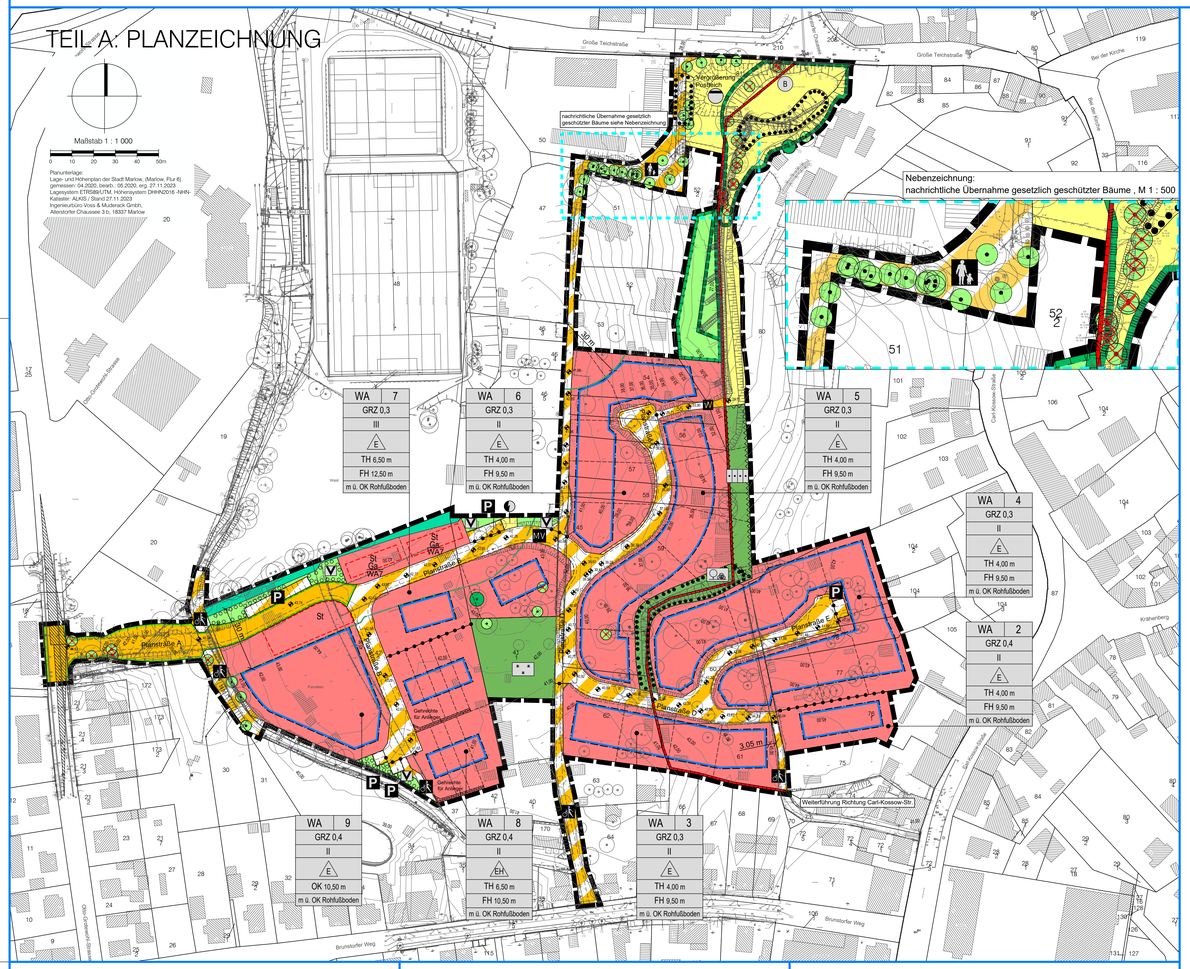
SATZUNG DER STADT MARLOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR DAS WOHNGEBIET "AUF DER WIECK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344) die durch Gesetz vom 06. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Wohngebiet „Auf der Wieck", westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Weges, südlich der Großen Teichstraße und östlich des Fußweges zwischen dem Brunstorfer Weg und der Otto-Grotewohl-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- TH – Traufhöhe in m über Oberkante Rohfußboden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- FH – Firsthöhe in m über Oberkante Rohfußboden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- OK – Oberkante in m über Oberkante Rohfußboden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E – nur Einzelhäuser zulässig
- EH – nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P – Parkfläche
- MV – Mischverkehrsfläche
- W – Wirtschaftsweg
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- 41,02 – Höhenlage Verkehrsfläche in m über NHN

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- V – Straßenbegleitgrün
- Hausgärten
- Weidefläche
- Gehölzbestand

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 BauGB)

- Elektrizität
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf WA-Flächen, hier: Entwässerungsgräben

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger 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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St – Stellplätze
- St/Ga/WAT – zugeordnete Stellplätze und offene Garagen für Nutzungen im WA 7
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
  - Aufschüttung
  - Abgrabung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

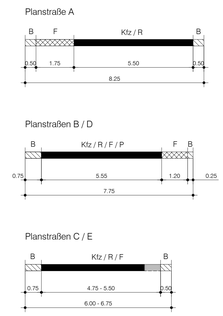
- 30-m-Waldabstandslinie
- 28,8 – vorhandene Höhe über NHN im DHHN2016
- 1 – Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt
- 51 – vorhandene Flurstücksgrenze unvermarkt; Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- 30 m – Bemaßung
- Sichtdreieck für die Anfahrsicht nach Abschn. 6.3.9.3, Tab. 59 und Bild 120 RASt 06
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- B – Umgrenzung von Bodendenkmalverdachtsbereichen
- gesetzlich geschützter Baum (§ 18 NatSchAG M-V)
- gesetzlich geschützter Baum (fortfallend) (§ 18 NatSchAG M-V)
- gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
P = Parken
F = Fußgänger
B = Bankett

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne von § 13 a Abs. 1 BauNVO.

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen im Sinne von § 13 a Abs. 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen Im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind unzulässig:
- im WA 9 zwischen Waldabstandslinie und der Planstraße A,
- im WA 7 südlich der Planstraße B zwischen der Waldabstandslinie und der Planstraße B,
- auf der Fläche für Garagen und Stellplätze nördlich der Planstraße B,
- im WA 6 zwischen der Waldabstandslinie und dem Fußweg bzw. dem Plangeltungsbereich.
- in allen Baugebieten in den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze)

2. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.2 Im Baugebiet WA 8 darf bei Errichtung von Hausgruppen jeweils die nach Nordwesten ausgerichtete Baugrenze für die Überdachung von angebauten offenen Garagen um bis zu 4 m überschritten werden.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind offene und geschlossene Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3.1 Untere Bezugsebene für die Oberkante baulicher Anlagen sowie die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

3.2 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

3.3 Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) und dem oberen Abschluss der Dachhaut (First).

3.4 Oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem oberen Abschluss eines Gebäudes (Attika).

4. Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) wird wie folgt festgesetzt:
Bei von der Erschließungsstraße überwiegend abfallendem Gelände mindestens auf Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes auf der Fahrbahnachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, jedoch nicht höher als 50 cm oberhalb dieses Punktes.

Bei überwiegend ansteigendem Gelände mindestens 30 cm oberhalb des nächstgelegenen Höhenpunktes nach Satz 4, jedoch nicht höher als 1,50 m oberhalb dieses Punktes.

Bei überwiegend gleichbleibendem Gelände mindestens 30 cm oberhalb des nächstgelegenen Höhenpunktes nach Satz 4, jedoch nicht höher als 0,75 m oberhalb dieses Punktes.

Nächstgelegener Höhenpunkt ist derjenige, der zur Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenwand die geringste Entfernung hat. Sind mehrere Gebäudeaußenwände der Verkehrsfläche gleichermaßen zugewandt, ist die Schnittlinie der beiden nächstgelegenen Außenwände maßgebend. Der nächstgelegene Höhenpunkt ist nach den Regeln der linearen Interpolation zwischen benachbarten festgesetzten Höhenpunkten zu bestimmen. Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Straße zur Bestimmung des nächstgelegenen Höhenpunktes maßgebend.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 6 westlich der Planstraße C gilt der festgesetzte Fußweg als angrenzende Verkehrsfläche. Der festgesetzte Wirtschaftsweg zwischen WA 5 und WA 6 darf für die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke zur Bestimmung des nächstgelegenen Höhenpunktes herangezogen werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Stellplätze sind mit einer luft- und wasserdurchlässigen Flächenbefestigung herzustellen.

5.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu realisieren.
Zur Erhöhung des Versickerungsgrades der Wiesenfläche ist der Oberflächenabfluss aus den Stichgräben in den Vorfluter zu reduzieren. Die Wiesenfläche ist dauerhaft, maximal einmal jährlich mindestens alle zwei Jahre, zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

5.3 Die Erweiterung des Postteiches innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist in naturnaher Bauweise auszuführen. Die Uferböschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:3 nicht überschreiten.

5.4 Flächenbefestigungen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg" zwischen Große Teichstraße und WA 6 sind so auszuführen, dass die vorhandenen nach § 18 NatSchG M-V geschützten Bäume nicht beeinträchtigt und insbesondere Schädigungen von Wurzeln vermieden werden.

6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Als Ersatz für zu fällende nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, sind 28 standortgerechte heimische Laubbäume, 2x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind auf folgenden Flächen vorzunehmen:
- innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- im Baugebiet WA 9.

6.2 Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Die als Ersatz für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf den Flurstücken 48 (Anbringen von 18 Nistkästen für höhlen und nischenbrütende Vogelarten der Gehölze am Baumbestand der nördlich angrenzenden Waldfläche) und 17/29 (Anbringen von 6 Nistkästen für Siedlungs- und Gebäudebrüterarten am Gebäude des Bauhofs Marlow) werden den Eingriffen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 (Gehölzbeseitigung, Abriss von Gebäuden, Eingriffe in den Boden) gesammelt zugeordnet (siehe Hinweis A3). Der Ausgleich erfolgt auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

7.2 Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 47.815 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) ist von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" abzubuchen. Die Abbuchungsbeträge werden wie folgt den Eingriffsflächen zugeordnet:

Verursacher	Abbuchung Ökokonto (m² KFÄ)
WA 2	1.319
WA 3	3.399
WA 4	7.632
WA 5	5.105
WA 6	5.175
WA 7	4.306
WA 8	3.407
WA 9	4.639
Erschließung (außer Erweiterung Postteich)	8.827
Erweiterung Postteich	4.006

8. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 0,8 m blickdurchlässig auszuführen.

8.2 Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze) dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden. Vorgartenflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden, zu begrünen.

8.3 Auf der Fläche für Garagen und Stellplätze nördlich der Planstraße B dürfen Garagen nur als offene Garagen hergestellt werden. Offene Garagen müssen unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

8.4 Im südlich der Planstraße B gelegenen Baugebiet WA 7 dürfen höchstens 0,5 Stellplätze je Wohnung hergestellt werden. Bei der Bestimmung der Zahl der Stellplätze sind die Regeln der arithmetischen Rundung anzuwenden. Die Herstellung von Garagen oder offenen Garagen ist unzulässig.

8.5 Die Dächer aller Gebäude müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Dächer, die diese Anforderungen nicht erfüllen wie z.B. Rohrdächer (weiche Bedachung) sind unzulässig.

8.6 Für Vorhaben innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind folgende notwendige Stellplätze (§ 49 Abs. 1 LBauO M-V) herzustellen:

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Wohngebäude	
Einfamilienhäuser (Einzelhäuser, Hausgruppen)	2 Stpl. je Wohnung
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung
Gebäude mit Büro- und Praxisräumen	
Büro- und Praxisräume	1 Stpl. je 35 m² Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden	1 Stpl. je 35 m² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 Stpl. je Laden
Gaststätten	
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 12 Sitzplätze
Gewerbliche Anlagen	
Handwerksbetriebe	1 Stpl. je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stpl. je 20 Kinder, mindestens 2 Stpl.

Für Vorhaben, deren Nutzungsart in der Richtzahl-Tabelle nicht erfasst ist, Richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Bei Vorhaben mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.

Hinweise:

A Hinweise zum Artenschutz

A 1 Im Plangebiet befinden sich Leitstrukturen und Jagdgebiete, die regelmäßig von Fledermäusen frequentiert werden. Um eine Störung während der Aktivitätszeit der Fledermäuse durch Lärm und Lichtemission zu vermeiden. sind die Arbeiten auf dem Gelände (Baufeldfreimachung, Abriss- und Bauarbeiten) ausschließlich im Tageslicht auszuführen. Dadurch kann eine Verletzung der in § 44 BNatSchG enthaltenen artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden.

A 2 Vor Abriss der Gartenlauben muss durch einen Gutachter geprüft werden, ob sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen) in den Gebäuden befinden. Ebenso ist vor der Fällung von Bäumen zu prüfen, ob zwischenzeitlich weitere Nester oder genutzte Höhlungen an den Bäumen vorzufinden sind. Möglicherweise sind vorab funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen. Gehölzrodungen und Abbruchmaßnahmen sollten nur in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 31.Januar durchgeführt werden. Die Arbeiten können außerhalb dieses Zeitraums begonnen und dann ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder wenn sie dazu führen, dass die beanspruchten Brutlebiotate für die Vogelarten nicht mehr nutzbar sind. Das Bauzeitenfenster kann in Absprache mit der zuständigen UNB erweitert werden, wenn durch geeignetes Fachpersonal nachgewiesen wird, dass sich keine Brutvögel im Baufeld befinden.

A 3 Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten der Gehölze Blaumeise, Gartenrotschwanz, Kohlmeise und Tannenmeise sowie der Siedlungs- und Gebäudebrüterarten Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling ein entsprechender Ersatz erforderlich. Demzufolge werden folgende Nistkästen als CEF-Maßnahme vor dem Eingriff angebracht:
- am Gehölzbestand der nördlich angrenzenden Waldfläche (Flurstück 48, Flur 6 Marlow) für:

Blaumeise	6x Nistkästen mit Fluglochweite 26 mm (Kleinmeisenkasten)
Kohlmeise	6x Nistkästen mit Fluglochweite 32 mm (Nisthöhle)
Gartenrotschwanz	4x Halbhöhle
Tannenmeise	2x Nistkästen mit Fluglochweite 26 mm (Kleinmeisenkasten).

- am Gebäude des Bauhofs Marlow (Flurstück 17/20, Flur 6 Marlow) für:

Bachstelze	2x Halbhöhle
Hausrotschwanz	2x Halbhöhle
Haussperling	2x Sperlingskoloniekasten (mit je drei Brutkammern)

A 4 Zum Schutz von Insekten und weiteren nachtaktiven Tieren sollten für Lampen zur Beleuchtung von Plätzen und Freiflächen nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV) – und Blauanteil mit einer Farbtemperatur bis höchstens 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540 nm verwendet werden. Großflächige Lichtausbreitung in angrenzende Räume sowie das Anleuchten von Gebäuden, Grünflächen und Gehölzen sollte vermieden werden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheitspflicht eine nächtliche Beleuchtung nicht erforderlich ist.

A 5 Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag an Glasfassaden sollte insbesondere bei Fensterflächen >1,5 m² gearbeitet werden, ob im Rahmen der Planverwirklichung vogelfreundliche Glasprodukte (z. B. bedrucktes Glas, transluzentes Glas, Strukturglas) mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad (< 15%) zur Anwendung kommen muss. Kriterien hierbei sind der Anteil der Glasfläche an der Gesamtfassade, die Größe der Fensteröffnungen bzw. die jeweilige Fensterhöhe, die Art der Umgebung sowie der Abstand der Glasscheiben zu Gehölzen.

B Sonstige Hinweise

B 1 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Bodendenkmals der Vorburgsiedlung des slawischen Mittelalters. Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. 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 ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie sind zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B 2 Auf dem Flurstück 42/2 befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG). Nach § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen im WA 7 sowie die dem WA 7 zugeordneten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie die Flächen für Stellplätze nördlich der Baugrenzen im WA 9 befinden sich zum Teil im 30 m Waldabstand. Nach Feststetzung Nr. 2.1 sind innerhalb des Waldabstands Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde erteilt werden.

B 3 Die DIN 4109-1:2018-1, auf die im Text (Teil B) Bezug genommen wurde, ist im Bau- und Ordnungsamt der Stadtverwaltung Marlow, Am Markt 1, 18337 Marlow einsehbar.

B 4 Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde nach § 18 Abs. 3 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.02.2021 Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.03.2021 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier" sowie am 08.03.2021 auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadt-marlow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier" sowie am ..... auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadt-marlow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.
5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Marlow und gleichzeitig im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadt-marlow.de öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier" sowie vom ..... bis zum .....auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadt-marlow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Marlow, (Siegel) Norbert Schöler
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, (Siegel) Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen vom ..... Az: ..... bestätigt.
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Marlow, (Siegel) Norbert Schöler
Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier" sowie am ..... auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadt-marlow.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Marlow, (Siegel) Norbert Schöler
Bürgermeister

Satzung der Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

über den Bebauungsplan Nr. 19

für das Wohngebiet "Auf der Wieck"

westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Weges, südlich der Großen Teichstraße und östlich der Otto-Grotewohl-Straße

2. ENTWURF | Bearbeitungsstand: 24.03.2025

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Marlow, (Siegel) Schöler
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • rb@bsd-rostock.de