

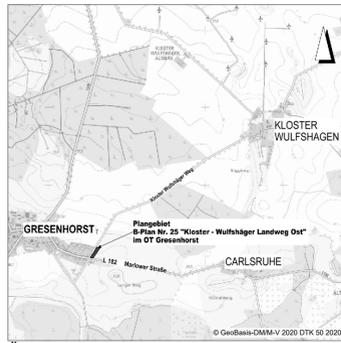
SATZUNG DER STADT MARLOW

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 25 "Kloster - Wulfshäger Landweg Ost" im OT Gresenhorst

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Stadt Marlow
Gemarkung Gresenhorst
Flur 4



Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	GH Gebäudehöhe Dachform
WA 2 Wo	II
GRZ 0,4	
o	FH max 8,80 m TH max 5,00 m DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), KWD, WD

PLANGRUNDLAGE
VERMESSUNGSBURO HANSCH & BERNAU
Öffentlich bestellte Vermessungsgesellschaft
Tallner Straße 1, 18107 Rostock
gemessen: Juni 2020
ausgefertigt: 08.07.2020
Bezugssystem Lage: ETRS89
Bezugssystem Höhe: DHHN2016

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
ZWo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach,	
KWD	Krüppelwalmdach	
DN	Dachneigung	
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenze	
	Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 2016	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Einfriedigung	
	Baum Bestand	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
	ausgebaute Straßen der öffentlichen Verkehrsflächen	

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 Zwerchgiebel) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
 - Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
 - Sichtmauerwerk
 - verputzte bzw. geschlämmte 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 - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
 - Nebenanlagen**
Gas- oder Ölbrenner außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedigungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.

- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- Einfriedigungen**
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen und Bepflanzungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 0,80 m.
- Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedigung 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.

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 Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 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 § 16 Abs. 1 BauNVO**
Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also:
 - bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 - bei versetzten Satteldächern die obere Dachbegrenzungskante,
 - bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel über den in den Bereichen festgesetzten unteren Bezugspunkt definiert.
 Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt das mittlere Höheniveau der Erschließungsstraße „Kloster Wulfshäger Weg“ im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.
 - 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 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Straße „Kloster Wulfshäger Weg“ nicht zulässig.
 - Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB**
Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
Die Einfahrten zu den Stellplätzen (Grundstückszufahrten) sind in einer Breite von 4,00 m anzulegen.
 - Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Straße „Bleiche“ abzuleiten.
- 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
 - Der zur Erhaltung festgesetzte, gem. des § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Baum innerhalb des Plangebietes sowie die alle geschützten Bäume außerhalb des Plangebietes entlang der Plangebietsgrenze sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traufbereiche der Baumkrönen einschließlich des 1,5 m Sicherheitsabstandes von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.
 - Ortsrandbegrünung
An der nördlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze ist auf den Grundstücken eine 3 m breite Hecke mit heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Textliche Hinweise

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
Bei dem Bebauungsplan Nr. 25 „Kloster Wulfshäger Weg“ im OT Gresenhorst handelt es sich nach Maßgabe § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Für genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen gemäß LBauO M-V ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Anbauverbot gemäß § 31 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV)
Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an der Landesstraße L 182 in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Über Ausnahmen von dem Anbauverbot entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Träger der Straßenbaust.

Alltasten / Abfall / Bodenschutt
MITTELTUNGSPLICHT 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 Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung 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 Bauherren 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 einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbegridungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.
Bodendenkmale - Hinweise bei Zufallsfinden
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 Grundgigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Satzung der Stadt Marlow über den einfachen Bebauungsplan Nr. 25 „Kloster - Wulfshäger Landweg Ost“ im OT Gresenhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

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. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichungsverordnung - 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 von folgende Satzung der Stadt Marlow über den einfachen Bebauungsplan Nr. 25 „Kloster - Wulfshäger Landweg Ost“ im OT Gresenhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für das Gebiet Gemarkung Gresenhorst, Flur 4, Teilfläche aus Flurstück Nr. 256 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...22.05.2019...	Der Bürgermeister
2	Marlow, den	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.	Der Bürgermeister
4	Die Stadtvertretung hat am ...17.02.2021... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
5	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
6	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 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Marlow, Haus 1, Zimmer 9, Am Markt 1, 18337 Marlow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am im Marlow-Kurier ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
7	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetadresse http://www.stadt-marlow.de .	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechneten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:..... abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung
9	Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10	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 von gebilligt.	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
12	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.	Der Bürgermeister
13	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetadresse http://www.stadt-marlow.de .	Der Bürgermeister
14	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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.	Der Bürgermeister
15	Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.	Der Bürgermeister
16	Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde in das Internet auf der Homepage der Stadt Marlow eingestellt.	Der Bürgermeister

Stadt Marlow Landkreis Vorpommern-Rügen Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 25 „Kloster - Wulfshäger Landweg Ost“ im OT Gresenhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB