

# SATZUNG DER GEMEINDE STADT MARLOW

## über den Bebauungsplan Nr. 27 "An der Schule" OT Gresenhorst

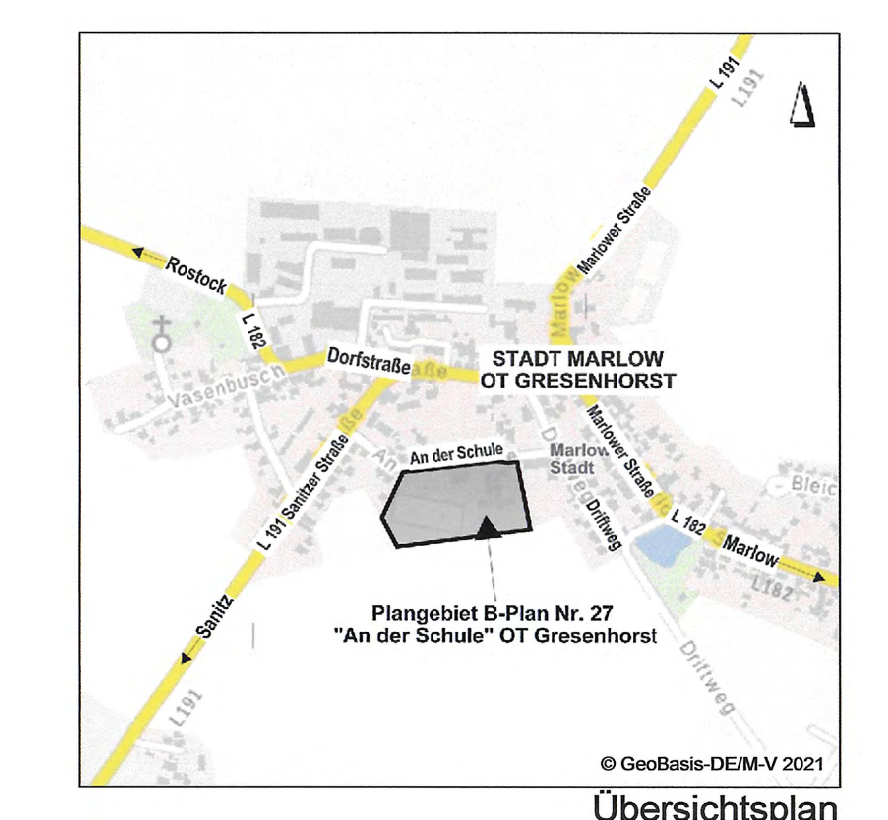
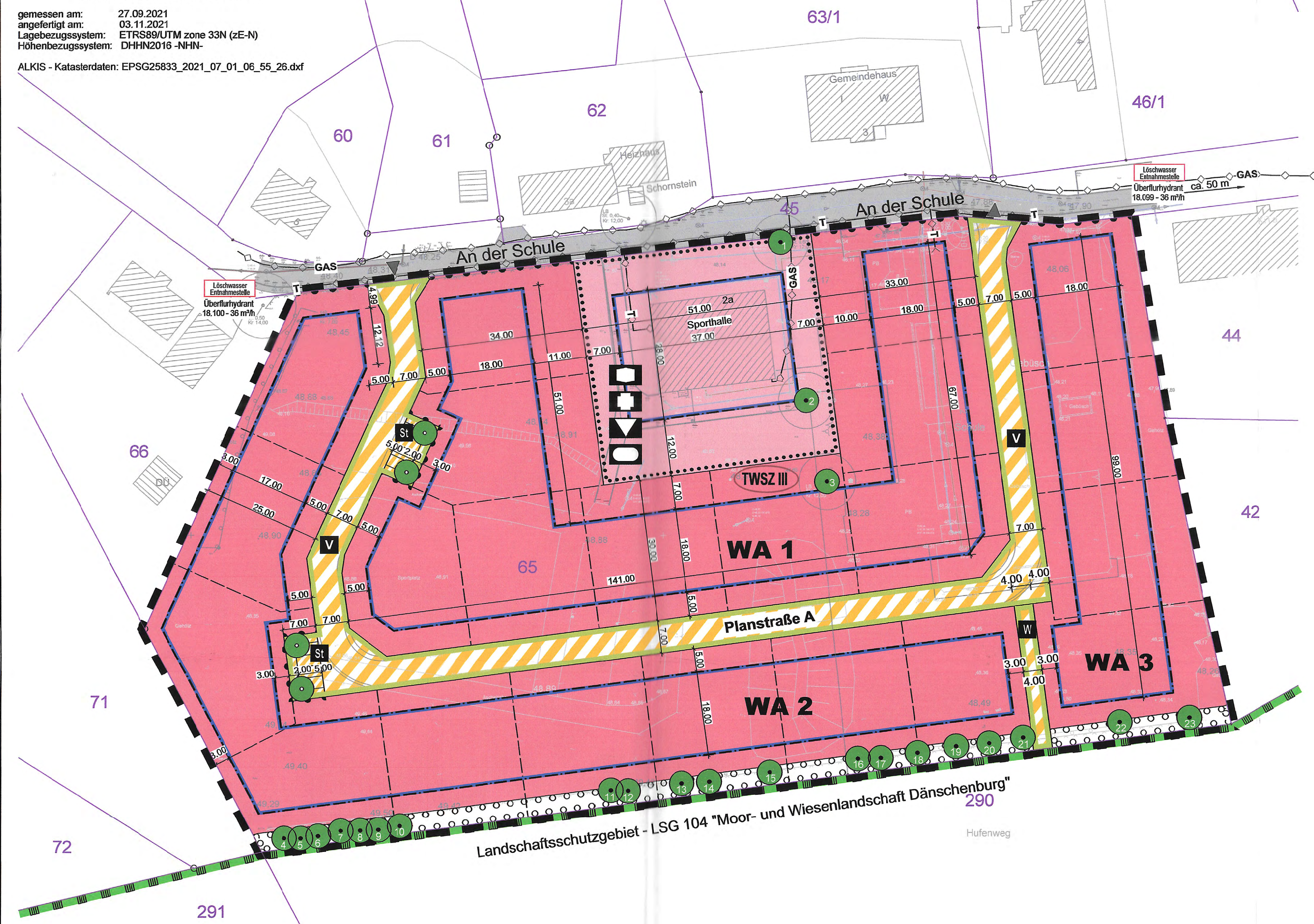
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Stadt Marlow  
Gemarkung Gresenhorst  
Flur 4

PLANGRUNDLAGE  
Vermessung: Ingenieurbüro Voss & Mudrack GmbH  
Allerstorfer Chaussee 3 b, 18 337 Marlow

gemessen am: 27.09.2021  
angefertigt am: 03.11.2021  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM zone 33N (ZE-N)  
Höhenbezugssystem: DHN2016-NHN  
ALKIS - Katasterdaten: EPSG25833\_2021\_07\_01\_06\_55\_26.dxf



### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>GRZ</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GR</b>	maximale Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>I, II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>GH max</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>TH max</b>	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>FH max</b>	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>SD, WD</b>	Satteldach, auch versetzt, Walmdach	
<b>KWD, FD, PD</b>	Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	
<b>DN</b>	Dachneigung	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO
<b>Baugrenze</b>		§ 23 Abs. 1 BauNVO
<b>Bauflächen für den Gemeinbedarf</b>	sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
<b>Verkehrsflächen (öffentlich)</b>	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
<b>V</b>	Verkehrsberuhigter Bereich	
<b>PKW</b>	PKW-Stellplätze	
<b>W</b>	Wirtschaftsweg	
<b>Ein- und Ausfahrt</b>		
<b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b>		
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
<b>Unterirdische Leitungen</b>	hier: T - Telekommunikationsleitung GAS - Gas-Hochdruckleitung der HämteGas GmbH	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		
<b>Erhalten von Bäumen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>Anpflanzen von Bäumen</b>		
<b>Sonstige Planzeichen:</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- z.B. 65
- Numerus des Flurstückes
- Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 2016
- Böschung
- vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
- Einfriedung
- Baum Bestand - Laubbaum
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
- Trinkwasserschutzzone III Petersdorf-Ehmenhagen-Kuhlrade
- Lochwasserentnahmestelle
- öffentlicher Straßenraum
- Grenze Landschaftsschutzgebiet

### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA1-WA3	II	Gemeinbedarfsfläche	I
Grundflächenzahl - GRZ	untere Bezugshöhe	GRZ 0,4		GRmax = 1000 m²	
Bauweise	GH Gebäudehöhe TH Traufhöhe FH Firsthöhe SD (auch versetzt), KWD, WD		o TH max 4,50 m FH max 10,50 m DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), KWD, WD	o GH max 9,00 m SD (auch versetzt), FD / PD	

### Textliche Hinweise

**Trinkwasserschutzzone**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III Petersdorf-Ehmenhagen-Kuhlrade. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**Altlasten / Altlast / 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 zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungen.

Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Gefahrenthaltung 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 M-V 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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbereichsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsergebnis empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.

**Bodenmerkmal - Hinweise bei Zufallsfunden**  
Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStschG 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 6 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Teil B - Text

- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 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 ZweckeNicht zulässig sind:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.
  - Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**  
Die Gemeinbedarfsfläche dient Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Bedarfs, hier: sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
4.1 **Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO**  
In den WA-Gebieten ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauung des Grundstücks für den Gemeinbedarf ist durch die zulässige Grundfläche für Gebäude bestimmt.  
4.2 **Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO**  
Die First- bzw. Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also:
    - bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
    - bei Waln- und Krüppelwalmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
    - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
    - bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
    - bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung über den festgesetzten unteren Bezugspunkt definiert.Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt das mittlere Höhenniveau der Erschließungsstraße (Planstraße A bzw. „An der Schule“) im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.
- #### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 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 Der zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traufbereiche der Baumkronen einschließlich des 1,5 m Sicherheitsabstandes von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.  
1.2 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum  
Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 6 Einzelbäume und im Bereich der Stellplatzfläche 4 Einzelbäume - Feldahorn (Acer campestre) - zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte der Bäume sind im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung und den Grundstückszufahrten festzulegen.  
Pflanzgröße: Hochstamm, 16 - 18 cm Stammdurchmesser, 3 x verpflanzt  
1.3 Zur dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes an der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine Ergänzung durch Anpflanzung einer mehrreihigen Strauchhecke.  
1.4 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

### Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LbauO M-V
- #### BAUGESTALTERISCHE 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 (Gauben 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. geschlämte 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 - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
  - Nebenanlagen**  
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleitung unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzstützen 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.
  - Einfriedigungen**  
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen beträgt 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.

### Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 27 „An der Schule“ im OT Gresenhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Preamble:**  
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S.1033) und 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ...09.11.2022... folgende Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 27 „An der Schule“ im OT Gresenhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für das Gebiet Gemarkung Gresenhorst, Flur 4, Flurstück Nr. 65 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

#### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...16.06.2021... Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch am ...20.07.2021... im Marlow-Kurier ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ...15.12.2021... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung bearbeiteten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...24.01.2022... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...07.02.2022... bis zum ...07.03.2022... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Marlow, Haus 1, Zimmer 9, Am Markt 1, 18337 Marlow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:
  - die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage der Stadt Marlow unter dem Button „Bauplans im Verfahren“ sowie im Bau- und Planungsportal <http://bplan.geodaten.de/bauplanpläne> einsehbar sind,
  - dass von einer Umwelprüfung abgesehen wurde,
  - dass Stellungnahmen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
  - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.am ...25.01.2022... im Marlow-Kurier ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetadresse <http://www.stadt-marlow.de>  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ...26.01.2023... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Stralsund, den ...26.01.2023...  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
FD Kataster und Vermessung
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...09.11.2022... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...09.11.2022... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ...09.11.2022... gefasst.  
Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiernächst ausgefertigt.  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und deren Inhalt Auskünfte zu erhalten ist, sind am ...09.11.2022... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Marlow unter der Internetadresse <http://www.stadt-marlow.de>  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Frätköckel und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde in das Internet auf der Homepage der Stadt Marlow sowie im Bau- und Planungsportal <http://bplan.geodaten.de/bauplanpläne> eingestellt.  
Der Bürgermeister

### Stadt Marlow Landkreis Vorpommern-Rügen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „An der Schule“ im OT Gresenhorst mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB