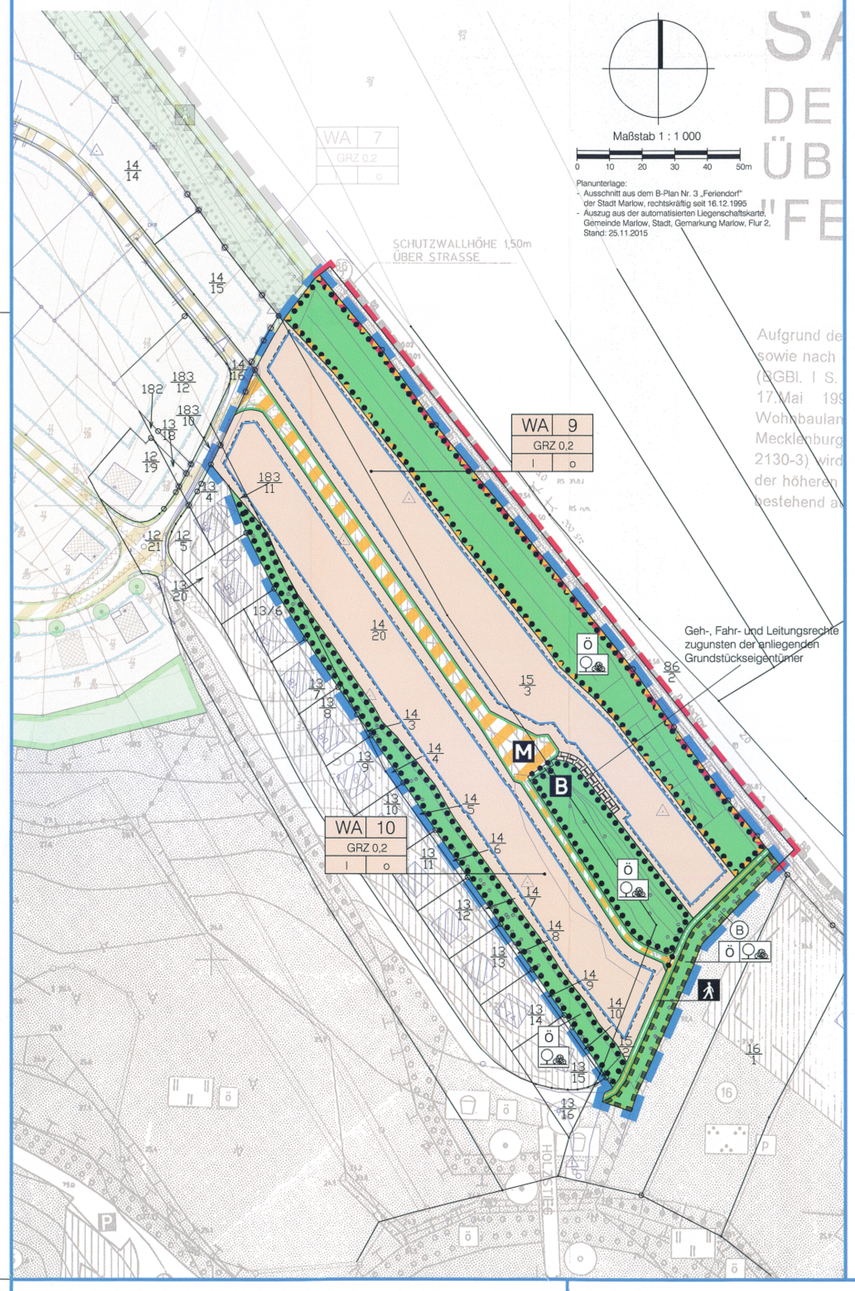
SATZUNG DER STADT MARLOW

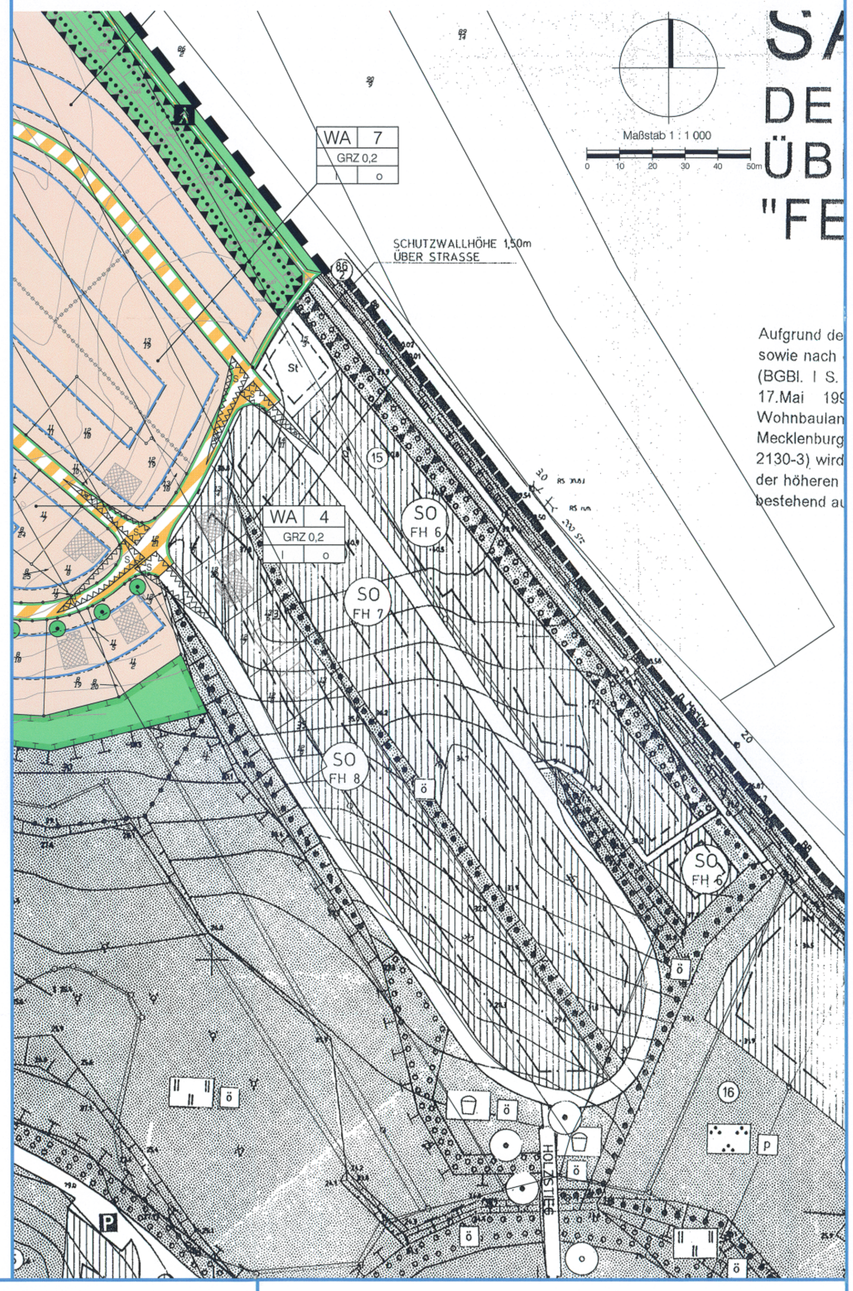
ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 "FERIENDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.09.2015 folgende Satzung über die 4. 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Marlow
in der Fassung der 3. Änderung, rechtskräftig seit 19.05.2009



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.09.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.09.2013 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.10.2014 bis zum 17.11.2014 durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 16.10.2014, 17.10.2014 und 20.10.2014 erfolgt.
5. Die Stadtvertretung hat am 11.02.2015 den Entwurf der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 02.03.2015 bis zum 02.04.2015 sowie erneut vom 07.07.2015 bis zum 10.08.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind 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, am 23.02.2015 und 29.06.2015 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier" sowie am 17.02.2015 und 19.06.2015 im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarlow.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In den Bekanntmachungen ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2015 und 09.03.2015 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 09.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.09.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.09.2015 gebilligt.

Marlow, 10.12.2015 — Schöler, Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 2.12.2015 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: 3215 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, 2.12.2015 — Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Kataster und Vermessung

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

Marlow, 10.12.2015 — Schöler, Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 21.12.15 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier" sowie am 10.12.15 im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarlow.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 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 21.12.2015 in Kraft getreten.

Marlow, 22.12.2015 — Schöler, Bürgermeister

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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gegenstand der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen sowie die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4.2. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
9	Nummer des Baugebietes	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehrsfläche	
	Fußweg	
B	Bereitstellungsplatz Müll	
	Straßenbegrenzungslinie	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
Ö	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Gehölzbestände	

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 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)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- (B) gesetzlich geschütztes Biotop (20 NatSchAG M-V)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt vermarkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt unvermarkt
- 15/3 Flurstücksbezeichnung

TEIL B: TEXT

Für den Geltungsbereich der 4. 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

ausnahmsweise können zugelassen werden:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

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

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

2.2 Innerhalb der an der südöstlichen Grenze des Plangebietes gelegenen gesetzlich geschützten Feldhecke sind die durch die Pappelentnahme entstandenen Zwischenräume mit folgenden Gehölzarten zu bepflanzen:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware:

- Schlehe (Prunus spinosa)	30%
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	25%
- Hundsrose (Rosa canina)	25%
- Feldahorn (Acer campestre)	5%
- Weißbuche (Carpinus betulus)	5%

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware:

Eberesche (Sorbus aucuparia)	5%
Stieleiche (Quercus robur)	5%

Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Pflanz- und Reihenabstand betragen ansonsten gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können.

2.3 Aufgrund des durch Pappelentnahme entstandenen Verlustes von Höhlenbäumen als potenzielle Fledermausquartiere sind an den zum Erhalt festgesetzten Alteichen zwei Fledermauskästen als Ersatzhabitat zur Gewährung der Sommerquartierfunktion anzubringen.

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

3.1 Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen vollständig zu bepflanzen

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

3.3 Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

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

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

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

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

Für den Ausgleich der Eingriffe in nach Rechtskraft des Ursprungsplans entstandene gesetzlich geschützte Biotope werden folgende Flächen und Maßnahmen den Eingriffen im Geltungsbereich gesammelt zugeordnet:

Auf einer 3.557 m² großen Teilfläche des Flurstücks 36/47 der Flur 1 Gemarkung Marlow sind folgende Maßnahmen gemäß „Naturschutzfachliche Ergänzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Marlow", Stand: 25.06.2015 zu realisieren:
- auf ca. 1.500 m² der Fläche sind homogen verteilte inselartige und lineare mehrreihige Gehölzinseln von je 80 - 120 m² Größe anzulegen
- in der Fläche sind zwei ost-west gerichtete Steinriegel und zur östlichen Flächenabgrenzung vier Steinhaufen als Quartier für Reptilien und ggf. überwinternde Amphibien zu errichten
- auf ca. 1.000 m² ist die Vegetationsdecke bis auf 10 cm Tiefe abzuschieben, um eine Magerrasenentwicklung zu initiieren und im anstehenden sandigen Substrat Eiablagemöglichkeiten für die Zauneidechse zu schaffen
- die übrige Freifläche soll der Sukzession unterliegen
- auf der Gesamtfläche sind jegliche Düngung und jeglicher Pestizideinsatz zu unterlassen

Hinweise

A Zum Schutz der Fortpflanzungsstätten von Wiesenbrutvögeln (insbesondere Braunkehlchen, Gold- und Grauammer) darf eine Mahd/Beseitigung der Ruderalstaudenflur nicht während der Brutzeit vom 20. März bis zum 31. Mai jeden Jahres vorgenommen werden. Die Beseitigung von Gehölzen darf nicht in der Zeit vom 01 März bis zum 30.September jeden Jahres erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

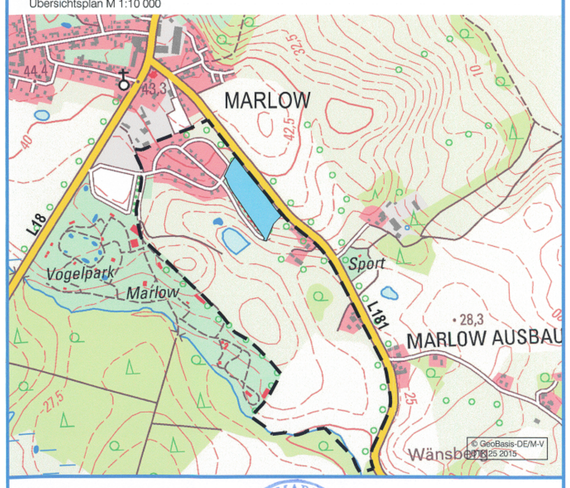
Satzung der Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern - Rügen

über die 4. 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

Übersichtsplan M 1:10 000



Marlow, 09.09.2015 — Schöler, Bürgermeister

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