

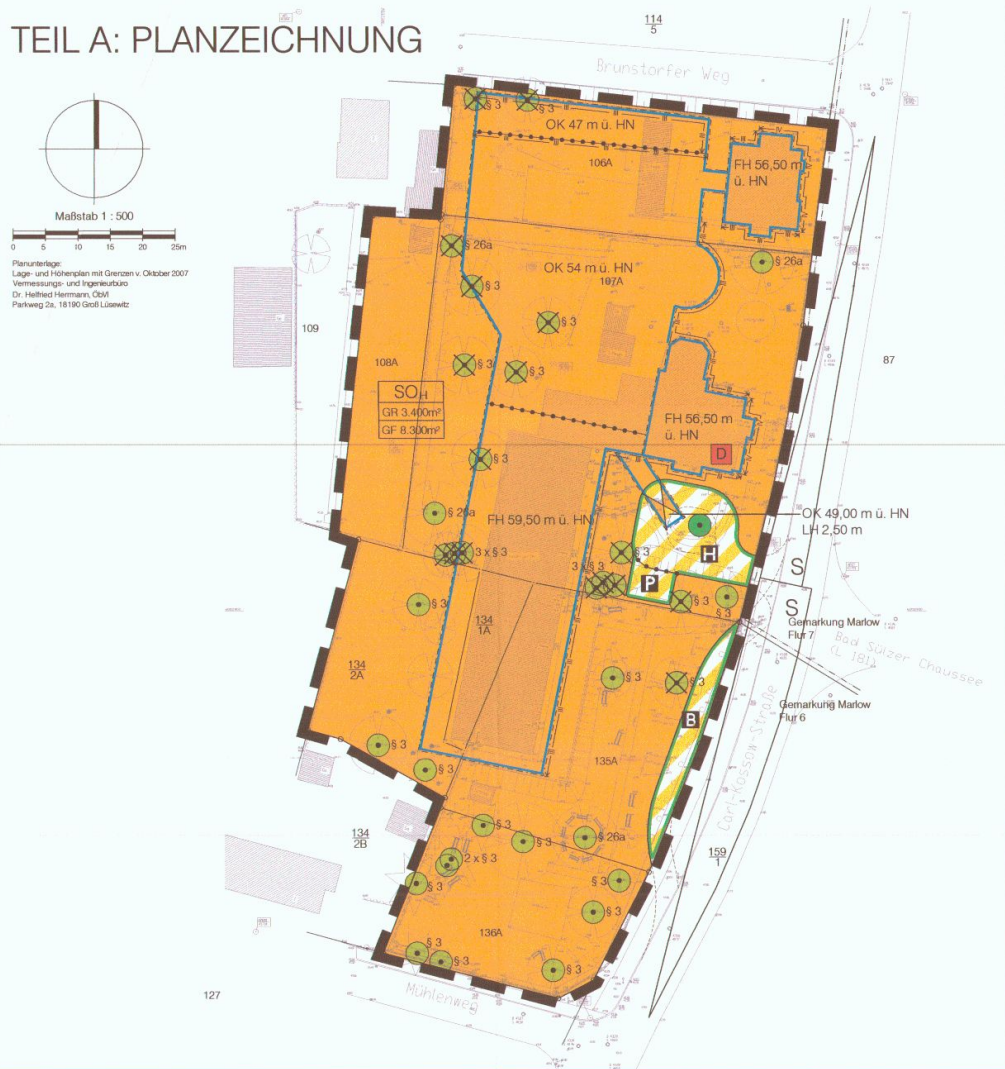
SATZUNG DER STADT MARLOW

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "SCAN-HAUS-PARK MARLOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.01.2008 und 21.02.2008 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 12 „Scan-Haus-Park Marlow“, westlich der Carl-Kossow-Straße, südlich des Brunstorfer Weges und nördlich des Mühlenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene Höhe nach HN
 - vorhandene Flurgrenze
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - 106A Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlage
 - Fahrbahnbegrenzung
 - S Sichtfeld Anfahrt nach EAHV
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- § 26a gesetzlich geschützter Baum (§ 26a LNatG M-V)
 - § 3 gesetzlich geschützter Baum (§ 3 Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marlow)
 - gesetzlich geschützter Baum, fortfallend
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 2 DSchG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.10.2007. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier“ am 22.11.2007 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
 - Die Stadtvertretung hat am 13.11.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom 30.11.2007 bis zum 07.01.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier“ am 22.11.2007 ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.01.2008 und 21.02.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage hierfür ist die Grundbesitzstellung vom 16.10.2007.
- Groß Lüsewitz, 27.02.2008
- Marlow, 04.03.2008
- Marlow, 14.03.2008

TEIL B: TEXT

- Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet Hotel (SO H)
Das sonstige Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.
Zulässig sind:
- Hotel mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- und Nebenräumen
- Schank- und Speisewirtschaften mit eigener Geträckerherstellung
- Tagungs- und Veranstaltungsbereich
- Fitness- und Wellnessbereich
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die dem Hotel zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - Im Rahmen der nach Nr. 1.1 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
§ 12 Abs. 3a i.A. § 9 Abs. 2 BauGB
 - überbaubare Grundstücksflächen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Zur Errichtung von ebenerdigen Terrassen darf die Baugrenze, die südlich des Baudenkmals und westlich der Hotelvorfahrt festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Osten begrenzt, um bis zu 3 m überschritten werden.
 - Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Der durch Erhaltungsgebot in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
- Lärmpegelbereich Mindest-Schalldämmmaß R_w aus der Außenbauteile für
- | Außenbauteile in Wohnungen, Übersichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
|---|-------------------------|
| LPB III 35dB | 30dB |
| LPB IV 40dB | 35dB |
- Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmbelastungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Veranstaltungen innerhalb des Sondergebietes Hotel (SOH) ist sicherzustellen, dass die resultierende Schalldämmung der Immissionsrelevanten Außenfassade Werte von oberhalb 40 dB (A) erreicht.
- örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 - Werbeanlagen sind nur als Firmierung des Gebäudekomplexes zulässig.
Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe (Schotterlinie der aufsteigenden Fassade mit der Dachhaut des letzten Vollgeschosses) nicht übersteigen. Die Länge der Werbeanlage darf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten.
 - Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist unzulässig.
 - Leuchtwerbung mit Wechselschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig.
- Hinweise
- Das Gebäude Carl-Kossow-Str. Nr. 37 ist ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:
 - Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will.
 - in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)
 - Für das sonstige Sondergebiet Hotel sollen folgende Orientierungswerte für die Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 19005, zur Anwendung kommen:

Baugebiet	tags	nachts
SOH	60 dB	50 dB
 - Für den Fortfall geschützter Bäume sind Ausnahmen/Befreiungen nach § 66 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) bzw. § 7 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Marlow einzuholen.

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1995 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsskizzen (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|-------------|--|-----------------|
| SO | Sonstiges Sondergebiet | (§ 11 BauNVO) |
| H | Hotel | |
| SOH | sonstiges Sondergebiet Hotel über Verkehrsfläche | |
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | | |
|----|---------------------------------|
| GF | Geschossfläche als Höchstmaß |
| GR | Grundfläche |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß über HN |
| OK | Oberkante als Höchstmaß über HN |
| LH | Lichte Höhe |
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- | | |
|---|-----------|
| — | Baugrenze |
|---|-----------|

- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- P Parkfläche
 - H Hotelvorfahrt
 - B Busaufstellfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Abschnitt 5.1, hier: Lärmpegelbereich III

Satzung der Stadt Marlow

Landkreis Nordvorpommern

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12

„Scan-Haus-Park Marlow“
westlich der Carl-Kossow-Straße, südlich des Brunstorfer Weges
und nördlich des Mühlenweges

