

Stadt Marlow
Der Bürgermeister
Am Markt 1
18337 Marlow

Amtliche Bekanntmachung
Nr. : I/10-0039-20

Betreff : **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Marlow für das Wohngebiet „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ im OT Bartelshagen I**

Hier : **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Das **Plangebiet** befindet sich innerhalb der **Ortslage Bartelshagen I** und wird wie folgt begrenzt :

im Norden	:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Westen	:	durch die Wohnbebauung Hofweg, Teil 1
im Süden	:	durch die Wohnbebauung nördlich der Schulstraße
im Osten	:	durch die Fläche des Sportplatzes

Das Plangebiet ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

Der von der Stadtvertretung der Stadt Marlow in der Sitzung am 14.10.2020 gebilligte und zur öffentlichen Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Wohngebiet „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ im OT Bartelshagen I wird in der Stadtverwaltung Marlow, Haus 1, Zimmer 9, Am Markt 1, 18337 Marlow, während der Dienststunden

Montag	9.00 - 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.
Zusätzlich zur oben genannten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen sind diese für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetseite [http:// www.stadtmarlow.de](http://www.stadtmarlow.de) einsehbar.

Marlow, den 09.11.2020

gez. Schöler (Siegel)
Bürgermeister

Hinweis:

Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden können.

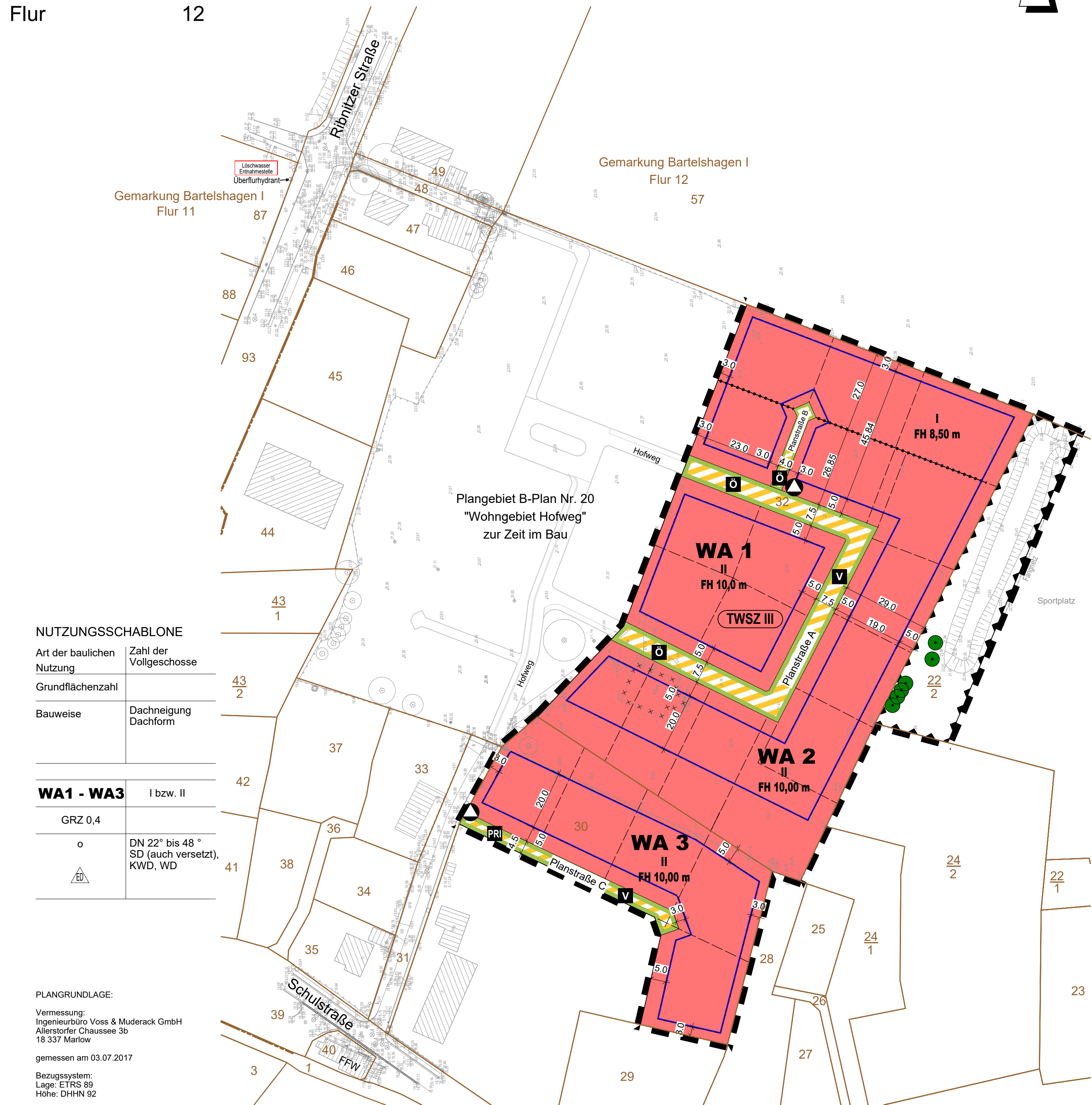
Diese Amtliche Bekanntmachung vom 09.11.2020 wurde gemäß § 11 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Marlow in der derzeit gültigen Fassung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem „Marlow-Kurier“, Erscheinungsdatum 17.11.2020, veröffentlicht, die ergänzende Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow erfolgte mit Datum vom 09.11.2020.

SATZUNG DER STADT MARLOW

über den Bebauungsplan Nr. 26 "Erweiterung Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Stadt Marlow
Gemarkung Bartelshagen I
Flur 12

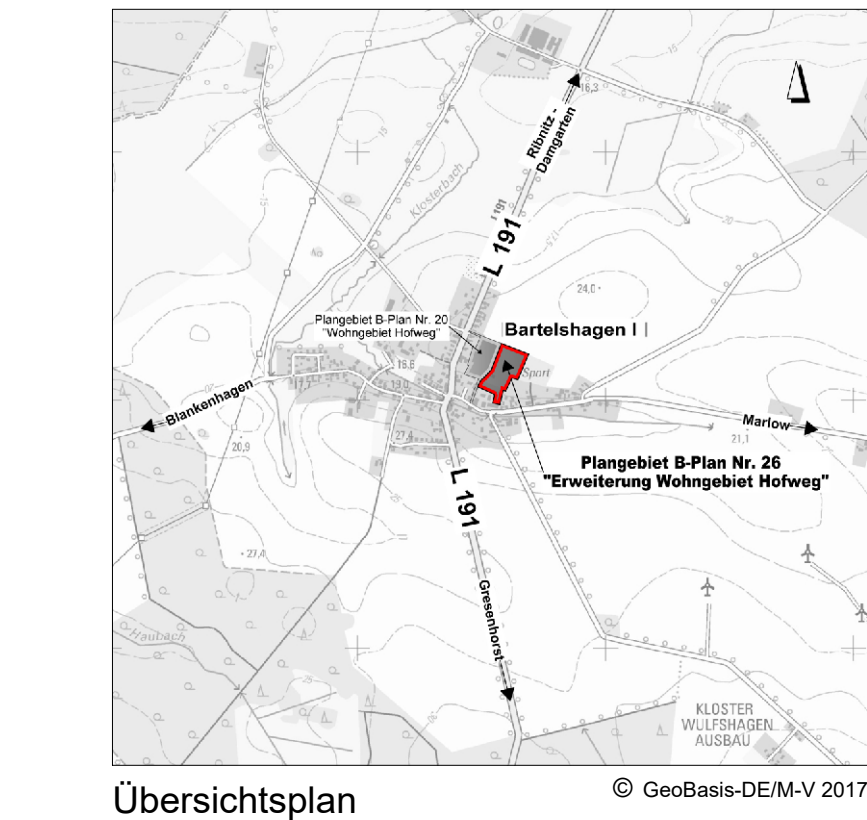


Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTERTISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gäuben und Zwerchgiebel) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
- Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
 - Sichtmauerwerk
 - verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
 - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
 - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
 - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässignicht zulässig sind:
 - hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Nebenanlagen**
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- Einfriedungen**
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze - 1,20 m
- Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I bzw. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
SD	Satteldach, auch versetzt	örtl. Bauvorschrift
KWD, WD	Krüppelwalmdach, Walmdach,	örtl. Bauvorschrift
DN	Dachneigung	örtl. Bauvorschrift
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 1 BauNVO
B	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
Verkehrsflächen (öffentlich)		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
O	öffentlich	
PR	privat	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
AB	Abfall hier: Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Abfuhr	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
BA	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
BS		§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen:		
UM	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand / Lärmschutzwand	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
GR	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
AB	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes hier: zul. Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
Fl	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
F	Flurstücksgrenze	
N	Nummer des Flurstückes	
H	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 92	
B	Böschung	
G	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
A	Abbruch vorhandener Gebäude und baul. Anlagen	
E	Einfriedung	
B	Baum Bestand	
A	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
GR	Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 "Wohngebiet Hofweg"	
M	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
TWSZ III	Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ehmkenhagen	
L	Löschwasserentnahmestelle	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO

- WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind
- Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug § 18 Abs. 1 BauNVO

- Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Waln- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel über den in den Bereichen festgesetzten unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt das mittlere Höhnenniveau der Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze nicht zulässig.
Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.

5. Öffentliche Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Im Verkehrsraum der Planstraße A sind 5 Stellplätze längs im Straßenraum anzuordnen. Die Lage dieser Stellplätze ist in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten zu wählen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im Rahmen der Entwurfsplanung entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung in die Planung aufgenommen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase zu schützen.

1.2 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

1.3 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Textliche Hinweise

Niederschlagswasserabfuhr
Das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den im Hofweg vorhandenen neuen Regenwasserkanal abzuleiten.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ehmkenhagen. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzbereichsverordnung sind zu beachten.

Altlasten / Bodenschutz
MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf dem Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensglutcher, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustelleneinbauten, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Allgemeine Pflichten des Bauherren zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Bodendenkmale - Hinweise bei Zufallsfunden
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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Stadt Marlow im Rathaus Marlow, 18337 Marlow, Am Markt 1 eingesehen werden.

Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 26 "Erweiterung Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Praambel:

Aufgrund:

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- des § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682),
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467).

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von folgende Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 26 "Erweiterung Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für das Gebiet Gemarkung Bartelshagen, Flur 12, Teilfläche aus den Flurstücken 32, 30 und 22/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...14.10.2020...

1	Marlow, den	Der Bürgermeister
2	Marlow, den	Der Bürgermeister
3	Marlow, den	Der Bürgermeister
4	Marlow, den	Der Bürgermeister
5	Marlow, den	Der Bürgermeister
6	Marlow, den	Der Bürgermeister
7	Marlow, den	Der Bürgermeister
8	Stralsund, den	Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung
9	Marlow, den	Der Bürgermeister
10	Marlow, den	Der Bürgermeister
11	Marlow, den	Der Bürgermeister
12	Marlow, den	Der Bürgermeister

Stadt Marlow Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ im OT Barteshagen I mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Vorentwurf

Stand 28.10.2020

H/B = 640 / 900 (0,58m²)