

Planzeichnung Teil A

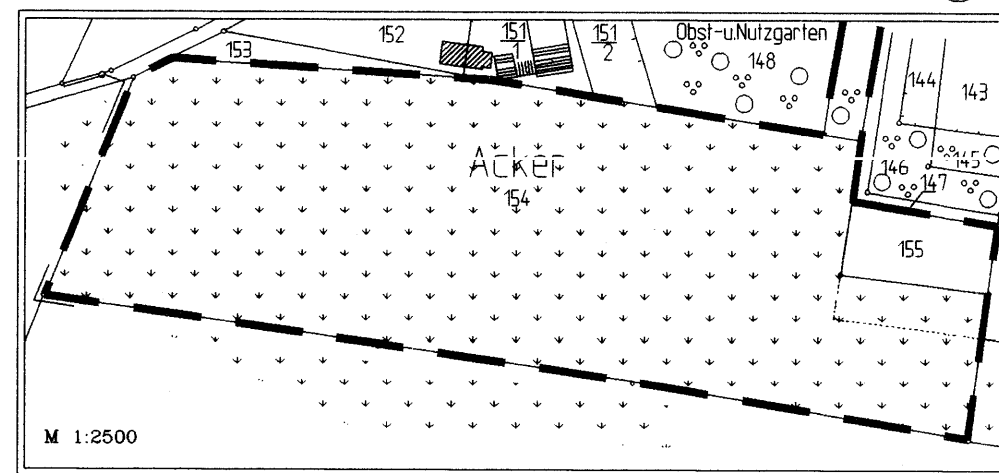
Es gilt die BauNVO 1990

M 1:1000

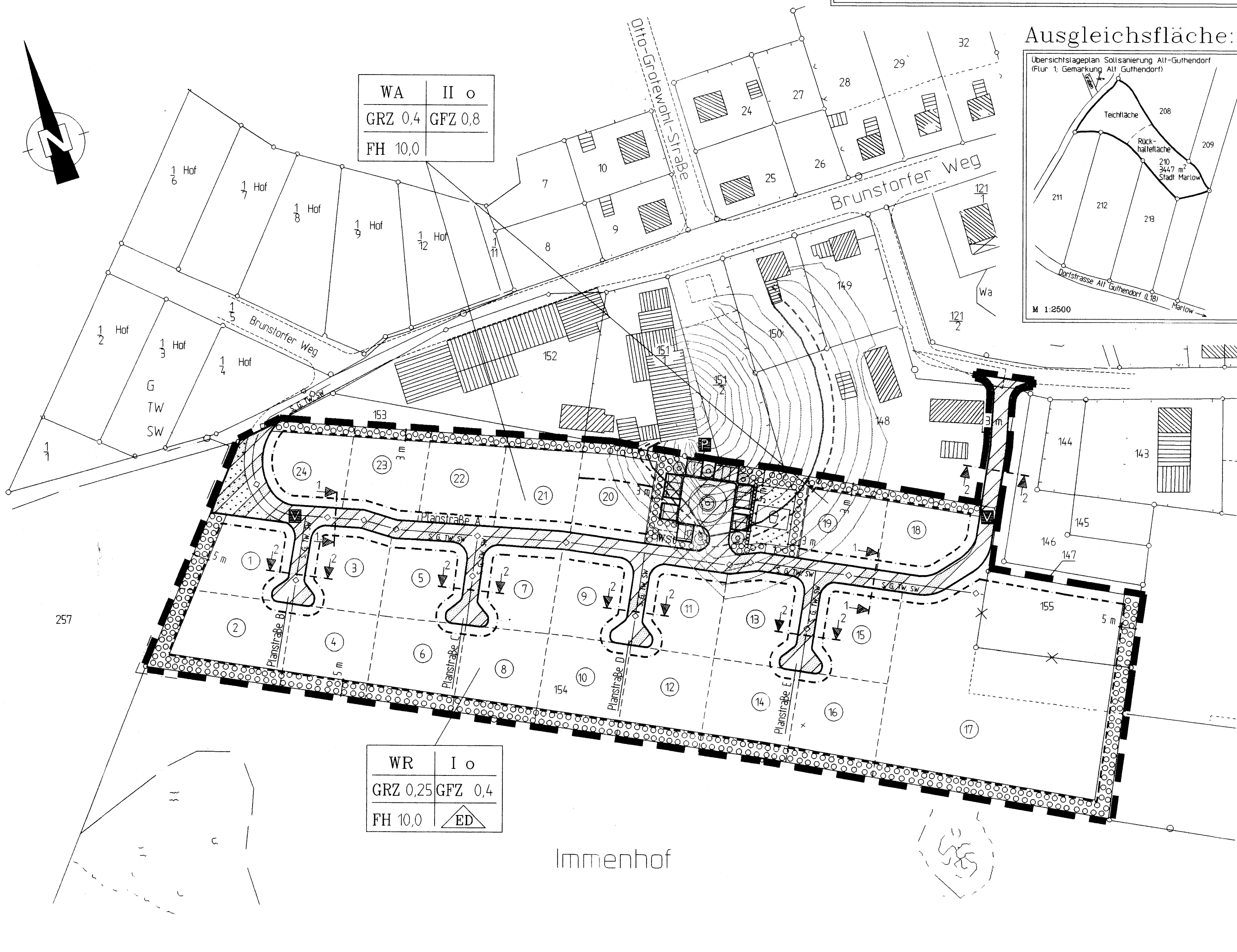
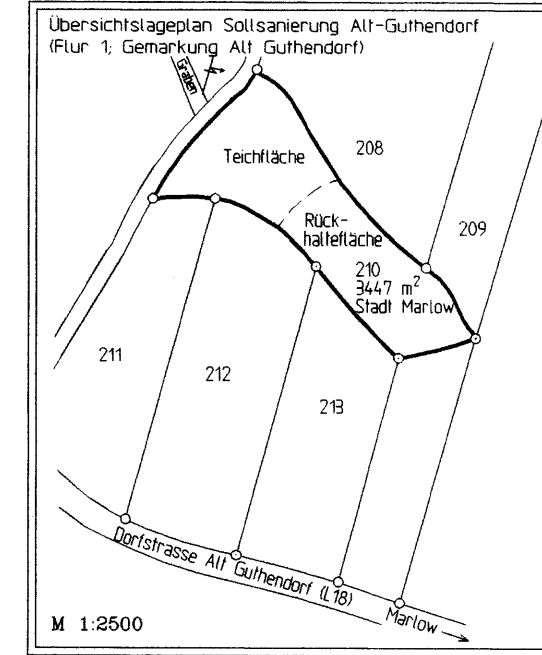
Kartengrundlage:

amtliche Flurkarte Gemarkung Marlow Flur 6 M 1:1000
Übersichtsplan "Sollsanierung Alt-Guthendorf", M ca. 1:1000, August 1996
Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH, 18337 Marlow

Plangebiet Bestandsbewertung:



Ausgleichsfläche:



Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr.5 für das Wohngebiet "Immenhof", westlich der Ernst-Thälmann-Straße und südlich des Brunstorfer Weges

Aufgrund des Par. 10 BauGB i.d.F. vom 08. Dez. 1986 (BGR. I S. 225ff.) zuletzt geändert durch das Investitionsleichten- und Wohnbaugesetz vom 22.04. 1993 (BGR. I S. 225ff.) bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in dem Bebauungsplan zusätzlich sowie nach Par. 66 der (BAU) M - V vom 26.04. 1994 wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung von ... und mit Genehmigung des Innenministeriums folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 für das Wohngebiet "Immenhof" westlich der Ernst-Thälmann-Straße und südlich des Brunstorfer Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Text Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

- 11 Die nach Par. 3 Abs. 3 und 4 sowie Par. 4 Abs. 3 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsgärten sind nicht zulässig.
- 12 Die nach Par. 3 Abs. 2 und Par. 4 Abs. 2 zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungseinheiten haben.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1 Hauptgebäude:
 - 2.1.1 WA und WR:
 - Dachform: Sattel-, Warm- oder Krüppeldach
 - Dachneigung: 30° bis 45°
 - Dachmaterialien: in rot oder anthrazit
 - Verkleidungsmaterialien: Holzverkleidung
 - Außenwände: wie Hauptgebäude zusätzl. Putz- oder Flachputz möglich
 - 2.1.2 Garagen/Nebengebäude:
 - Außenwände: wie Hauptgebäude
 - Ausnahmen: Wintergärten in Gestaltweise Carports/Garagenhäuser in Holz
- 2.2 Garagen/Nebengebäude:
 - Dach: wie Hauptgebäude zusätzl. Putz- oder Flachputz möglich
 - Außenwände: wie Hauptgebäude
 - Ausnahmen: Wintergärten in Gestaltweise Carports/Garagenhäuser in Holz

3. Höhenbegrenzung

- Die Firsthöhe darf folgende Werte über die Erschließungsstraße nicht überschreiten:
 - WA und WR: 10 m
 - Die Errichtung von Bauwerken mit einer Höhe größer 115 m über NN so wie von Freizeitanlagen ab 115 m ist nicht zulässig.

4. Befestigung

- 4.1 Plangebiet:

Auf den Grundstücken 12, 14, 16, 17 und 19 ist zur offenen Feldmark eine 5-Ränge Abspaltung von 5 m Breite vorgesehen. Eine weitere 3-Ränge Abspaltung von 3 m Breite ist zur vorhandenen Bebauung im Norden (Grundstücke 18-24) vorgesehen. Der Spielplatz und die öffentliche Stellplatzanlage werden durch eine asphaltierte Abspaltung umgrenzt. Zwischen Spielplatz und Stellplatzanlage wird eine dichte Hecke von mind. 1 m Höhe gepflanzt. Für alle Pflanzungen sind wertvolle heimische Geblütze wie Eiche und Birke zu verwenden (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Zustandsetzung: Die zur Durchführung aller Pflanzmaßnahmen Verpflichtete ist die Stadt Marlow. Die Stadt Marlow überträgt diese Verpflichtung bei Erschließungsvertrag an den Erschließungsträger.
- 4.2 Ausgleichsfläche in Alt-Guthendorf:

Die Zerstörung des Gewässers soll beibehalten werden im nordwestlichen Teil (Technische Fläche) sind eine Tiefwasserzone (ca. 150 m Wasserbreite, 12 Böschungsmeter) und ein Flachwasserbereich (Böschungsmeter 15 bis 110) auszubilden. Der sich südlich anschließende Bereich soll als Röhricht- und Röhrichtzone mit kleinen Steinbecken angelegt werden. Der vorhandene Geblütbestand ist bis auf den eventuell notwendigen Rückschnitt einzelner Äste zu erhalten. Eine zusätzliche Bepflanzung ist nicht vorgesehen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Zustandsetzung: Die zur Durchführung aller Maßnahmen Verpflichtete ist die Stadt Marlow. Die Stadt Marlow überträgt diese Verpflichtung bei Erschließungsvertrag an den Erschließungsträger.

5. Freizuhaltende Sichtreie

- In Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtreieck) sind Entfernungen über 0,70 m Höhe über die der Straßeneckfläche (Gehweg) sowie Grundstücksarten nicht zulässig.

6. Immissionsschutz

- Laut DIN 18005 gilt für allgemeine Wohngebiete ein Lärmvorschriftenwert von 55 dB (tags). Die Isophone für 55 dB in 6 m Höhe verläuft außerhalb der Baugrenzen der Parzellen 19 und 20 gemäß schalltechnischer Stellungnahme der TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Ergebung vom 30.01.97 und für die Parzellen 19 und 20 daher wieder aktive nach passive Lärmvorschriftenmaßnahmen erforderlich.

nachrichtliche Übernahme:

Bodenerkennung

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Par. 11 (5) und (6) der BauNVO (Hochbau) vom 22.04.1993 (BGR. I S. 225 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entleeren des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker oder Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. In zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß Par. 11 (5) und (6) unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Par. 11 Abs. 3).

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
—	Grenze des Geltungsbereichs	Par. 9 Abs. 7 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 6 BauNVO
WR	Reines Wohngebiet	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 3 BauNVO
II o	Zeit der Vollgeschosses als Höchstgrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 6 Abs. 2 u. Par. 17 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 6 Abs. 2 u. Par. 17 BauNVO
GFZ	Geschäftflächenzahl	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 6 Abs. 2 u. Par. 17 BauNVO
O	offene Bauweise	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 Abs. 2 BauNVO
FH	Firsthöhe	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 6 Abs. 2 u. Par. 17 BauNVO
ED	nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
—	Baugrenze die nicht überschritten werden darf	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 23 BauNVO
—	Straßenbegrenzungslinie	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenverkehrsflächen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Grünfläche Straßengrün	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen - unterirdisch -	Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO
—	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Anpflanzung von Bäumen	

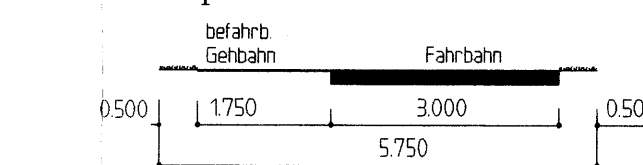
Darstellungen ohne Normcharakter

—	Flurgrenze
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	neu geplante Flurstücksgrenze
—	wegfallende Flurstücksgrenze
155	Flurstücksnummer
10	Grundstücksnummer
WSL	Wertstoff-Stellplatz
—	vorhandene bauliche Anlagen
—	Sichtreieck
c.g. n.w. sw	Strom, Gas, Trinkwasser, Schmutzwasser
—	Isophone im Abstand von 1 dB in 6 m Höhe (Übernahme aus schalltechnischer Stellungnahme der TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Ergebung vom 30.01.97)

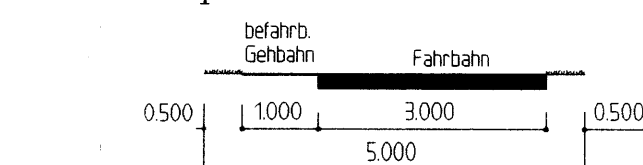
Straßenprofile:

M 1:100

Straßenprofil 1 - 1 für Planstraße A



Straßenprofil 2 - 2 für Planstraßen A - E



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrats der Stadt Marlow vom 25.11.1994 über die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Wohngebietes "Immenhof" westlich der Ernst-Thälmann-Straße und südlich des Brunstorfer Weges. Marlow, den 30.6.1997

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (Vn) Par. 2 Abs. 1 BauGB (Vn) Par. 4 Abs. 1 BauGB) hat die Planung genehmigt. Marlow, den 30.6.1997

3. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange (TOB) sind von der Planung benachrichtigt worden und haben ihre Stellungnahme abzugeben. Marlow, den 30.6.1997

4. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan beschlossen und zur Befestigung beschlossen. Marlow, den 30.6.1997

5. Die Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.1997 zur Auslegung beschlossen.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) am 20.06.1997 beschlossen.

7. Aufgrund der Abwägung von öffentlichen Belangen und der Interessen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TOB) ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung genehmigt worden. Marlow, den 30.6.1997

8. Auf die mit der Planung verbundenen Aufgaben der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange (TOB) ist in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hingewiesen worden. Marlow, den 30.6.1997

9. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (Vn) Par. 2 Abs. 1 BauGB (Vn) Par. 4 Abs. 1 BauGB) hat die Planung genehmigt. Marlow, den 30.6.1997

10. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange (TOB) sind von der Planung benachrichtigt worden und haben ihre Stellungnahme abzugeben. Marlow, den 30.6.1997

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan beschlossen und zur Befestigung beschlossen. Marlow, den 30.6.1997

12. Die Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.1997 zur Auslegung beschlossen.

13. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) am 20.06.1997 beschlossen.

14. Aufgrund der Abwägung von öffentlichen Belangen und der Interessen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TOB) ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung genehmigt worden. Marlow, den 30.6.1997

15. Auf die mit der Planung verbundenen Aufgaben der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange (TOB) ist in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hingewiesen worden. Marlow, den 30.6.1997

16. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan beschlossen und zur Befestigung beschlossen. Marlow, den 30.6.1997

17. Die Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.1997 zur Auslegung beschlossen.

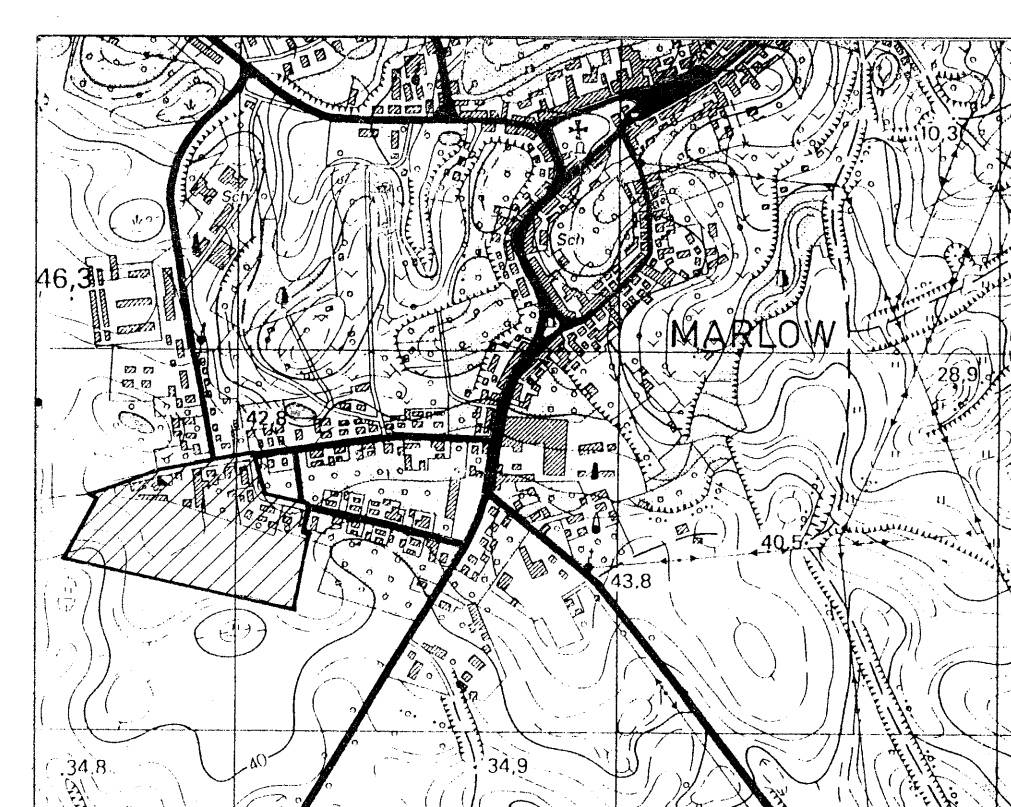
18. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) am 20.06.1997 beschlossen.

19. Aufgrund der Abwägung von öffentlichen Belangen und der Interessen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TOB) ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung genehmigt worden. Marlow, den 30.6.1997

20. Auf die mit der Planung verbundenen Aufgaben der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange (TOB) ist in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hingewiesen worden. Marlow, den 30.6.1997

21. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan beschlossen und zur Befestigung beschlossen. Marlow, den 30.6.1997

Übersichtsplan M 1:10000



BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT MARLOW

Für das Gebiet Immenhof westlich der Ernst-Thälmann-Straße und südlich des Brunstorfer Weges

Dritte Auslegung Stand 03. Februar 1997 M 1:1000