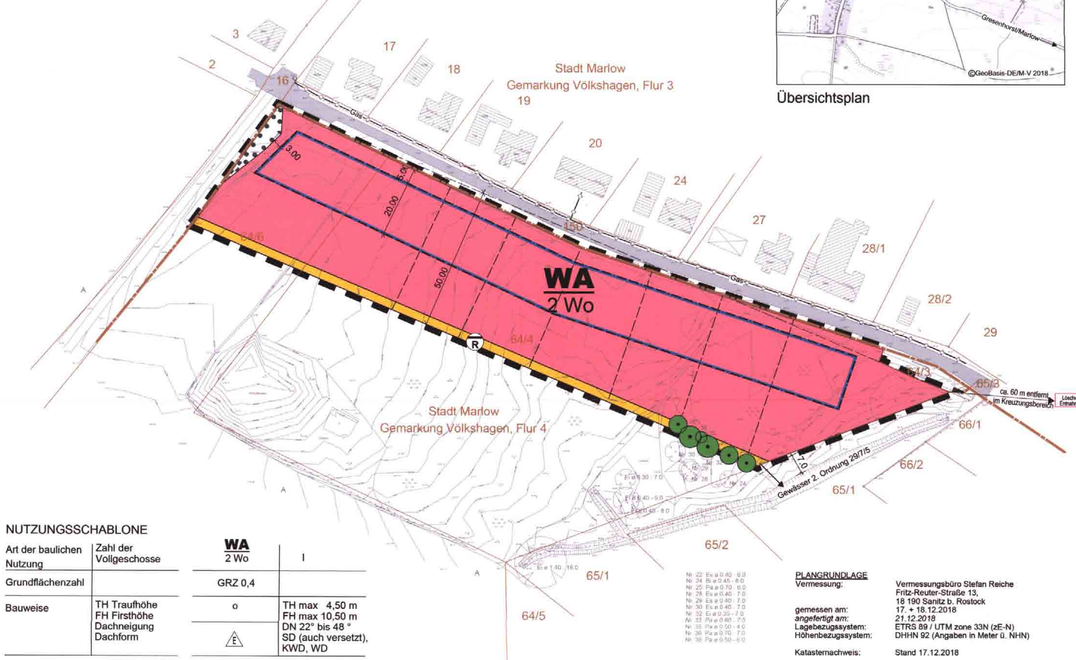
SATZUNG DER STADT MARLOW

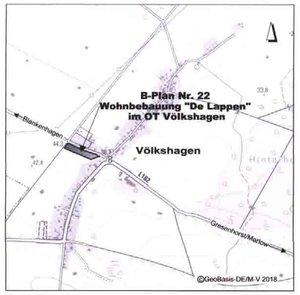
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 22 Wohnbebauung "De Lappen" im OT Völkshagen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde	Stadt Marlow
Gemarkung	Völkshagen
Flur	3





Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA 2 Wo	I
Grundflächenzahl		GRZ 0,4	
Bauweise	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

PLANGRUNDLAGE

Vermessung:	Vermessungsbüro Stefan Reiche Fritz-Reuter-Straße 13, 18 190 Sanitz b. Rostock
gemessen am:	17. + 18.12.2018
angefertigt am:	21.12.2018
Lagebezugssystem:	ETRS 89 / UTM zone 33N (zE-N)
Höhenbezugssystem:	DHHN 92 (Angaben in Meter ü. NHN)
Katasternachweis:	Stand 17.12.2018

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 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.

2.0 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 - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)

3.0 Nebenanlagen
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5.0 Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 0,80 m.

6.0 Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 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.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WA 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach,	
KWD	Krüppelwalmdach	
DN	Dachneigung	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
R	Graben zur Niederschlagswasserableitung	
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	
	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**	
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 64/4	Nummer des Flurstückes	
42/54	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 92	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Einfriedung	
	Baum Bestand	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
Löschwasser Entnahmestelle	Löschwasserentnahmestelle/Hydrant	
	öffentliche Verkehrsfläche	
	Unterirdische Leitungen hier: GAS - Gas-Hochdruckleitung	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 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

1.2 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

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug § 18 Abs. 1 BauNVO
Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel

über den in den Bereichen festgesetzten unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt das mittlere Höhenniveau der Erschließungsstraße „De Lappen" im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Straße „De Lappen" nicht zulässig.

5. 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.

6. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über einen offenen Graben entlang der südlichen Plangebietsgrenze in die vorhandene Vorflut (Graben 29/7/5) abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traufbereiche der Baumkronen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.

1.2 Die am westlichen Rand des Plangebietes befindliche Laubhecke ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.

1.3 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. 22 Wohnbebauung „De Lappen" im OT Völkshagen handelt 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.

Altlasten / Abfall / 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 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 Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.

Bodendenkmale - Hinweise bei Zufallsfunden
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 Grundeigentümer 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. 22 Wohnbebauung „De Lappen" im OT Völkshagen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 i.V. m. § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777)

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ...**06.05.2020**... folgende Satzung der Stadt Marlow über den *einfachen Bebauungsplan Nr. 22 Wohnbebauung „De Lappen" im OT Völkshagen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung* für das Gebiet Gemarkung Völkshagen, Flur 4, Flurstück Nr. 64/4 (Teilfl.) und 64/6 (Teilfl.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...**24.10.2019**... Marlow, den 11.05.2020 Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Marlow, den 11.05.2020 Der Bürgermeister
3	Die Stadtvertretung hat am ...**22.05.2019**... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Marlow, den 11.05.2020 Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...**19.06.2019**... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Marlow, den 11.05.2020 Der Bürgermeister
5	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...**28.08.2019**... bis zum ...**30.09.2019**... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Marlow, Haus 1, Zimmer 9, Am Markt 1, 18337 Marlow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • 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 erarbeitet werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und am ...**20.08.2019**... im Marlow-Kurier ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetadresse http://www.stadt-marlow.de. Marlow, den 11.05.2020 Der Bürgermeister
6	Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am 15.05.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1: ...) abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Stralsund, den 15.05.2020 Landkreis Vorpommern- Rügen FD Kataster und Vermessung
7	Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**06.05.2020**... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Marlow, den 11.05.2020 Der Bürgermeister
8	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...**06.05.2020**... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ...**06.05.2020**... gebilligt. Marlow, den 11.05.2020 Der Bürgermeister
9	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt. Marlow, den 11.05.2020 Der Bürgermeister
10	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 26.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetadresse http://www.stadt-marlow.de. 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde in das Internet auf der Homepage der Stadt Marlow eingestellt. Marlow, den 27.05.2020 Der Bürgermeister

Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 22 Wohnbebauung „De Lappen" im OT Völkshagen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

H/B = 520 / 900 (0.47m²)