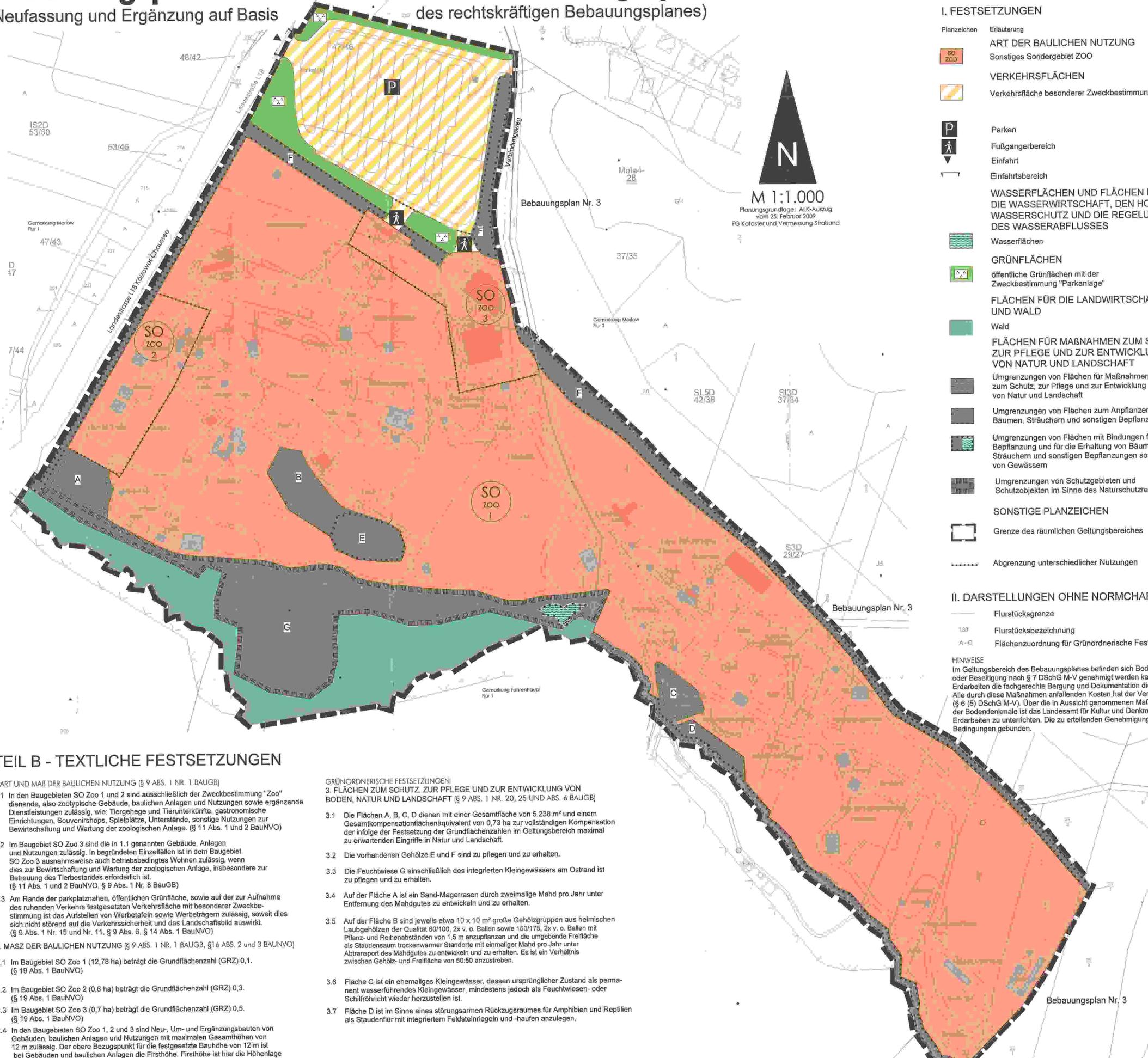


Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Marlow "Vogelpark"

(Neufassung und Ergänzung auf Basis

des rechtskräftigen Bebauungsplanes)



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sonstiges Sondergebiet ZOO	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Parken Fußgängerbereich Einfahrt Einfahrtsbereich	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Flächenzuordnung für Grünordnerische Festsetzungen

HINWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu ertellenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Marlow wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel I G v. 21.12.2006 I 3316 erstellt. Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des B.-Planes am 28.05.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß vermaßt, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:3.875 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtvertretung von Marlow hat am 28.05.2009 gemäß § 1 Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 öffentlich bekannt gemacht.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Plananzeige**
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 28.05.2009 beteiligt worden.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden laut § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat mittels ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung und in der öffentlichen Rateliste vom 28.05.2009 stattgefunden.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Billegungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht, wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung vom 28.05.2009 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde in der Sitzung vom 28.05.2009 öffentlich bekannt gemacht.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Offenlegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich der Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht, wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.05.2009 bis zum 28.05.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 28.05.2009 öffentlich bekannt gemacht.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden laut § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Behandlung von Anregungen**
Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen von Bürgern zum Entwurf des Bebauungsplans wurden in der öffentlichen Sitzung vom 28.05.2009 behandelt.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht, wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung vom 28.05.2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.05.2009 gebilligt.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Genehmigungsanzeige**
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung bestehend aus Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht, wird durch die Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.05.2009 erteilt.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Ausfertigung**
Die Bebauungsplanatzung bestehend aus Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister
- Inkraftsetzungsvermerk**
Die Erteilung der 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 am 28.05.2009 in der öffentlichen Bekanntmachung gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgrundlagen (§ 29 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.05.2009 in Kraft getreten.
Marlow, den 28.05.2009 Bürgermeister

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- In den Baugebieten SO Zoo 1 und 2 sind ausschließlich der Zweckbestimmung "Zoo" dienende, also zootypische Gebäude, baulichen Anlagen und Nutzungen sowie ergänzende Dienstleistungen zulässig, wie: Tiergehege und Tierunterkünfte, gastronomische Einrichtungen, Souvenirlshops, Spielplätze, Unterstände, sonstige Nutzungen zur Bewirtschaftung und Wartung der zoologischen Anlage. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Im Baugebiet SO Zoo 3 sind die in 1.1 genannten Gebäude, Anlagen und Nutzungen zulässig. In begründeten Einzelfällen ist in dem Baugebiet SO Zoo 3 ausnahmsweise auch betriebsbedingtes Wohnen zulässig, wenn dies zur Bewirtschaftung und Wartung der zoologischen Anlage, insbesondere zur Betreuung des Tierbestandes erforderlich ist. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - Am Rande der parkplatznahen, öffentlichen Grünfläche, sowie auf der zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist das Aufstellen von Werbeteilen sowie Werbeträgern zulässig, soweit dies sich nicht störend auf die Verkehrssicherheit und das Landschaftsbild auswirkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 11, § 9 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)
- ### 2 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 6 ABS. 2 UND 3 BAUNVO)
- Im Baugebiet SO Zoo 1 (12,78 ha) beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,1. (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - Im Baugebiet SO Zoo 2 (0,6 ha) beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3. (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - Im Baugebiet SO Zoo 3 (0,7 ha) beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,5. (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - In den Baugebieten SO Zoo 1, 2 und 3 sind Neu-, Um- und Ergänzungsbauten von Gebäuden, baulichen Anlagen und Nutzungen mit maximalen Gesamthöhen von 12 m zulässig. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Bauhöhe von 12 m ist bei Gebäuden und baulichen Anlagen die Firsthöhe. Firsthöhe ist hier die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Für Vollerden ist eine Gesamthöhe von maximal

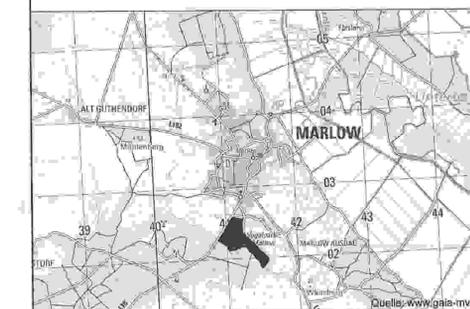
GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)

- Die Flächen A, B, C, D dienen mit einer Gesamtläche von 5.239 m² und einem Gesamtkompensationsflächenäquivalent von 0,73 ha zur vollständigen Kompensation der infolge der Festsetzung der Grundflächenzahlen im Geltungsbereich maximal zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Die vorhandenen Gehölze E und F sind zu pflegen und zu erhalten.
- Die Feuchtwiese G einschließlich des integrierten Kleingewässers am Ostrand ist zu pflegen und zu erhalten.
- Auf der Fläche A ist ein Sand-Magerrasen durch zweimalige Mahd pro Jahr unter Entfernung des Mahdgutes zu entwickeln und zu erhalten.
- Auf der Fläche B sind jeweils etwa 10 x 10 m² große Gehölzgruppen aus heimischen Laubgehölzen der Qualität 60/100, 2x v. o. Ballen sowie 150/175, 2x v. o. Ballen mit Pflanz- und Reihenabständen von 1,5 m anzupflanzen und die umgebende Freifläche als Staudensaum trockenwarmer Standorte mit einmaliger Mahd pro Jahr unter Abtransport des Mahdgutes zu entwickeln und zu erhalten. Es ist ein Verhältnis zwischen Gehölz- und Freifläche von 50:50 anzustreben.
- Fläche C ist ein ehemaliges Kleingewässer, dessen ursprünglicher Zustand als permanent wasserführendes Kleingewässer, mindestens jedoch als Feuchtwiesen- oder Schilfröhricht wieder herzustellen ist.
- Fläche D ist im Sinne eines störungsarmen Rückzugsraumes für Amphibien und Reptilien als Staudenflur mit integriertem Feldsteinriegeln und -haufen anzulegen.

B.-Plan Nr. 2

Vogelpark Marlow



AUFTRAGGEBER:	Stadt Marlow Am Markt 1 18337 Marlow
AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 89 0 Fax.: 038203 - 7 33 89 3
DAFUM:	
MAßSTAB:	
PLANUNGSSTAND:	