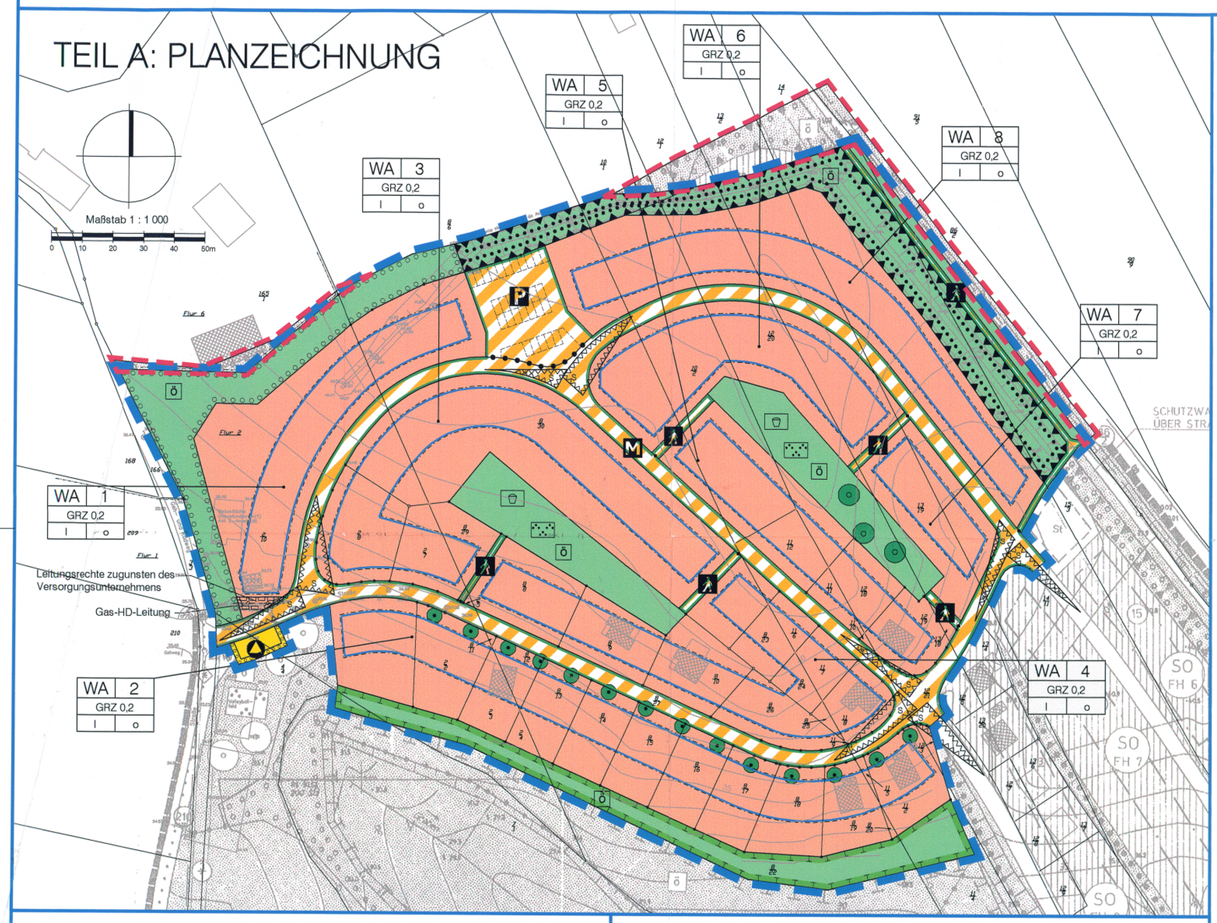
SATZUNG DER STADT MARLOW

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 "FERIENDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ...13.12.2006..., folgende Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf", südlich der Ortslage Marlow, nordöstlich des Vogelparks, zwischen der L 18 im Westen und der 181 im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



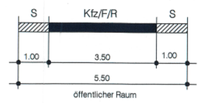
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
3	Nummer des Baugebietes	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	
	Fußweg	
M	Mischverkehrsfläche	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für die Abfallentsorgung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
	Spielplatz	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(hier: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
S	Sichtfläche	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans	
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	gesetzlich geschützte Bäume	(§ 27 LNatG M-V)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
5	Flurstücksbezeichnung	
35	Höhenlinie mit Höhenangabe über HN	
	Stellplatzflächen innerhalb der öffentlichen Parkfläche	
	unterirdische Hauptversorgungsleitung	

empfohlener Straßenquerschnitt Mischverkehrsfläche

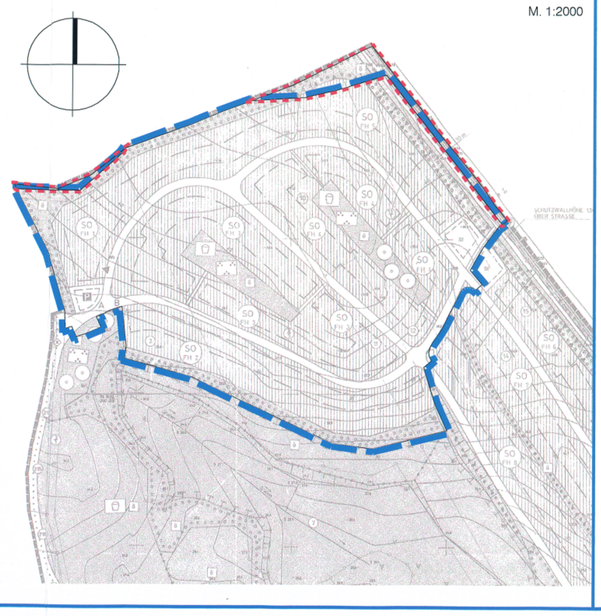
M. 1:1000



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

Ausschnitt aus dem seit 16.12.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan

M. 1:2000



TEIL B: TEXT

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten nachfolgende Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans

2. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

2.1 Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb 2,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

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

3.1 Stellplatzflächen sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

3.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Wiesenfläche herzustellen. Die Wiesenfläche ist als Extensivgrünland zu pflegen. Sie darf nicht umgebrochen werden. Veränderungen der Bodenoberfläche durch Aufschüttungen, Planieren sowie Ausbesserungen an der Grasnarbe sind nicht zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Auf den festgesetzten öffentlichen Spielplätzen/Parkanlagen sind Rasenflächen anzulegen. Pflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen II. Ordnung vorzunehmen. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist unzulässig.

4.2 Mindestens 10% der nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

4.3 Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, nördlich und östlich des Baugebietes WA 8 vorhandenen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

4.4 Auf öffentlichen Parkflächen ist je 5 Parkplätze ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

4.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Westen des Plangebietes ist eine 5 bis 10 m breite arten- und strukturreiche Hecke anzupflanzen. Die Hecke ist je nach verfügbarer Breite drei bis sechsreihig auszuführen. Der Pflanzabstand in der Reihe darf nicht mehr als 1 m, der Abstand der Reihen untereinander nicht mehr als 1,5 m betragen.
Folgendes Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Anteil in %
Bäume		
I. Ordnung		
Quercus robur	Stieleiche	1
II. Ordnung		
Acer campestre	Feldahorn	1
Malus communis	Wildapfel	1
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2
Sorbus aucuparia	Eberesche	1
Sorbus domestica	Speierling	1
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuß	6
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	8
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	12
Prunus spinosa	Schwarzdorn	18
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	6
Rhamnus frangula	Faulbaum	3
Rosa canina	Hunds-Rose	10
Rubus fruticosus	Brombeere	10
Salix caprea	Sal-Weide	8
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	6

Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister 2 x verpflanzt, 150-200, mit Ballen
Sträucher: verpflanzt, 3-4 TR, 60-100, ohne Ballen

5. örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

5.1 Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

5.2 Dächer über Wohngebäuden müssen symmetrische Neigungen von bis zu 45° zur Waagerechten haben. Abweichungen hiervon sind nur bei Mansarddächern zulässig.

6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

6.1 Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 4.5 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Diese sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans, auf den Flurstücken 266 und 263/8, Flur 1 Gemarkung Marlow, (siehe Hinweis B) werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 8 gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche (§ 135b Nr.2 BauGB).

Hinweis

A Planunterlage der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Planzeichnung in der Fassung der erstmaligen Rechtskraft vom 16.12.1995, ergänzt durch den Lageplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Ulrich Zeh, Damgartener Chaussee 40, Haus 1, 18311 Ribnitz-Damgarten, vom 14.09.2006.

B Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit wird durch Pflanzung einer struktur- und artenreichen Hecke auf den Flurstücken 266 und 263/8 Flur 1 Gemarkung Marlow auf einer Fläche von 2.000 m² ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (§ 1a Abs. 3 Satz 4, 2.HS BauGB)

C Im Plangebiet werden Bodendenkmale vermutet. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 DSchG M-V)

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

a) Denkmale beseitigen, verändern an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,

b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. (§ 7 Abs. 7 DSchG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.09.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier" am 03.04.2006 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.04.2006 bis zum 10.05.2006 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 28.06.2006 erfolgt.

5. Die Stadtvertretung hat am 19.09.2006 den Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 16.10.2006 bis zum 16.11.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier" am 06.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2006 und 13.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 15.09.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1: 3875 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, 26.02.2007 — (Siegelabdruck: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Ulrich Zeh) — Zeh ÖbVI

10. Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.12.2006 gebilligt.

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Marlow, 22.02.2007 — (Siegelabdruck: Stadt Marlow) — Schütt Bürgermeister

12. Der Beschluss über die 1. Änderung und Teilaufhebung 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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier" am 26.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 26.02.2007 in Kraft getreten.

Marlow, 28.02.2007 — (Siegelabdruck: Stadt Marlow) — Schütt Bürgermeister

Satzung der Stadt Marlow

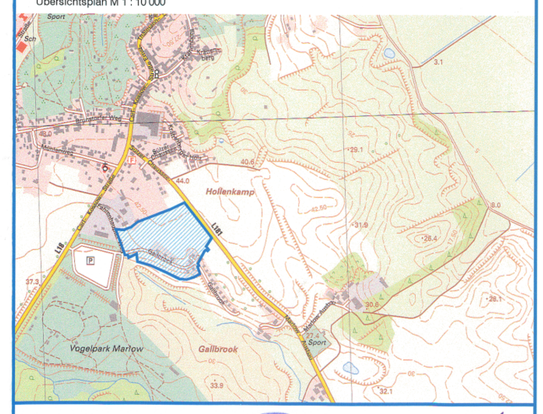
Landkreis Nordvorpommern

über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3

"Feriendorf" südlich der Ortslage Marlow,nordöstlich des Vogelparks zwischen der L 18 im Westen und der L 181 im Osten

betroffene Flurstücke:
vollständig:
Flur 2 Gemarkung Marlow, Flurstücke 2/2 bis 2/5, 2/7, 2/8, 8/8 bis 8/20, 8/23 bis 8/29, 8/30, 10/2, 11/2, 11/5 bis 11/12, 12/3, 12/18 bis 12/20, 13/18
teilweise:
Flur 2 Gemarkung Marlow, Flurstücke 2/10, 4/4, 8/6, 8/22, 10/1, 11/4, 12/1, 12/21, 13/2, 13/19, 14/1, 14/11, 15/3, 86/2
Flur 6 Gemarkung Marlow, Flurstück 165/1

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Marlow, 13.12.2006 — (Siegelabdruck: Stadt Marlow) — Schütt Bürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59