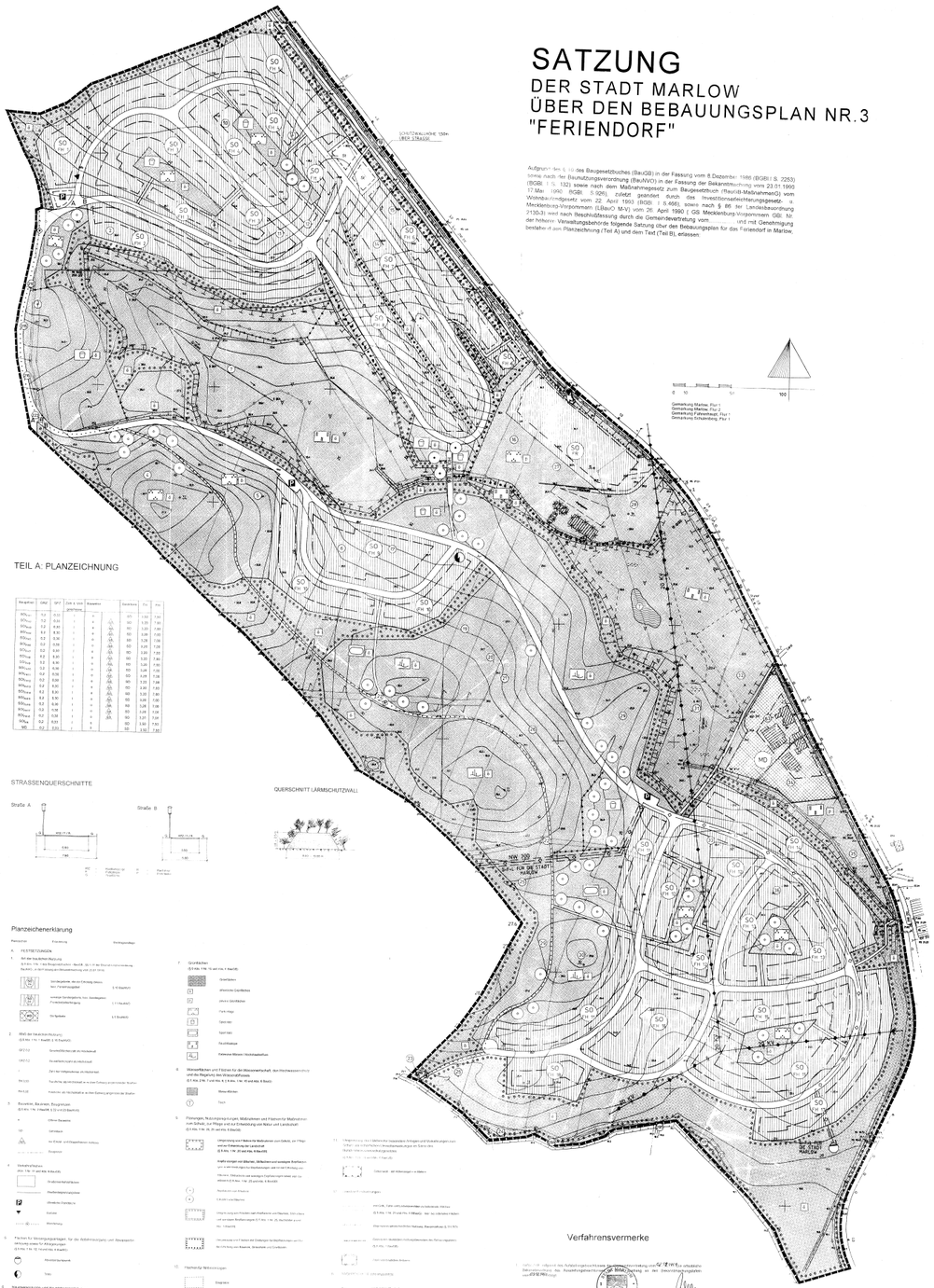
SATZUNG
DER STADT MARLOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3
"FERIENDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (Naturschutzrechtliche Maßnahmen) vom 12 Mai 1990 (BGBl. S.926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungsgesetz zur Wohnbaulandgesetz vom 22 April 1993 (BGBl. I S.466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1990 (GS Mecklenburg-Vorpommern GS: Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Feriendorf in Marlow, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise		Dachform	Fu	Fm
$SO_{FH,II}$	0,2	0,33	II		SD	35 - 50	1,50	7,00
$SO_{FH,III}$	0,2	0,40	II		SD	40	1,50	7,00
$SO_{FH,IV}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,V}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,VI}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,VII}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,VIII}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,IX}$	0,2	0,40	I	o	SD	40	1,50	7,00
$SO_{FH,X}$	0,2	0,40	I	o	SD	40	1,50	7,00
$SO_{FH,XI}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,XII}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,XIII}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,XIV}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,XV}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,XVI}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,XVII}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,XVIII}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,XIX}$	0,2	0,50	I	o	SD	50	1,25	7,00
$SO_{FH,XX}$	0,2	0,33	I	o	SD	50	1,50	7,00
MD	0,2	0,33	I	o		52	1,50	7,00

STRASSENQUERSCHNITTE

Straße A

Straße B

QUERSCHNITT LÄRMSCHUTZWALL

Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlage | Erläuterung

A. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB; §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)

- Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Ferienhausgebiet — § 10 BauNVO
- sonstige Sondergebiete hier: Sondergebiet Freizeitbeschäftigung — § 11 BauNVO
- Ole Spitzer — § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ 0,2 — Grundflächenzahl als Höchstwert
- GFZ 0,33 — Geschoßflächenzahl als Höchstwert
- Z II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
- Fu 1,50 — Traufhöhe als Höchstwert in einer Gebäudegrundrißseite Traufseite
- Fm 7,00 — Firsthöhe als Höchstwert in einer Gebäudegrundrißseite Giebelseite

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- SD — Satteldach
- ED — Ein-/Zweifamilienhaus-Siedlung
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkplätze
- Garagen
- Anschlußpunkt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasserbeseitigung
- Trafo

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- WA — Wasserleitung
- SW — Schmutzwasserleitung

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Park-Anlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhofsfläche
- Extensive Wiesen-Nichtstandortfremden

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB; § 31 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Teich

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächenbedarfe für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Wohnen für Wohnzwecke zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Grün-Anlage und Bäume, Gebüschen und sonstigen Bepflanzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  Bäume, Gebüsche und sonstige Bepflanzungen sind nur zu entfernen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Baumreihe mit Ersatz
- Einzelbaumpflanzung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und von anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Bezeichnung gemäß Abs. 1 Nr.20)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

10. Flächenhafte Naturdenkmale

- Eiche
- Eiche 2

11. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- Lärmschutzwall, mit Anbeplanzung in Anlehnung an Bäumen

12. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  (§ 9 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) hier: bei unterbrochenen Linien
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Altablagerung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen/Rechtsgrundlage

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. In den Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Einrichtung und Verkehrsmittel für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, abwechselnd und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Die Nutzung des Ferienhauses erfolgt beispielsweise in Baugebieten - begrenzt auf den Plan, oben SO/FH 1 bis SO/FH 8

1.3 Die Errichtung der Reisebüro und Verwaltung des Ferienhauses erfolgt auf der Fläche SO/FH 1. Auf einer Fläche werden dieses die Dienstleistungs- und Servicefunktionen von Ferienhaus, Ferienwohnung, Wäschereinnahme und Pressekommunikation angeordnet. Gastbetten und großflächige Handelsbetriebe sind in den Ferienhausgebieten nicht zugelassen.

1.4 In Einzel- und Doppelhäusern sind nicht mehr als zwei Ferienwohnungen zulässig (§ 3 des 1 Nr. 6 BauGB).

1.5 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen, z.B. Carport, wird auf den Grundflächenbereich der Ferienhausgebiete ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Die Errichtung von Nebenanlagen für die Tierhaltung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen (§ 14 (1) BauNVO).

1.7 Die Errichtung von Einfriedungen der privaten Baufläche im Ferienhausgebiet wird grundsätzlich ausgeschlossen (§ 7 Abs. 3 BauNVO). Eine Ausnahme bilden die Baufläche unmittelbar an den Pufferflächen. Zur Gestaltung dieser Flächen wird an Zaun entlang der Grundstücksgrenze gesetzt.

1.8 An den Straßenverkehrsgrün und Gehbereiche von Bewuchs über 70 cm - gemessen an der Fahrbahnmitte - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 In allen Baufeldern ist für die Hauptdachflächen der Gebäude eine Dachneigung von/gleich 45° festgesetzt.

2.2 Dachformen sind für jedes Baufeld gesondert festgesetzt:

2.3 Die Satteldächer und mit Dachaufgänen/Dachfenstern in einheitlicher Farbe zu Dachziegel zu decken

2.4 Die Außenwände des Vollgeschosses der Gebäude sind vorzugsweise aus Mauerwerk in weißer Farbe herzustellen.

2.5 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 75 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.

2.6 Die Gebäude sowie die PKW-Stellplätze erhalten eine wasserdurchlässige Oberschicht oder Rasenfugenpflaster.

2.7 Die Brücke über die Feuchtbereiche wird als holzkonstruktion ausgeführt.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Zur räumlichen Gestaltung und Gliederung werden die Baumpflanzungen in 3 Kategorien vorgenommen:

- Stämme I Ordnung — formenreiche Bäume mit Signalwirkung (z.B. Stieleiche, Stiel- und Traubeneiche, Kastanie oder Trauerweide)
- Kro-me II Ordnung — großkronige Bäume (z.B. Hainbuche, Eberesche oder Birke)
- Stäume III Ordnung — kleine Bäume in Straßen im Bereich der Grundstückszugängen (z.B. Wildkirsche, Prunus, Birne oder Mehlbeere)

3.2 Der Spiel- und Sportplatz sind mit einer Rasenfläche auszustatten. Offene Flächen sind im Bereich der Kinder- und Jugendspielplätze anzulegen. Die Ufer und Bepflanzung der Teiche erfolgt mit Sträuchern und heubäumen. Bäumen der II. Ordnung. Die Kinderspielplätze und mit Spielgeräten und Ruhebereichen vorzugsweise aus Holz auszustatten. Die Spielplätze sind mit einer aufgeschütteten Umrahmung versehen.

3.3 Die Versiegelung der privaten Ferienhausgrundstücksflächen ist auf höchstens ca. 10% für Gebäude, Terrassen und Zugänge zu beschränken. Die Gebäude werden die Bauauffläche oder mittels wasserdurchlässiger Decken angeglichen. Die Befestigung der Terrassen ist mit Pflasterbelag, Pflastersteinen oder Pflastersteinen auszuführen. Die Entwässerung der Gebäude, Wege und Terrassen erfolgt auf der Fläche selbst oder in Richtung der angrenzenden Grünflächenflächen.

Von der natürlichen Grundwasserdecke Leitungsgefälle (Tiefe bis Gelände Vorgelände) wird einbezogen. 10% der Gebäudes zu befestigen. Das Anpflanzen der Pflanzenbäume ist aus landschaftsästhetischen Gründen zu ersetzen.

3.4 Entlang der Gast Straße (Straßen ist ortsfest) wird eine Lärmschutzwandhöhe/Erdwall, Höhenlinie auch auf dem Gelände zu realisieren. Die Dimensionen des Erdwalls/ Anlage: Grundfläche zwischen 8 und 10 m, Höhe 1,50 - 2,0 m. Die Bepflanzung ist mit Sträuchern (siehe unter 3.1) anzubringen. Die Materialzusammensetzung der Erdwallaufschüttung: Aushub Boden und Bauschutt (Ziegel).

3.5 Die Verkehrsflächen mit Ausnahme der Stellflächen sind in Anlehnung zu Anlehnung zu Anlehnung Gehwegen zusammenzugestalten. Parken aus dem Straßenraum "Öffentliche PKW-Stellplätze und zu Stellplätze mit einem Baum (siehe Gestaltung unter 3.1 Ordnung und III Ordnung).

3.6 Die unter Bodenbelastung dargestellten Ausnahmen Aufteilen und Feuchtbereiche und grünbaulichen zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Jegliche Bodenbelastungen auf den Feuchtbereichflächen zu vermeiden. Die Flächen dürfen während der Pflegearbeit (z.B. durch Lagern von Baumaterialien) nicht beeinträchtigt werden.

3.7 Die Flächen, die im Grünordnungsplan zur Anlage von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind, müssen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen wie z.B. Befahren mit schweren Baufahrzeugen oder Lagern von Baumaterialien, Erdaushub geschützt werden.

Das Gehölze der Feuchtbereiche ist zur Verbesserung des Erlebnisses und Erhaltung der Fauna nicht zulässig. Die Eigentümer des Feuchtbereiches und die Feuerwehr sind dazu aufzufordern zu machen. Entsprechende Hinweise sind in Anlage Pläne und Aufklärungsflyer zu erstellen.

3.8 Zur Abgrenzung zwischen Wohnbereich, Grünbereich, Grünbereich und Feuchtbereich Schutzpflanzungen vorzusehen mit niedrigen Sträuchern anzubauen, so daß die Feuchtbereiche Feuchtbereiche ungestört genutzt sind und Gefährdungen von den Kinder.

Die Schutzpflanzungen sind so anzulegen, daß Gefährdungen durch Verletzungen und Zerren von Gliedern zum Feuerwehrhof ausgeschlossen werden. Die Gefahrenbereiche zu erstellen.

3.9 Entlang der nördlichen Grenze des Feuerwehrhofes zum Vogelpark ist eine mehrreihige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Pflanzung dient dazu die Kinder für den Arbeits- und Bereitschaftsbereich des Feuerwehrhofes zu sichern. Die Pflanzung ist mit Sträuchern zu versehen, so daß die Kinder keinen Zugang zu den Gefahrenbereichen haben. Die Kinder sind dadurch auf den Vogelpark zu verweisen. Die Bäume sind mit einer mehrreihigen Hecke anzupflanzen, so daß eine mehrreihige und kleine Bäume wenig Grün, und Kleinsträucher vom Rückfang vom Wald zum Feuerwehr bis entsteht.

3.10 Gemäßte Ackerflächen im Plangebiet, die nicht als Pufferfläche, öffentliche Grünflächen (wenig Spiel- und Sportflächen) Straßen und Wegeflächen oder Feuchtbereiche angeordnet sind, sollen zu extensiven Wiesen bzw. Hochstaudenflächen umgewandelt werden.

Hinweise:

1. Die in den gutachterlichen Feldbodenkarten verzeichnet Grünflächen im Inneren der Ferienhausgebieten als auch zwischen den Baufeldern werden (Pfeifch-Gerüst) und durch das Vorhandensein dieses Bodenbeschaffenheit des Feuerwehrhofes beeinflußt.
2. Aus archäologischer Sicht sind Funde zu melden. Im Bereich der Dorfaufnahme wird mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege des Mecklenburgischen aufgrund. Der Fläche bestehen die Verfassung archäologische Ausgrabungen oder historische Untersuchungen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung vom 04.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht am 20.12.1995 durch Anschlag an der Gemeindetafel.

Marlow, 20.03.1995 — Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2Abs. 2 Satz 2 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB/TOB/BauGB mit Schreiben vom 20.12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Marlow, 20.03.1995 — Bürgermeister

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB/TOB ist durch Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme vom 20.12.1995 bis 20.01.1996 durchgeführt worden.

Marlow, 20.03.1995 — Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Marlow, 20.03.1995 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und der Auslegung beschlossen.

Marlow, 20.03.1995 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 07.04.1995 bis 07.05.1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.04.1995 durch Anschlag an der Gemeindetafel ortsüblich bekanntgemacht worden.

Marlow, 20.05.1995 — Bürgermeister

7. Die von der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Marlow, 20.05.1995 — Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.07.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Marlow, 20.05.1995 — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.07.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.07.1995 gebilligt.

Marlow, 20.03.1995 — Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt, die Verfahrensvorschriften eingehalten sind und die Satzung nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Marlow, ... — (Siegelabdruck) — Bürgermeister

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit erteilt.

Marlow, 04.03.1995 — Bürgermeister

12. Die Satzung sowie Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 24.11.1995 bis 24.12.1995 durch Anschlag ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Genehmigung von Teilbebauungsplänen (§ 88 LBO i.Abs. 2 Satz 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Genehmigung wurde am 06.02.1995 nicht gemäß.

Marlow, 04.03.1995 — Bürgermeister

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:12.500

STADT MARLOW
BEBAUUNGSPLAN "FERIENDORF"

Marlow, den 20.05.1995

Bürgermeister