

SATZUNG DER STADT MARLOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.23, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für das Gebiet "Wohnbebauung 'Rostocker Straße'", Ortsteil Alt Steinhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V



Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 24.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marlow“ am 26.03.2019 erfolgt.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom 03.04.2019 beteiligt worden.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 03.04.2019 bis zum 03.05.2019 und durch Veröffentlichung im Internet (www.stadt-marlow.de) durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marlow“ am 26.03.2019.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 04.09.2019 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.09.2019 bis zum 28.10.2019 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.stadt-marlow.de) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 17.09.2019 durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marlow“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.09.2019 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 28.10.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, den 13.11.19
Dipl.-Ing. Petra Zeise
ObVI
Papendorfer Chaussee 2
17309 Pasewalk
- Die Stadtvertreterversammlung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2019 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertreterversammlung in öffentlicher Sitzung am 11.12.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 11.12.2019 gebilligt.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.23 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 durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marlow“ am 26.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.23 ist mit Ablauf des 21.12.2019 in Kraft getreten.
Marlow, 09.04.2020
Der Bürgermeister

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- Im Norden durch die Landesstraße L182 - hier „Rostocker Straße“
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünflächen
- Im Süden durch vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Rostocker Straße“
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V Seiten 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.23 der Stadt Marlow für das Gebiet „Wohnbebauung „Rostocker Straße“, Ortsteil Alt Steinhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kartengrundlage:

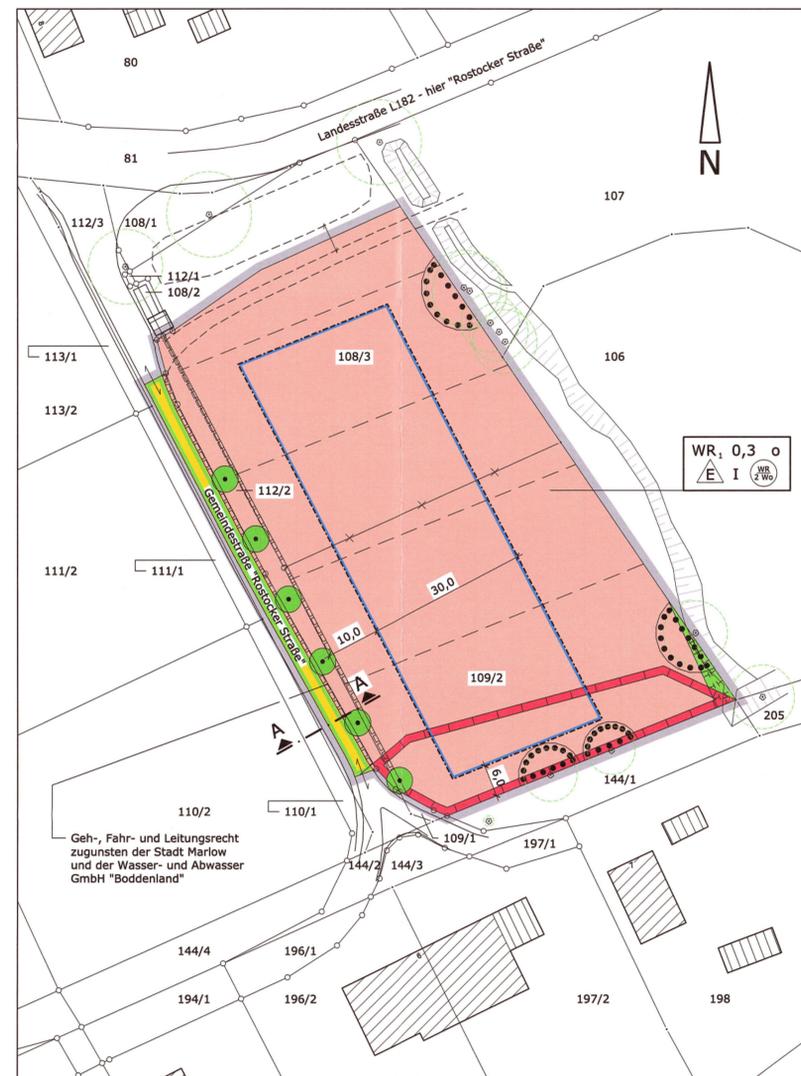
Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Arne Biesterfeld
Burgstraße 10a
17438 Wolgast
Tel.: 0 38 36 / 2 37 19 - 30
vom: 04. Oktober 2018

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
 - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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. 25b BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Umgrenzung von Bodendenkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



2. ohne Normencharakter:

- 109/2 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarktet)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarktet)
- zukünftig wegfällende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Überhaken
- Hauptgebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- Straße, vorhanden
- 5,0 Bemaßung in m
- Baum, vorhanden (teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützt)

Hinweis zu Bodendenkmalen

Jegliche Erdengriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Hinweis zu Immissionen

Von den ländlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Hinweis zum Artenschutz

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Hinweis zu Ordnungswidrigkeiten

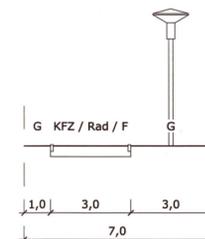
Ordnungswidrig nach § 84 Absatz 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahme genehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweis zu DIN-Vorschriften

Die zitierten DIN-Vorschriften auf der Satzung können bei der Verwaltungsstelle der Stadt Marlow eingesehen werden.

Regelprofil - M 1:100

Legende: G Grünfläche Rad Radweg
 KFZ Kraftfahrzeuge F Fußweg



Schnitt A - A Rostocker Straße

7. Immissionsschutz § 9 I Nr.24 BauGB

Festsetzungen entsprechend des „Leitfadens“ für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nach § 9 Absatz 1 Nr.24 BauGB.

Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie z.B. Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zulässig, die die in der nachfolgenden Tabelle „Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebrauchszug (Prognose)“ aufgeführten Orientierungswerte nicht überschreiten. Hinsichtlich der Minimierung der Vorbelastung sind Versorgungsmaßnahmen zur geräuschnmindernden Aufstellung der Geräte und Maschinen zu beachten. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm für den beschriebenen maßgeblichen Immissionsort ist sicherzustellen.

Spalte 1 Emissionspegel	Spalte 2 Abstand Gebietsnutzung WR	Erläuterung
36 dB	0,8 m	Spalte 1 Emissionspegel des stationären Gerätes (Emissionspegel = Schalleistung + Reflexion + Tonhörswert) Ist der ermittelte Wert nicht genau in Spalte 1 enthalten, ist der nächsthöhere Wert zu wählen.
39 dB	1,2 m	
42 dB	1,9 m	
45 dB	3,0 m	
48 dB	4,5 m	
51 dB	6,7 m	
54 dB	9,7 m	
57 dB	13,9 m	
60 dB	19,7 m	
63 dB	25,4 m	
66 dB	31,3 m	
69 dB	40,8 m	
72 dB	53,6 m	
75 dB	71,7 m	
78 dB	97,1 m	

8. Baumschutz § 9 I Nr.25 BauGB

Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

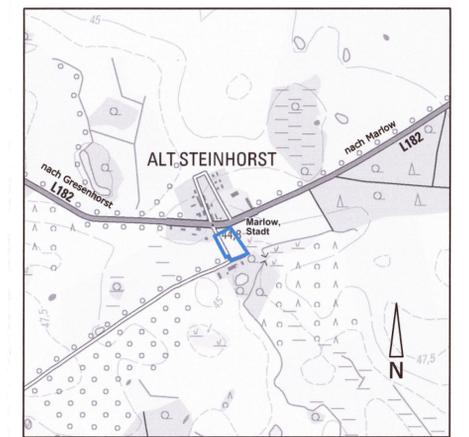
Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB
- Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
 - gilt für das gesamte Baulfeld:
 - Traufhöhe: 4,00 m
 - Firsthöhe: 9,50 m
 - Höhen als Höchstmaß.
- Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
 - Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bzw. die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe der Planstraßen am zugewandten Fahrbahndamm auf Höhe der Mitte, der der Straße zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die jeweils höhere Straße in Ansatz zu bringen.
- Höchstzulässige Zahl d. Wohnungen: § 9 I Nr.6 BauGB
 - Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.
 - Ausnahmsweise sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Garagen, Nebenanlagen § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
 - Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Hauptstraßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig.
- Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
 - 4.1 Dächer
 - gilt für alle Baufelder: ausschließlich Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdach, 25 - 45° Dachneigung - Hauptdach
 - gilt für alle Baufelder: ausschließlich Dachziegeloptik, Farbe: RAL 3003 bis 3011 (rot / rotbraun oder farblich entsprechend)
 - RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entsprechend)
 - Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- Einfriedrungen § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
 - Die Höhe der Einfriedrungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.
- Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Satzung der Stadt Marlow

über den Bebauungsplan Nr.23 gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für das Gebiet „Wohnbebauung „Rostocker Straße“, Ortsteil Alt Steinhorst

Bearbeitungsstand: 19. Februar 2019
 geändert: 09. August 2019
 geändert: 19. Nov. 2019



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Gemeinde Marlow, Gemarkung Alt Steinhorst, Flur 1
Flurstück: 108/3 tww., 109/2, 112/2, 112/3 tww.

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
 Südlicher Rosenarten 12
 18311 Ribnitz-Dampgarten
 Zul.-Nr.: IK M-V - V-1435-2007
 Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 - mail: planung@ax-wa.de

