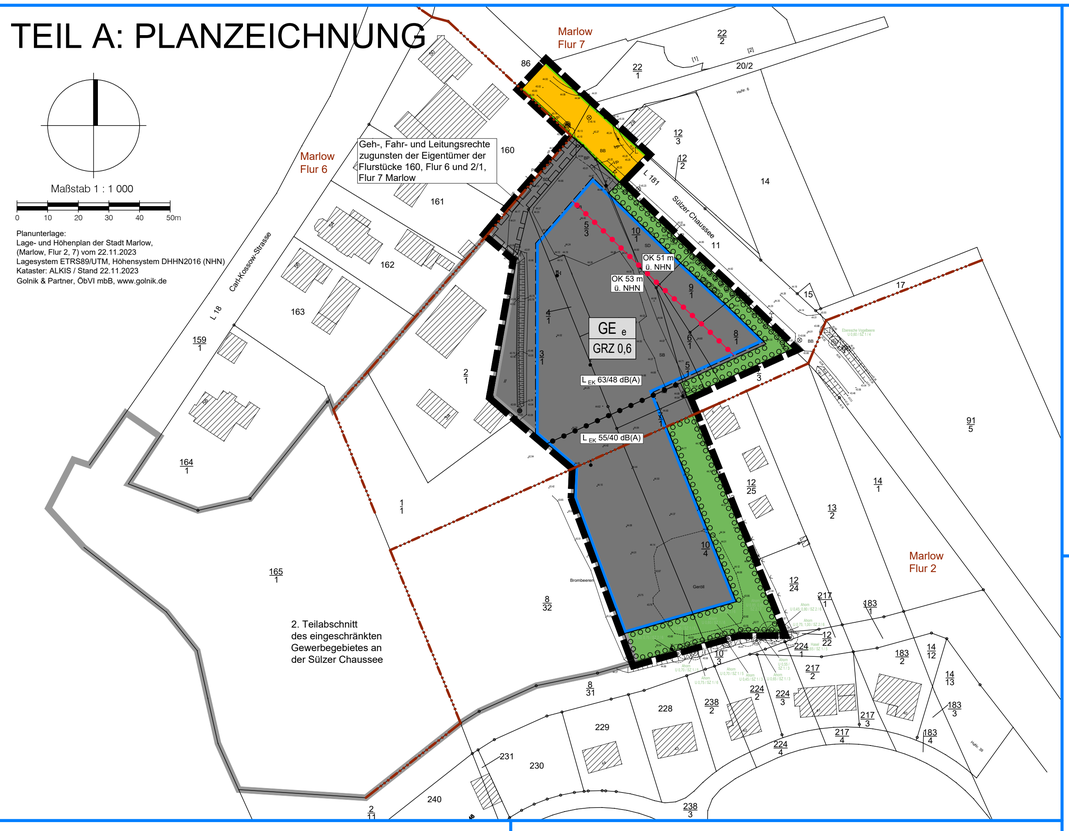
SATZUNG DER STADT MARLOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28/1, FÜR DEN ERSTEN TEILABSCHNITT DES EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIETES AN DER SÜLZER CHAUSSEE IN MARLOW

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28/1 für den ersten Teilabschnitt des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Sülzer Chaussee ein Marlow, 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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)
GE e	eingeschränktes Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
L EK 55/40 dB(A)	Emissionskontingente tags/nachts in dB(A) je m² Baugrundstücksfläche (ohne Grünflächenanteil)	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
OK 53 m ü. NHN	Oberkante als Höchstmaß über NHN im DHHN 2016	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	private Grünflächen	
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)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmkontingente	(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Oberkanten	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
43,65	vorhandene Höhe über NHN im DHHN2016	
	vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt	
	vorhandene Flurstücksgrenze unvermarkt	
8/1	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
- Vergnügungsstätten.

1.2 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

1.2.1 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Park- und Lieferverkehr auf dem Anlagengrundstück) pro m² Baugrundstücksfläche die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Emissionskontingente (LEK) in entsprechender Anwendung der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.2.2 Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen.

1.2.3 Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes oder der geplanten Anlage, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung eingehalten werden. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 bei Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung vorzunehmen.

1.2.4 Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 1998 (TA Lärm), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der Immissionskontingente LIK (und damit auch der LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem LIK ist (Lr≤LIK).

1.2.5 Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

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

2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist das Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten GRZ errechneten zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist unzulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

3.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehende Hecken mit Saumbereichen aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Bei 5 m breiten Hecken sind die Pflanzungen 3-reihig und bei 10 m breiten Hecken 5-reihig auszuführen. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen muss 1,50 m und in der Reihe 1,0 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Es sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden, wobei je Art 5 Stück in Reihe zu pflanzen sind. Es sind mindestens einmal verpflanzte Sträucher in Pflanzgrößen von mind. 60 cm zu verwenden.

Weißdorn *(Crataegus monogyna)*	Hasel *(Corylus avellana)*
Schlehe *(Prunus spinosa)*	gewöhnlicher Schneeball *(Viburnum opulus)*
Holunder *(Sambucus nigra)*	eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Hundsrose *(Rosa canina)*	

3.2 Außenwandflächen, die ab einer Länge von 6 m und einer Höhe von 4 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen an Rankhilfen zu begrünen. Je 3 laufende Meter Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen. Es sind Arten aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Wald-Geißblatt *(Lonicera periclymenum)*	Hopfen *(Humulus iupulus)*
Echtes Geißblatt *(Lonicera caprifolium)*	Wilder Wein *(Parthenocissus tricuspidata/ quinquefolia)*
Kletterrose, ungefüllt *(Rosa spec.)*	

Hinweise:

Hinweise zu Betriebswohnungen:

Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Betriebswohnungen innerhalb des Gewerbegebietes umgesetzt werden, muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Des Weiteren ist eine Prüfung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durchzuführen.

Bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden sind die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm für betriebsfremde schutzbedürftige Räume von Tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschreiten.

sonstige Hinweise:

Die DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" sowie die DIN ISO 9613 Akustik; Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999, auf die im Text (Teil B) Bezug genommen wurde, sind im Bau- und Ordnungsamt der Stadtverwaltung Marlow, Am Markt 1, 18337 Marlow einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.06.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.01.2023 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier" sowie am 16.01.2023 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. 28/1

für den ersten Teilabschnitt des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Sülzer Chaussee in Marlow

VORENTWURF Bearbeitungsstand: 22.01.2025

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
Bürgergemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung bsd Reinhard Böhm Ute Hoffmann Katrin B. Kühn Wilfried Milahn