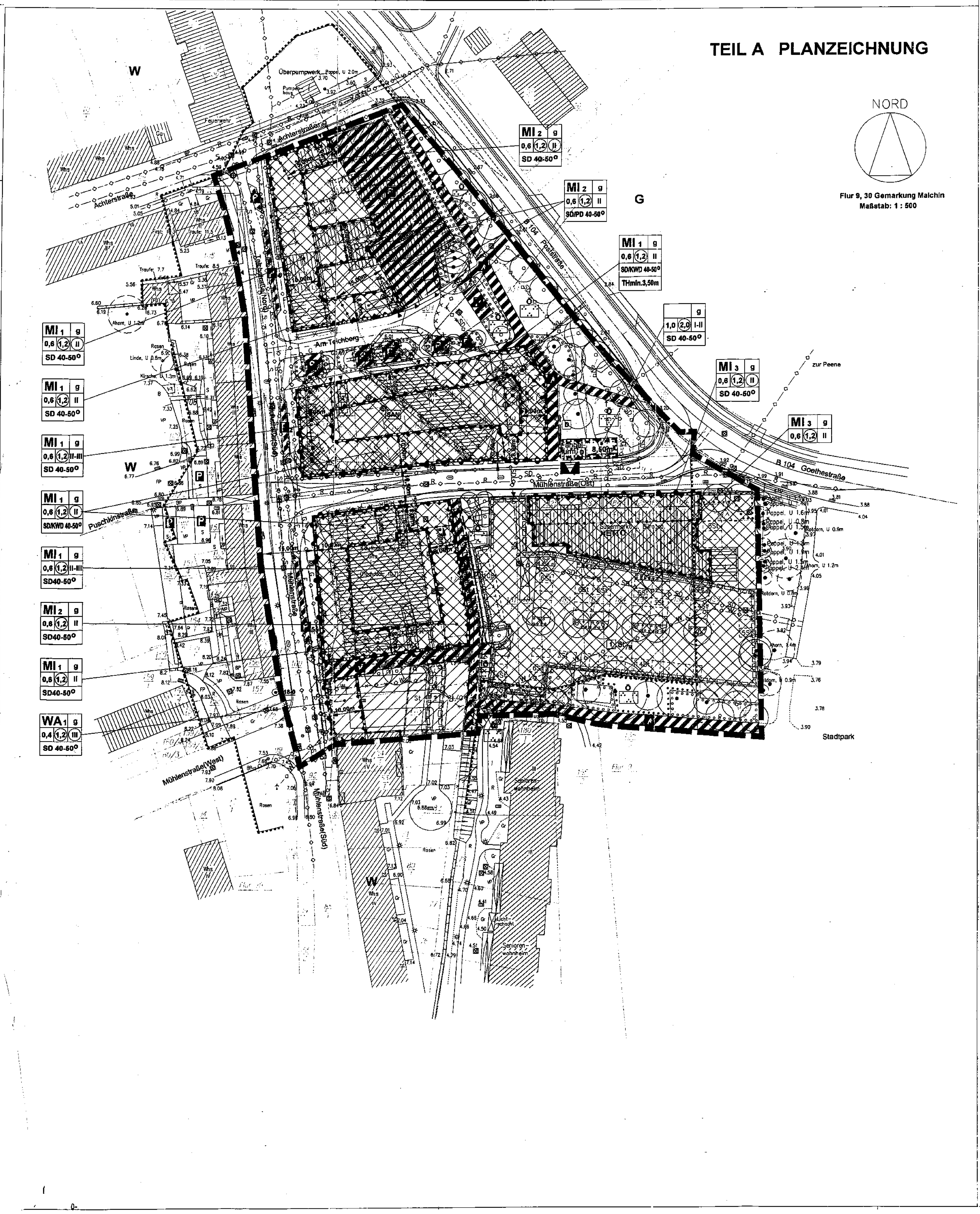
STADT MALCHIN
BEBAUUNGSPLAN NR.23 "FANGELTURM"
einschließlich Grünordnungsplan

SATZUNG

SATZUNG DER STADT MALCHIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "FANGELTURM"

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.August1997 (BGBl. 1997 TEIL 1 S. 2141, 1998 Teil 1 S. 137) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG -VORPOMMERN VOM 06. MAI 1998 (GVBl. M-V S. 468, GEÄNDERT DURCH GVBl. S.675) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG VOM UND MIT GENEHMIGUNG DER GENEHMIGENDEN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN VORGEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.23 "FANGELTURM" DER STADT MALCHIN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) ERLASSEN.

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§6 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl	
(1,2)	Geschoßflächenzahl	
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
II-III	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	
TH min.3,50m	Traufhöhe als Mindestmaß gemessen über Oberkante des vor dem Eingang liegenden Gehweges	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 und 23 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§23 Abs.1 und 3 BauNVO
	Baulinie	§23 Abs.1 und 2 BauNVO
	Baugrenze	§23 Abs.1 und 3 BauNVO
	EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Einrichtungen und Anlagen: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§9 Abs Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ZWECKBESTIMMUNG:	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
P	öffentlicher Parkbau mit Parkpalette mit Anzahl der Stellplätze	
P	öffentliche Parkplätze mit Anzahl der Stellplätze	
	Fußwege	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
▼	Einfahrt/Zufahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
	Sichtdreieck	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	§9 Abs.1 Nr.13 Abs.6 BauGB
— ◇ —	unterirdisch ZWECKBESTIMMUNG: SD – Schmutzwasser (Druckrohrleitung)	
	GRÜNFLÄCHEN	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Ö	Grünflächen (öffentlich) ZWECKBESTIMMUNG:	
	Parkanlage	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB
(○)	Anpflanzen von Bäumen (Anpflanzgebot)	
(●)	Erhalten von Bäumen (Erhaltungsgebot)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§9 Abs.1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplätze für PKW	
St/Ga	Stellplätze oder Garagen für PKW	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	§9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO
	Durchfahrt privat	
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	§9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB
	FESTSETZUNGEN GEMÄSS §86 Abs.1 UND Abs.4 LBauO M-V	
	zulässige Dachform	
PD	Pultdach	
KWD	Krüppelwalmdach	
SD	Satteldach	
40-50°	zulässige Dachneigung in Grad	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
[D]	Einzelanlagen unterirdisch, die dem Denkmalschutz unterliegen	
SAN	Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Altstadt" mit Erweiterungsgebiet	
⊙	Lagefestpunkt	
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurgrenzen	
	Parzellierungsvorschlag	
	Abbruch von baulichen Anlagen	
— ◇ —	Bestand an Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch ZWECKBESTIMMUNG: S – Schmutzwasser; SD – Schmutzwasser (Druckrohrleitung); R – Regenwasser; G – Gas; F – Fernwärme; W – Wasserversorgung	
✳ ◇ ✳	Abbruch von unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
-- ◇ --	Umverlegung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch ZWECKBESTIMMUNG: G – Gas; SD – Schmutzwasser (Druckrohrleitung); W – Wasserversorgung	
X	zu entfernende Bäume	
	vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude mit Hausnummer	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger", Jahrgang 6, Nr.25 am 20.12.1997

Malchin, den 25.06.2000 — Bürgermeister

2. Die Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erfolgte auf der Grundlage des §21 Abs.1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 06.05.96 am 06.01.1998.

Malchin, den 25.06.2000 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am .... auf einer Bürgerveranstaltung in Malchin durchgeführt worden.

Malchin, den 25.06.2000 — Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.04.00 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Malchin, den 25.06.2000 — Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB und die Nachbargemeinden nach §2 Abs.2 BauGB sind mit Schreiben vom 08.05.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Malchin, den 29.06.2000 — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.06.2000 bis zum 27.07.2000 während folgender Zeiten:
montags von 8.00 bis 16.00 Uhr
dienstags von 8.00 bis 17.30 Uhr
mittwochs von 8.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags von 8.00 bis 17.00 Uhr
freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr
nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.6.00 im Malchiner Generalanzeiger Jahrgang 8, Nr. 12 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchin, den 28.06.2000 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.07.00 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Massstab 1:500 vorliegt. Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 19.12.02 — Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 23.11.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Malchin, den 16.03.2000 — Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 12.03.01 bis zum 01.04.01 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen:
montags von 8.00 bis 16.00 Uhr
dienstags von 8.00 bis 17.30 Uhr
mittwochs von 8.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags von 8.00 bis 17.00 Uhr
freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr
(Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... in der Zeitung "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt

Malchin, den 16.03.2001 — Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.07.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.07.2001 gebilligt.

Malchin, den 18.07.2001 — Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die genehmigende Verwaltungsbehörde vom 4.12.2001 AZ: VIII 2.04-512.113(23)52.050 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Malchin, den 10.12.2001 — Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.01.2002 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der genehmigende Verwaltungsbehörde vom .... AZ:.............. bestätigt.

Malchin, den 17.01.2002 — Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Malchin, den 14.01.2003 — Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.01.03 im Malchiner Generalanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.01.03 in Kraft getreten.

Malchin, den 25.01.03 — Bürgermeister

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEMÄSS §9 Abs.1-7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1. Im Allgemeinen Wohngebiet – WA sind gemäß §4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:
   (1) im Teilbereich WA1 Wohngebäude
   (2) Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Im Allgemeinen Wohngebiet – WA sind gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
   (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   (3) Anlagen für Verwaltungen
3. Im Allgemeinen Wohngebiet – WA sind gemäß §1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO nicht zulässig:
   (1) Tankstellen
   (2) Gartenbaubetriebe
4. Im Mischgebiet – MI sind gemäß §6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:
   (1) in den Teilbereichen MI1 Wohngebäude
   (2) in den Teilbereichen MI1, MI2 und MI3 Geschäfts- und Bürogebäude
   (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
   (4) in den Teilbereichen MI1und MI2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   (5) in den Teilbereichen MI1, MI2 und MI3 sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
   (6) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Im Mischgebiet – MI sind gemäß §1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO nicht zulässig:
   (1) Tankstellen
   (2) Gartenbaubetriebe
   (3) nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten
   (4) in den Teilbereichen MI2 und MI3 Wohngebäude
   (5) in dem Teilbereich MI3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

1. In den Baugebieten Allgemeines Wohngebiet-WA-und Mischgebiet-MI werden gemäß §23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude im Sinne des §14(1)BauNVO nicht gestattet.

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

1. Die öffentliche Parkfläche im nördlichen Bauquartier ist als eingeschossiger Parkbau mit Parkpalette auszubilden. Die Baukanten des Parkbaus sollen im Osten und Südosten auf den Flurgrenzen liegen, im Norden im Abstand von 5,00m von der nördlichen Grenze des Flurstückes 213.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 86 Abs.1-5 LBauO M-V

1. Gebäudeabmessungen
   Die Länge der Gebäude soll der alten Flurstücksaufteilung entsprechen. Das gilt nicht für Flurstücksbreiten bis zu 6,50m. Die Länge eines Gebäudes soll 17,00m nicht überschreiten.
2. Benachbarte Gebäude
   Trauf- und Firsthöhen gleichgeschossiger benachbarter Gebäude müssen um mindestens 0,20m voneinander abweichen. Die Trauf- und Firsthöhe der Bebauung in den Teilbereichen mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung soll in Angrenzung an die Teilbereiche mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit unter der Trauf- und Firsthöhe dieser Gebäude liegen.
   Benachbarte Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in der Fassadenfläche noch in der Dachfläche zusammengezogen werden. Fassadenwiederholungen mit gleichen Türen, Fenstern, Fassadengliederungen und Fassadenfarben sind nicht zulässig.
3. Gebäudestellung
   Die Traufstellung der Gebäude zum Straßenraum ist zwingend.
   Die Eckbereiche der Gebäude Mühlenstraße/Neuer Weg, Mühlenstraße/Mühlenstraße, Teichstraße/Mühlenstraße, Teichstraße/Am Teichberg und Teichstraße/Achterstraße sind mit Giebeln auszubilden in Richtung Norden bzw. Süden.
4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
   Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist grundsätzlich zu erhalten.
   Dacheinschnitte, Dachbalkone und Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
   Dachaufbauten sind maximal auf 40% der Trauflänge eines Gebäudes zulässig.
   Die Breite einer einzelnen Gaube auf einem Gebäude darf 1/3 der Gesamtlänge der Traufe nicht überschreiten. Die Vorderkante einer Gaube muß mindestens in einem Abstand von 3 Dachziegelreihen zur Traufe liegen.
   Der Abstand zwischen Dachfirst und Einbindung des Daches in die Gaube muß mindestens 3 Dachziegelreihen entsprechen.
   Es sind je Dachseite nur Gauben einer Form auszuführen.
   Die Ausbildung von Zwerchgiebeln ist nicht zulässig.
5. Dacheindeckung
   Es sind nur gebrannte Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig.
6. Antennen
   Parabolantennen sind auf allen öffentlich einsehbaren Fassaden- und Dachflächen nicht zulässig.
7. Dachüberstände / Traufgesimse
   Der Dachüberstand ohne Berücksichtigung der Dachrinne soll 0,30m bis 0.50m betragen.
8. Fassade
   Die Verkleidung der Fassaden mit Fliesen, Kunststoffmaterialien oder Materialimitationen ist nicht zulässig. Die Fassaden sind durch gestalterische Elemente z. B. Vor- und Rücksprünge, Gesimse, Leibungen zu gliedern, die max. 0,30m gegenüber der Hauptfassade vorspringen dürfen.

   Für Putzfassaden sind nur folgende Farben zugelassen
   (Grundlage NCS – Natural Color System edition 2):

Hellgrau wie	S 0500-N bis S 3000-N
Hellgelb wie	S 0505-Y bis S 3040-Y
Hellgelb-Rot wie	S 0502-Y 50R bis S 1502-Y50R und
	S 0505-Y10R bis S 3030-Y90R und
Hellrot wie	S 0502-R bis S 1502-R und
	S 0505-R bis S 1010-R und
	S 2005-R bis S 3040-R
Hellrot-Blau wie	S 0502-R50B bis S 1502-R50B und
	S 0505-R10B bis S 1010-R90B und
	S 2005-R10B bis S 3020-R90B
Hellblau wie	S 0502-B bis S 3030-B
Hellblau-Grün wie	S 1005-B10G bis S 1010-B90G und
	S 2005-B10G bis S 3020-B90G
Hellgrün wie	S 0502-G bis S 3020-G
Hellgrün-Gelb wie	S 1005-G10Y bis S 3020-G90Y

   Der Fassadengrundton muß über die Gesamtfläche der Fassade einheitlich sein. Plastische Gliederungselemente und Sockelflächen können mit anderen Farben entsprechend der Festsetzung zu den Farben der Putzfassaden getönt werden.
9. Fassadenöffnungen
   Die Fassaden müssen als Lochfassade ausgebildet werden. Jedes Geschoss ist durch Öffnungen zu untergliedern. Fensteröffnungen müssen in horizontaler Richtung und in vertikalen Achsen zueinander geordnet sein.
   Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 40% der zugehörigen Erdgeschossfassadenfläche betragen.
   Im Obergeschoss muss der Wandanteil mindestens 60% der zugehörenden Obergeschossfassadenfläche betragen.
   Für Öffnungen, ausgenommen für Schaufenster, sind nur stehende Formate zulässig.
10. Fensterflächen
    Fensteröffnungen sind zum Beispiel durch Kämpfer und Pfosten in kleinerformatige Flächen zu gliedern. Fenstersprossen sind zulässig, in der Ausführung zwischen Glasscheiben oder oberflächlich aufgebrachten Streifen ohne eigene Plastizität sind sie unzulässig. Fenster, deren lichte Öffnung breiter als 1,00m sind, müssen durch vertikale Teilung in mehrflüglige Fenster symmetrisch aufgeteilt werden.
    Fenster mit einer größeren Höhe der lichten Öffnung als 1,50m sind mit einem Kämpfer zu gliedern.
    Spiegelnde Verglasungen, Gläser mit sichtbaren Metallauflagen sowie gewölbte Glasflächen sind nicht gestattet.
11. Markisen
    Markisen sind nur im Erdgeschoß und nur in Verbindung mit Laden- und Schaufenstern zulässig, wenn sie beweglich (Falt- und Rollmarkisen) und nicht breiter als das Fenster selbst sind. Sie sind in Farbe und Form an die Hauptfassade harmonisch anzupassen und dürfen maximal 2,00m auskragen.
12. Rolladen / Jalousien
    Rolladen sind in die Fassade einzubauen, so dass sie nicht aus der Flucht der Außenwand heraustreten oder als Kästen sichtbar sind.
13. Werbeanlagen
    Werbeanlagen sind nur an einer Straße oder Platz zugewandten Seite zulässig.
    Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.
    Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind aus Einzelteilen zu bilden, deren Höhe und Breite das Maß von 0,60m nicht überschreiten darf.
    Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,30m vor die Fassade ragen.
    Werbeanlagen dürfen keine wesentlichen Bauglieder oder Architekturglieder verdecken.
    Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (sog. Ausleger) sind nur zulässig, wenn ihre Auskragung max. 0,80m beträgt und der Ausleger nicht größer als 0,40qm ist. Ausleger dürfen keine geschlossenen Ansichtsflächen bieten, sondern müssen durchsichtig oder durchbrochen sein.
    Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben ist unzulässig, wie auch Wechselschaltungen von Leuchtreklamen; farbige Leuchtreklame ist unzulässig.
    Das freie Plakatieren ist unzulässig. Das gilt auch für Spannbänder, Fahnen und Werbetafeln.
    Laden- und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Viertel ihrer Fläche beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.
    An Fassaden angebrachte Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn sie so angebracht sind, dass ihre Vorderkante bündig mit der Fassadenoberfläche ist.
    Unzulässig ist die Gestaltung der Automaten mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie der Betrieb von Leucht- und Wechselschaltungen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN gemäß § 9 Abs.1 BauGB

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse und Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind unzulässig.
2. Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
3. Stellplätze sind im Quartier Mühlenstraße(Ost)-Stadtpark-Stadtmauerweg nur auf der Fläche für Nebenanlagen zulässig.
4. In dem Baugebiet Allgemeines Wohngebiet-WA- sind Stellplätze und Garagen nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

[1] Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

[2] Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm sind bei Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen folgende nach DIN 4109 Tabelle 8 erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten:

Standort	Raumart	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ in dB
Mühlenstraße(Ost)Fl.-St.190, 192bis199 – Südseite; Mühlenstraße(Ost) Fl.-St.181/1bis187/1,169/5,177,178 – Nordseite	Aufenthaltsräume in Wohnungen	VI	50
	Büroräume u.ä.	VI	45
Mühlenstraße Fl.-St.170/1bis177 – Westseite; Mühlenstraße(Ost) Fl.-St.181/1 – Westseite; Mühlenstraße(Ost) Fl.-St.178,191,192,187/1(nördlicher Teil) – Ostseite; Mühlenstraße(Ost) Fl.-St.190 – Nord-, Ostseite; Mühlenstraße(Ost) (Am Teichberg) Fl.-St.193 – Nordseite	Aufenthaltsräume in Wohnungen	V	45
	Büroräume u.ä.	V	40
Mühlenstraße Fl.-St.171/1 – Nordseite; Mühlenstraße Fl.-St.172 – Südseite; Mühlenstraße(Ost)Fl.-St.187/1 (südlicher Teil) – Ostseite; Mühlenstraße(Ost)Fl.-St.181/1 bis187/1 – Südseite; Mühlenstraße(Ost) (Teichstraße-Süd) Fl.-St.199 – Westseite; Mühlenstraße(Ost) (Am Teichberg) Fl.-St.194bis197 – Nordseite; Mühlenstraße(Ost) (Stadtmauerweg) Fl.-St.178 – Nord-, Ostseite; Teichstraße(Nord) Fl.-St.212 – Nordseite; Teichstraße(Nord) Fl.-St.208bis210, 212 – Ostseite; Teichstraße(Süd) Fl.-St.200bis201 – Westseite	Aufenthaltsräume in Wohnungen	IV	40
	Büroräume u.ä.	IV	35
Mühlenstraße Fl.-St.172, (Stadtmauerweg) – Ostseite; Mühlenstraße(Ost) Fl.-St.193 – Westseite; Mühlenstraße(Ost)Fl.-St.193bis199 – Nordseite; Mühlenstraße(Ost) (Am Teichberg) Fl.-St.202 – Nordseite; Mühlenstraße(Ost) Fl.-St.193 (Am Teichberg) bis197, 202 – Südseite; Mühlenstraße(Ost) (Teichstraße-Süd) Fl.-St.199 – Ostseite; Teichstraße(Süd) Fl.-St.200, 201 – Ostseite; Teichstraße(Süd) (Am Teichberg) Fl.-St.201 – Nordseite; Teichstraße(Nord)Fl.-St.208bis212 – Westseite; Teichstraße(Nord)Fl.-St.210 – Nordseite; Teichstraße(Nord)Fl.-St.209bis211 – Ostseite; Teichstraße(Nord)Fl.-St.209, 212 – Südseite; Teichstraße(Nord) (Am Teichberg) Fl.-St.208 = Südseite, Nordseite	Aufenthaltsräume in Wohnungen	III	35
	Büroräume u.ä.	III	30
Mühlenstraße Fl.-St.170/1bis177 – Westseite; Mühlenstraße (Ost)Fl.-St.177,178 – Südseite; Mühlenstraße (Neuer Weg) Fl.-St.172(östlicher Teil) – West-, Nord-, Südseite; Mühlenstraße(Ost) Fl.-St.178, (Stadtmauerweg) – Westseite	Aufenthaltsräume in Wohnungen	II	30
	Büroräume u.ä.	II	30

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1. Zur Befestigung von Wegen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht technische Bedingungen entgegenstehen. Stellplätze sind mit Ausnahme der in der Teich- und Mühlenstraße als Rasenfugenpflaster auszuführen.

PFLANZBINDUNGEN gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

1. An der Poststraße (B104) sind Eschen Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25cm zu pflanzen.
2. Innerhalb des Grünzuges an der B 104 sind Strauchgruppen unterschiedlicher Höhe und Ausdehnung zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen betragen mindestens 60% und sind mit Regelsaatgutmischung 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern anzusäen. Am Fangelturm ist eine Verweilzone mit Schmuckpflanzungen vorzusehen. Die in der Planzeichnung dargestellten Anpflanzungen sind als Prinziplösungen zu verstehen.
3. In der Straße Am Teichberg sind Wildbirnen Pyrus communis "Beech Hill" als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
4. An der ehemaligen Stadtmauer sind südlich der Mühlenstraße (Ost) 4 kleinkronige Winterlinden Tilia cordata "Rancho" als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm im Karree zu pflanzen.
5. Auf dem Flurstück 171/1 südlich des "Neuen Weges" sowie auf dem Flurstück 181/1, am Ende des "Neuen Weges" sind Winterlinden Tilia cordata "Erecta" als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
6. Südlich des NETTO-Gebäudekomplexes sind 4 Wildbirnen Pyrus calleryana "Chanticleer" als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
7. Auf dem NETTO-Parkplatz ist entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Fahrgasse eine Baumreihe aus 7 Baumhaseln Corylus colurna als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
8. Östlich des NETTO-Baukomplexes sind 2 Eschen Fraxinus exelsior "Westhof's Glorie" als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
9. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4qm Größe offenzuhalten.
10. Alle anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

PFLANZBINDUNGEN gemäß § 9 Abs.1a BauGB

11. Der Grünzug an der B 104 wird durch die Stadt Malchin realisiert.
12. Die Pflanzgebote in der Straße Am Teichberg werden als Teil der Straßenbaumaßnahme realisiert.
13. Die 4 Bäume im Karree und die Linde auf dem Flurstück 181/1 am Ende des Neuen Weges werden als Teil der Sanierungsmaßnahme Stadtmauer – Mauerabschnitt 1 angepflanzt.
14. Die Bäume im Quartier südlich des Neuen Weges sind von den Eigentümern der Flurstücke 170/1 und 171/1 nach der Fertigstellung der Bebauung anzupflanzen.
15. Die Bäume auf dem Flurstück 187/1 sowie auf dem Parkplatz des Netto-Supermarktes sind vom Grundstückseigentümer nach der Fertigstellung des Parkbaus mit Parkdeck Am Teichberg anzupflanzen.
16. Die Pflanzgebote südlich des Parkplatzes des Netto-Supermarktes und im Stadtpark werden nach der Fertigstellung des Parkbaus mit Parkpalette Am Teichberg durch die Stadt Malchin realisiert.
17. Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.

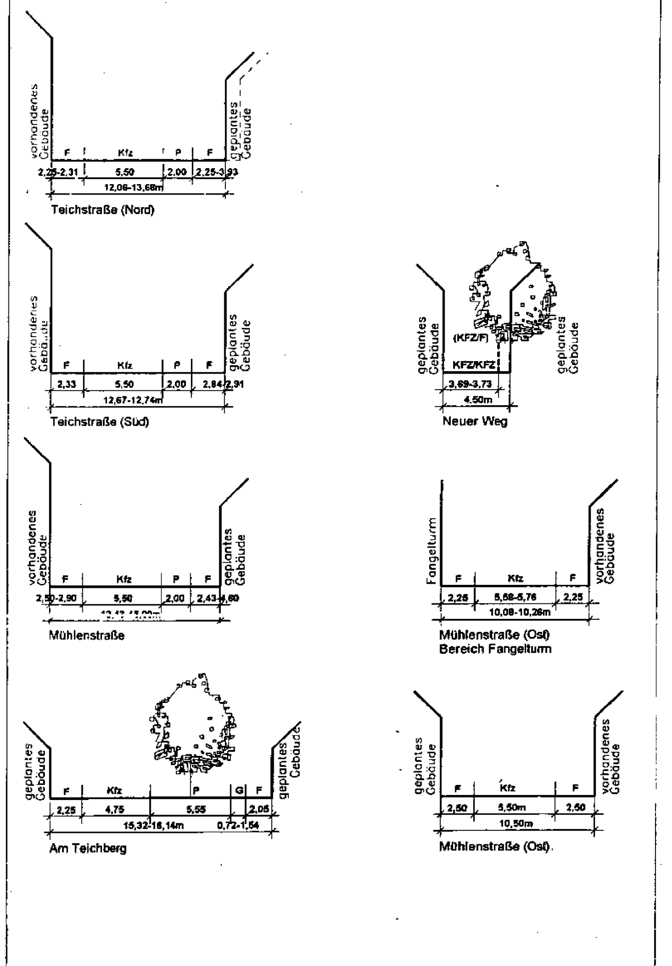
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil 1 S. 2141, 1998 Teil 1 S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBL. Teil 1 S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. Teil 1 S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.Dezember 1990 (BGBl. Teil 1, Nr.3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S.468, geändert durch GVBl. S.675).
- §22 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2.ÄndG KV M-V) vom 22.Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Im B-Planbereich befindet sich die Altlast der ehemaligen Minol-Tankstelle Malchin. Die bekannte Ausdehnung mit MKW belasteter Böden sowie die auf dem Grundwasser aufschwimmende Ölphase ist in der Planzeichnung (Teil A) im B-Planbereich ausgegrenzt. Die Sanierung der Altlast ist bisher nicht abgeschlossen. Bis Abschluß der Sanierung der Altlast sind keine Nutzungsänderungen sowie Erdarbeiten zulässig.
2. Wenn während der Erdarbeiten der Verdacht auf Altlasten entsteht, z.B.durch veränderten Geruch oder Verfärbung des Bodens, ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Demmin entsprechend §24 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43) zu informieren.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.23 liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt Malchin". Die Gültigkeit der Baugenehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muß die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt Malchin" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 Abs.5 DSchG M-V; GVBL. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
   Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf.
4. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.23 befindlichen Einzeldenkmale unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.1998. Insbesondere ist deren Erhalt in §6 (Erhaltungspflicht) und in §7 (Genehmigungsvorbehalt) des Denkmalschutzgesetzes M-V geregelt.
5. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt. Ein Zuwiderhandeln gegen die gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
   Lagefestpunkte (TP) haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte.

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 250



STADT MALCHIN
BEBAUUNGSPLAN NR.23 "FANGELTURM"
einschließlich Grünordnungsplan

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August - Milarch - Str.1
PF 400129 . 17022 Neubrandenburg

Genehmigte Planfassung

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch.S.Lange
Dipl.-Ing.-Landschaftsarch.U.Schürmann

M.1:500 Datum: Juli 2002