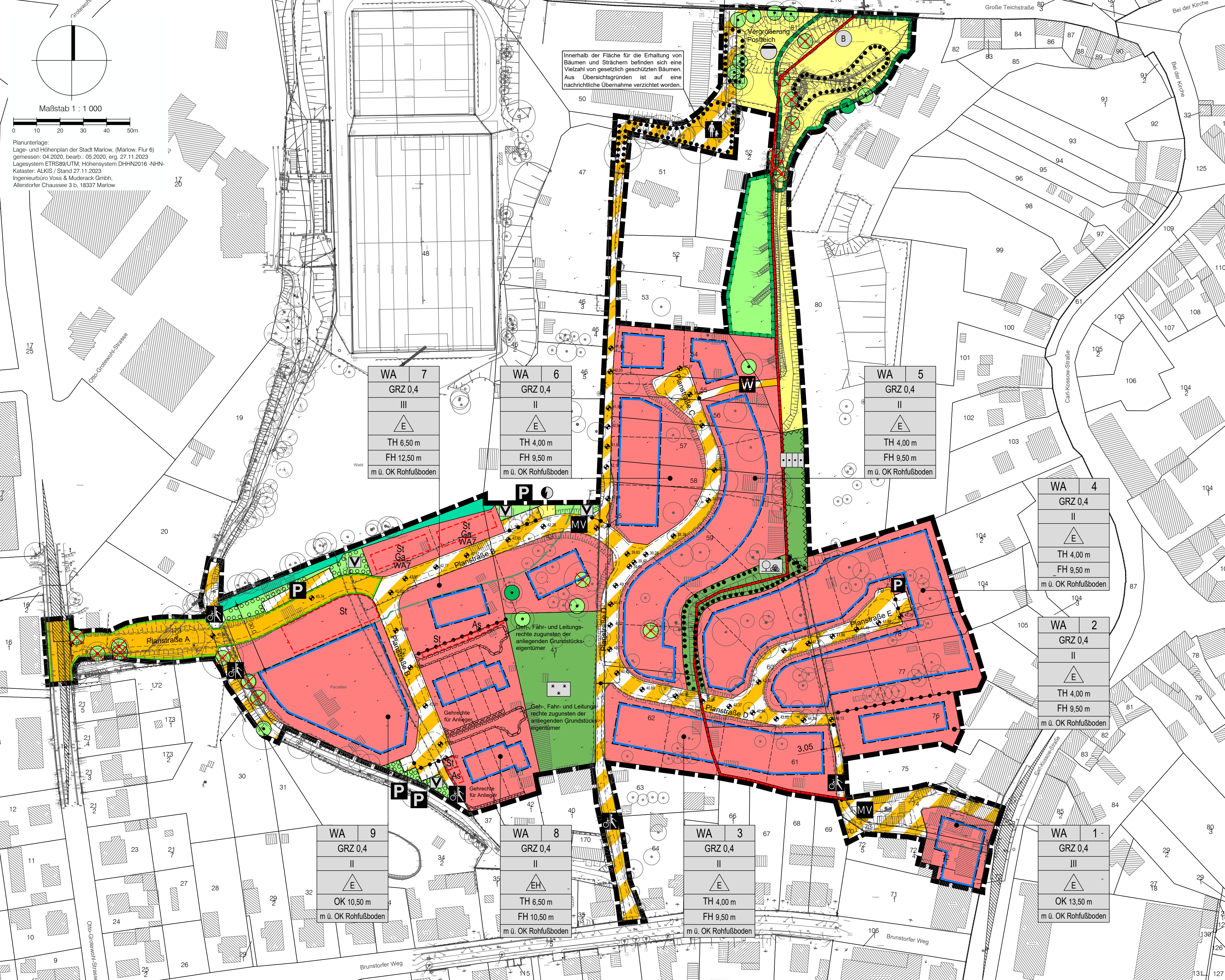
SATZUNG DER STADT MARLOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR DAS WOHNGEBIET "AUF DER WIECK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-MV) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344) die durch Gesetz vom 06. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Wohngebiet "Auf der Wieck", westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Weges, südlich der Großen Teichstraße und östlich des Fußweges zwischen dem Brunstorfer Weg und der Otto-Grotewohl-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2021 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhalts-Verordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1800) geändert worden ist.

PLANZEICHEN

RECHTSGRUNDLAGE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

O4 Grundstückerzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH Traufhöhe in m über Oberkante Rohfußboden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH Firsthöhe in m über Oberkante Rohfußboden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

OK Oberkante in m über Oberkante Rohfußboden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

BAUWEISE nur Einzelhäuser zulässig

BAUGRENZEN nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö öffentliche Straßenverkehrsflächen

SB Straßenbegrenzungslinie

Ö öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Parkfläche

W Wirtschaftsweg

F Fuß- und Radweg

GRÜNFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö private Grünflächen

Ö öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

W Straßengrün

W Hausgrün

W Gehölzbestand

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTFERTIGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

E Elektrizität

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

U Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

U Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

E Erhaltung von Bäumen

U Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

U Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

U Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

S Stellplätze

S zugewordene Stellplätze und offene Garagen für Nutzungen im WA 7

As Abfallbereitstellungsplatz

U mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

U Umgrünung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

U Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

U Aufschüttung

U Abgrabung

U Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 9 BauNVO)

U Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

28.8 vorhandene Höhe über NNH im DHN2016

1 Nummer des Baugebietes

28.8 vorhandene Flurstücksgrenze vermarktet

28.8 vorhandene Flurstücksgrenze unvermarktet

51 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Bemessung

Schuttdreieck für die Anfahrtsicht nach Abschn. 6.3.9.3, Tab. 59 und Bild 120 RAS 06

In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

U Umgrünung von Bodendenkmalverdrachtsbereichen (§ 18 NatSchAG M-V)

U gesetzlich geschützter Baum (§ 18 NatSchAG M-V)

U gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

empfohlene Straßenquerschnitte

M 1:100

Planstraßen A

Planstraßen B / D

Planstraßen C / E

Kzt = Kraftfahrzeuge

R = Radfahrer

P = Parken

F = Fußgänger

B = Barmittel

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind im WA 1 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in den Baugebieten WA 2 bis WA 9.

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO werden:

- Betriebe des Betriebsbezugsgebietes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig:

- im WA 9 zwischen Waldabschneide und der Planstraße A,
- im WA 7 südlich der Planstraße B zwischen der Waldabschneide und der Planstraße B,
- im WA 6 nördlich der Planstraße B,
- in allen Baugebieten in den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze)

2. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.2 Baugebiet WA 8 darf bei Einrichtung von Hausgruppen die vordere Baugrenze für die Überdachung von angebotenen offenen Garagen um bis zu 4 m überschritten werden. Vordere Baugrenze ist diejenige, die den zur Erschließung festgesetzten Wegerechten zugewandt ist.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind offene und geschlossene Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen/Bezugs Ebene (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3.1 Untere Bezugsebene für die Oberkante baulicher Anlagen sowie die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

3.2 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

3.3 Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) und dem oberen Abschluss der Dachhaut (First).

3.4 Oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) und dem oberen Abschluss des Gebäudes (Attika).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Stellplätze sind mit einer luft- und wasserdurchlässigen Flächenbefestigung herzustellen.

4.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

- Zur Erhaltung des Verwursterungsgrades der Wiesendecke ist der Oberflächeneintrag aus den Strohgräben in den Vorflut zu reduzieren. Die Wiesendecke ist dauerhaft, maximal einmal jährlich mindestens alle zwei Jahre, zu mähen. Das Mähen ist zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
- Die Erweiterung des Postleches innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist in naturnaher Bauweise auszuführen. Die Uferböschungsdünen dürfen eine maximale Neigung von 1:3 nicht überschreiten.
- Flächenbefestigungen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ zwischen Großer Teichstraße und WA 6 sind so auszuführen, dass die vorhandenen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume nicht beeinträchtigt und insbesondere Schädigungen von Wurzeln vermieden werden.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Im Baugebiet WA 1 sollen schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109-1:2018-1 vorzugsweise an der von der Carl-Kossow-Straße larmabgewandten Gebäudesseite (Westseite) angeordnet werden. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der larmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, sollen mindestens die Schlafräume auf der larmabgewandten Gebäudesseite angeordnet werden.

5.2 Für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau gemäß DIN 4109-1:2018-1 einzuhalten. Werden entgegen Teil 5.1 im WA 1 offene Fenster von Schlafräumen in Richtung Carl-Kossow-Straße angeordnet, sind sie als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gegen die Wirkung auszustatten. Durch diese ist sicherzustellen, dass bei einer Teilöffnung der Fenster ein Innenpegel von 30 dB(A) im Nachschalraum nicht überschritten wird.

Für die zur Carl-Kossow-Straße orientierte Außenseite ist ein maßgeblicher Außenlärmpiegel von 66 dB(A) für Schlafräume von 68 dB(A) zugrunde zu legen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpiegel ohne besonderen Nachweis:

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.3 Im WA 1 sind Außenwände (wie Loggien, Balkone, Terrassen) in Richtung Carl-Kossow-Straße durch geeignete Schallschuttmassnahmen (wie z.B. Balkongeländer) gegenüber dem Verkehrslärm abzusichern. Hieran kann abgewichen werden bei Wohnungen, die über einen weiteren Außenwandraum an einer Fassade mit Beurlaubungspegel bis höchstens 62 dB(A) bzw. über einen weiteren baulich geschlossenen Außenwandraum verfügen.

5.4 Von den Festsetzungen 5.1 bis 5.3 darf abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen, Abwägungen zugunsten der Anwohner im Vordergrund stehen, die Rücklage der Meldeverfahren (Sonderfall) abzuschließen. Die Abwägungsbeträge werden wie folgt den Eingrifflichkeiten zugerechnet:

6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Als Ersatz für zu fällende nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, sind 32 standortgerechte Laubbäume, 2x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind auf folgenden Flächen vorzunehmen:

- innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- im Baugebiet WA 1,
- auf der Mischverkehrsfläche westlich der Carl-Kossow-Straße.

6.2 Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7. Zuerdung von Ausgeschiedenen Flächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

7.1 Die als Ersatz für den Verlust von Forstplantagen- und Ruhestätten von Bruchwäldern notwendigen vorzugesetzten Ausgeschiedenen Flächen (wie z.B. Balkongeländer) gegenüber dem Verkehrslärm abzusichern. Hieran kann abgewichen werden bei Wohnungen, die über einen weiteren Außenwandraum an einer Fassade mit Beurlaubungspegel bis höchstens 62 dB(A) bzw. über einen weiteren baulich geschlossenen Außenwandraum verfügen.

7.2 Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB können nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Das Ausgleichsmaß ist in Höhe von 91,132 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFA) ist von einem bei der Untere Naturschutzbehörde geführten Ökotopte in der Landschaftszone „Rücklage der Meldeverfahren (Sonderfall)“ abzuschließen. Die Abwägungsbeträge werden wie folgt den Eingrifflichkeiten zugerechnet:

Voraussetzer	Abbuchung Ökotopte (m ² KFA)
Erschließung:	19,705
- Verkehrsflächen	
- Verkehrsflächen des Zweckbestimmung	
- Versorgungsflächen	
- Rückhaltung von Niederschlagswasser	
WA 2	2,634
WA 3	7,058
WA 4	15,764
WA 5	11,192
WA 6	9,676
WA 7	8,870
WA 8	6,966
WA 9	9,267

8. Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) muss mindestens 0,3 m und darf höchstens 0,5 m oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan in Metern oder der Bezugsebene NNH (Normalhöhennull) festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) ist die Höhenlage des nachfolgenden festgesetzten Höhenpunktes auf der Straßenverkehrsfläche. Nachfolgender Höhenpunkt ist derjenige, der zur Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenwand, die geringste Entfernung hat.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 6 westlich der Planstraße C gilt der festgesetzte örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO-M-V)

9. Grundstückeinfriedungen zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9.1 Grundstückeinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 0,8 m blickdurchlässig auszuführen.

9.2 Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze) dürfen nicht als Abstellflächen oder Lagerflächen genutzt werden. Vorgartenflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden, zu begrünen.

9.3 Abgrabungen und Aufschüttungen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nur im Zusammenhang mit einem zulässigen Vorhaben und zur Einhaltung der Festsetzung 8.1 zulässig. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind so auszugleichen, dass an der gemeinsamen Grundstücksgrenze das vorhandene Gelände weder auf- noch abgetragen wird. Alternativ sind Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass das anliegende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück verbleibt oder ordnungsgemäß über dafür vorgesehene Vorflutsysteme abgeleitet wird.

9.4 Im nördlich der Planstraße B gelegenen allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen nur als offene Garagen hergestellt werden. Offene Garagen müssen unmittelbar ins Freie führende unverstellbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungs-wände haben.

9.5 Im südlich der Planstraße B gelegenen Baugebiet WA 7 dürfen höchstens 0,5 Stellplätze je Wohnung hergestellt werden. Bei der Bestimmung der Zahl der Stellplätze sind die Regeln der arithmetischen Rundung anzuwenden. Die Herstellung von Garagen oder offenen Garagen ist unzulässig.

9.6 Die Dächer aller Gebäude müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Dächer, die diese Anforderungen nicht erfüllen wie z.B. Rindschür (weiche Bedachung) sind unzulässig.

9.7 Für Vorhaben innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind folgende notwendige Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB M-V) herzustellen:

Nutzungstyp	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Wohngebäude	
Einfamilienhäuser (Einzelhäuser, Hausgruppen)	2 Stpl. je Wohnung
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung
Gebäude mit Büro- und Praxisräumen	
Büro- und Praxisräume	1 Stpl. je 35 m ² Nutzfläche
Verkaufsflächen	
Läden	1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 Stpl. je Laden
Gaststätten	
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 12 Sitzplätze
Gewerbliche Anlagen	
Handwerksbetriebe	1 Stpl. je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
Kindertagesstätten, Kindertagesstätten	1 Stpl. je 20 Kinder, mindestens 2 Stpl.

Für Vorhaben, deren Nutzungstyp in der Richtzahl-Tabelle nicht erfasst ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Bei Vorhaben mit verschiedenen Nutzungen beruht sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten zeitigen Bedarf.

Hinweise:

A Hinweise zum Artenschutz

A1 Im Plangebiet befinden sich Leitstrukturen und Jagdgebiete, die regelmäßig von Fledermäusen frequentiert werden. Um eine Störung während der Aktivitätszeit der Fledermäuse durch Licht und Lichtemission zu vermeiden, sind die Arbeiten auf dem Gelände (Baufeldermäusung, Abriss- und Bauarbeiten) ausschließlich im Tageslicht auszuführen. Dadurch kann eine Verletzung der in § 44 BauSchG enthaltenen artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden.

A2 Vor Abriss der Gebäude muss durch einen Gutachter geprüft werden, ob sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogel, Fledermaus, Hornissen) in den Gebäuden befinden. Ebenso ist vor der Fällung von Bäumen zu prüfen, ob zwischenzeitlich weitere Nester oder genutzte Höhlungen an den Bäumen vorzufinden sind. Möglicherweise sind vorab funktionstüchtige Ersatzhabitate zu schaffen. Gehölzrücken und Abbruchmaßnahmen sollten nur in der Zeit von 01. Dezember bis zum 31. Januar durchgeführt werden. Die Arbeiten können außerhalb dieses Zeitraums beginnen und dann ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder wenn sie dazu führen, dass die beanspruchten Brutnester für die Vögel nicht mehr nutzbar sind. Die Bauarbeiten können in Absprache mit der zuständigen UNG erweitert werden, wenn durch geeignete Fachpersonal nachgewiesen wird, dass sich keine Brutvögel im Bauwerk befinden.

A3 Zur Vermeidung des Entretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BauSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der hohlen- und nischenbrütenden Vögel der Gehölze Baumstämme, Gartenerschwarz, Kohlweisse und Tannenschwarz sowie der Stielchen- und Gebäudetrübsen Bachelweisse, Hausrotschwanz und Hausperling ein entsprechender Ersatz erforderlich. Demzufolge werden folgende Nistkästen und CEF-Maßnahmen vor dem Eingriff angebracht:

- am Gehölzbestand der nördlich angrenzenden Wäldchen (Flurstück 48, Flur 6 Marlow) für: Baumstämme 2x Nistkästen mit Fluglochweite 26 mm (Kleinsäsenkästen), Kohlweisse 2x Nistkästen mit Fluglochweite 32 mm (Nisthöhlen), Gartenrotschwanz 4x Halbhöhle, Tannenschwarz 2x Nistkästen mit Fluglochweite 26 mm (Kleinsäsenkästen).
- am Gebäude des Bauhofs Marlow (Flurstück 17/20, Flur 6 Marlow) für: Bachelweisse 2x Halbhöhle, Hauserschwarz 2x Halbhöhle, Hausperling 2x Springkolonnenkästen (mit je drei Bruchräumen).

A4 Zum Schutz von Insekten und weiteren nachtaktiven Tieren sollen für Lampen zur Beleuchtung von Plätzen und Freizeitanlagen mit geringem Ultraviolett (UV-) und Blauanteil mit einer Farbtemperatur bis höchstens 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540 nm verwendet werden. Großflächige Lichtausstrahlung in angrenzende Räume sowie das Anleuchten von Gebäuden, Grünflächen und Gehölzen sollte vermieden werden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheitspflicht eine nächtliche Beleuchtung nicht erforderlich ist.

A5 Zum Schutz der Vögel vor Vogeleschlag an Glasfassaden sollte insbesondere bei Fensterflächen > 1,5 m² geprüft werden, ob im Rahmen der Planentwicklung vorgegebene Glasprodukte (z. B. bedrucktes Glas, Strukturglas, Glas) im Rahmen der Planung möglichst geringen Aufprallrisikograd (< 15%) zur Anwendung kommen muss. Kriterien hierbei sind der Anteil der Glasfläche an der Gebäudeseite, die Größe der Fensteröffnungen bzw. die jeweilige Fensterhöhe, die Art der Umgebung sowie der Abstand der Glasfassaden zu Gehölzen.

B Sonstige Hinweise

B1 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Bodendenkmals der Vorgangensiedlung des slawischen Mittelalters. Bei Bauarbeiten können jederzeit archaische Funde entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSHG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie sonstige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige.

B2 Auf dem Flurstück 42/2 befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) nach § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen im WA 7 sowie die den WA 7 zugewandten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie die Flächen für Stellplätze nördlich der Baugrenze im WA 9 befinden sich zum Teil im 30 m Waldabstand. Nach Festsetzung Nr. 2.1 sind innerhalb des Waldabstands Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Eine Festsetzung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde erteilt werden.

B3 Die DIN 4109-1:2018-1, auf die im Text (Teil B) Bezug genommen wurde, ist im Bau- und Ordnungsamt der Stadtverwaltung Marlow, Am Markt 1, 18337 Marlow einsehbar.

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der letztgültigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsangebot) erfolgt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluss der Stadtvertretung vom auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadt-marlow.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KVO-MV) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 durch Abdruck in amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier“ sowie am auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadt-marlow.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KVO-MV) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Satzung der Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen
für das Wohngebiet "Auf der Wieck"
westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Weges, südlich der Großen Teichstraße und östlich der Otto-Grotewohl-Straße

ENTWURF
Übersichtsplan M 1 : 10.000
Bearbeitungsstand: 21.03.2024

AUSLEGUNGSEXEMPLAR
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt am: 27.03.2024
Abgenommen am: 30.04.2024

Marlow, (Siegel) Norbert Schöler Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-4
Tel.: Warnowufer 59 • 18067 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • rb@bst-rustock.de