

SATZUNG DER GEMEINDE STADT MARLOW

über den Bebauungsplan Nr. 27 "An der Schule" OT Gresenhorst

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Stadt Marlow
Gemarkung Gresenhorst
Flur 4

PLANGRUNDLAGE
Vermessung Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH
Allerstorfer Chaussee 3 b, 18 337 Marlow
gemessen am: 27.09.2021
angefertigt am: 03.11.2021
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM zone 33N (G-N)
Höhenbezugssystem: DHHN2016 -NNH-
ALKIS - Katasterdaten: EPSG25833_2021_07_01_06_55_26.dxf



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA 1/WA 2	II	Gemeinbedarfsfläche	I
Grundflächenzahl - GRZ	untere Bezugshöhe	GRZ 0,4		GRmax > 1000 m²	
Bauweise	GH Gebäudehöhe TH Traufhöhe FH Firsthöhe Dachneigung Dachform	o △	TH max 4,50 m FH max 10,50 m DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), KWD, WD	o △	GH max 9,00 m SD (auch versetzt), FD / PD

Textliche Hinweise

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III Petersdorf-Ehmkenhagen-Kuhlrade. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

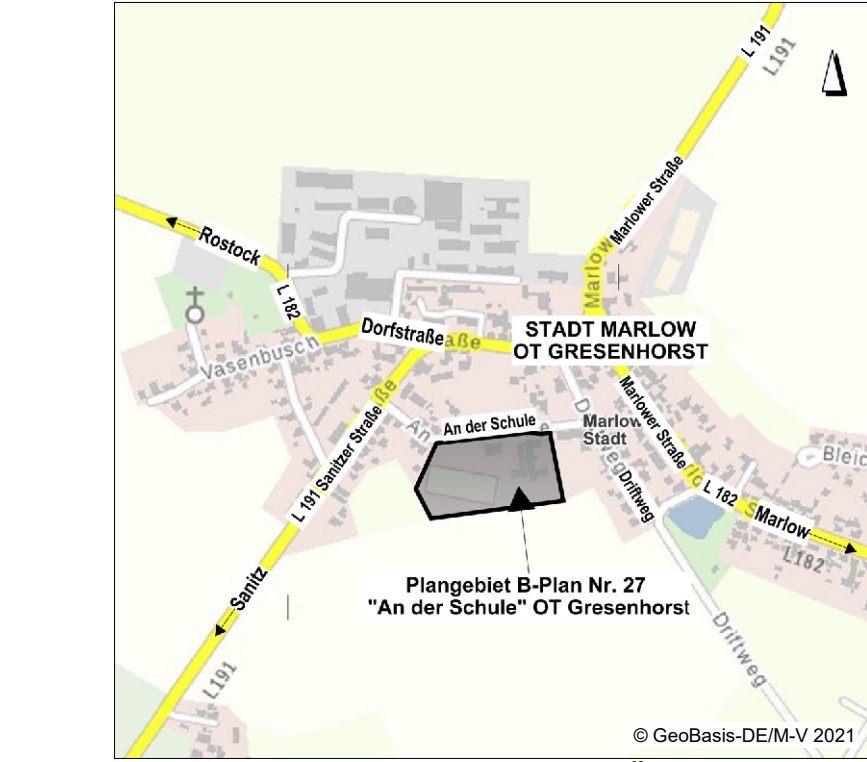
Altlasten / Altlast / Bodenschutz
MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte 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 Untersuchungsteilnehmer.

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 spekulieren und ordnungsgemäß u.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 gebührendpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftssuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauaufsührung.

Bodendenkmale - Hinweise bei Zufallstufen
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DShG 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
GR	maximale Grundfläche	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach,	
KWD, FD, PD	Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	
DN	Dachneigung	
Bauweise, Baugrenzen	Bauweise offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
△	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
□	Bauflächen für den Gemeinbedarf sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen	§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB
□	Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
□	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
△	PKW-Stellplätze - öffentlich	
△	Ein- und Ausfahrt	
△	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
□	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 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
□	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
□	Anpflanzen von Bäumen	
□	Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 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
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.
- Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
Die Gemeinbedarfsfläche dient Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Bedarfs, hier: sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO
In den WA-Gebieten ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauung des Grundstückes für den Gemeinbedarf ist durch die zulässige Grundfläche für Gebäude bestimmt.
- Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO**
Die **First- bzw. Gebäudehöhe** wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also:
 - bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 - bei Waln- und Krüppelwalmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
 - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung über den 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.
A is **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt das mittlere Höhenniveau der Erschließungsstraße (Planstraße A bzw. „An der Schule“) im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt das mittlere Höhenniveau der Erschließungsstraße (Planstraße A bzw. „An der Schule“) im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.
Carports dürfen in einem Abstand von mind. 3,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

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
1.1 Der zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traubereiche der Baumkronen einschließlich des 1,5 m Sicherheitsabstandes von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.
1.2 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 6 Einzelbäume und im Bereich der Stellplatzfläche 4 Einzelbäume - Feldahorn (Acer campestre) - zu pflanzen und zu erhalten. Die Standortorte der Bäume sind im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung und den Grundstückszufahrten festzulegen.
Hochstamm, 16 - 18 cm Stammdurchmesser, 3 x verpflanzt
1.3 Zur dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes an der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine Ergänzung durch Anpflanzung einer mehrreihigen Strauchhecke.
1.4 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

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 Zwerchiegel) 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 Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
 - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässignicht zulässig sind:
 - hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Mesßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Nebenanlagen**
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleitung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzaunen 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.
- Einfriedungen**
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen beträgt 1,20 m.
- Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 27 „An der Schule“ im OT Gresenhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Präambel:
Aufgrund
des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) und
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 Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 27 „An der Schule“ im OT Gresenhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für das Gebiet Gemarkung Gresenhorst, Flur 4, Flurstück Nr. 65 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Marlow, den	Der Bürgermeister
2	Marlow, den	Der Bürgermeister
3	Marlow, den	Der Bürgermeister
4	Marlow, den	Der Bürgermeister
5	Marlow, den	Der Bürgermeister
6	Stralsund, den	Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung
7	Marlow, den	Der Bürgermeister
8	Marlow, den	Der Bürgermeister
9	Marlow, den	Der Bürgermeister
10	Marlow, den	Der Bürgermeister

Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „An der Schule“ im OT Gresenhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf

Stand 15.12.2021

H/B = 640 / 900 (0,58m)