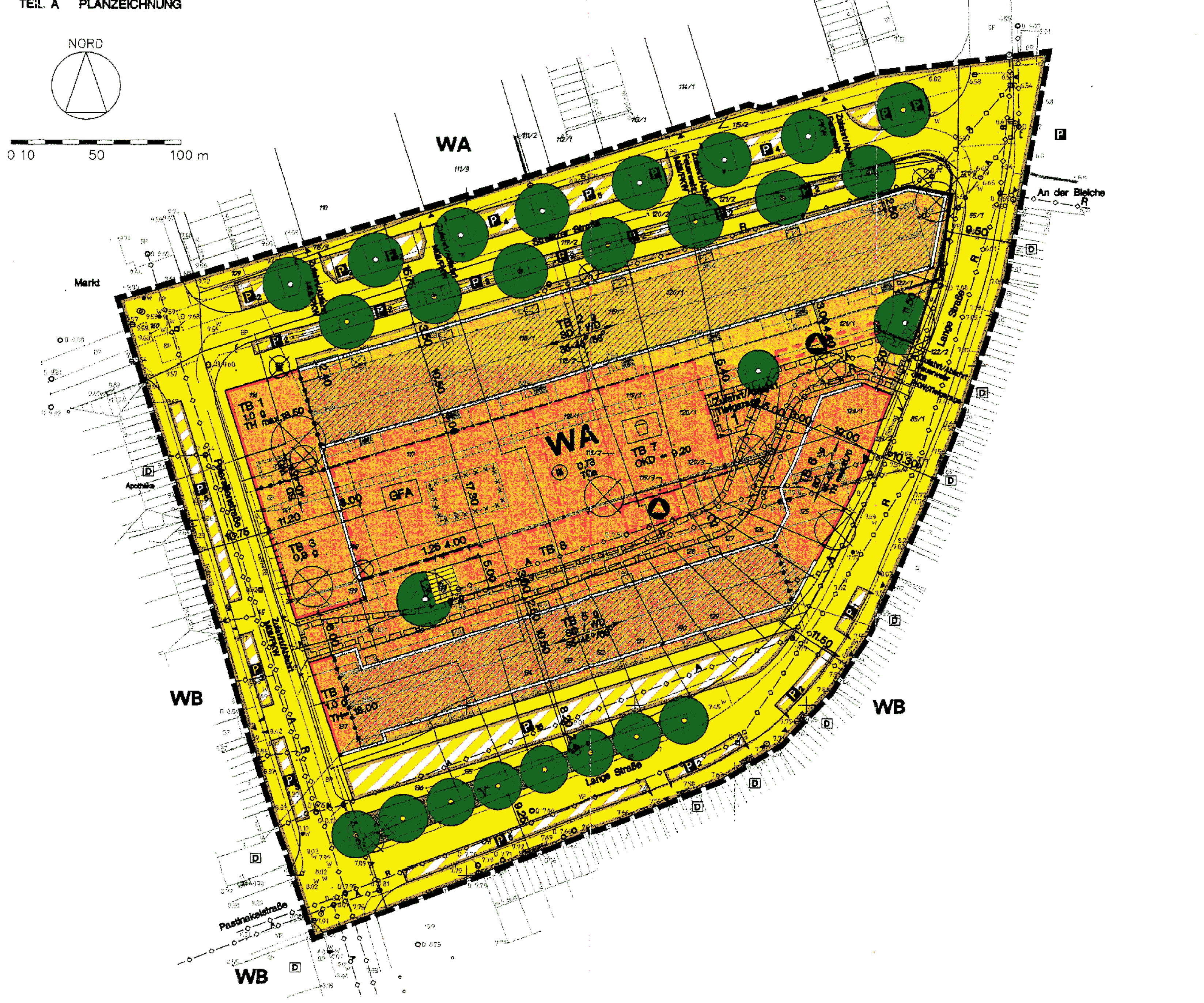
Stadt Malchin
BEBAUUNGSPLAN NR.19 einschließlich GRÜNORDNUNGSPLAN
"Blockbereich Strelitzer Straße / Lange Straße / Petersilienstraße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



SATZUNG

SATZUNG DER STADT MALCHIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.19 "BLOCKBEREICH STRELITZER STRASSE / LANGE STRASSE / PETERSILIENSTRASSE"

AUFGRUND DES §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466 - 488) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN (LBauO M - V) VOM 24.04.1994 WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG VOM 12.02.1997 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN " BLOCKBEREICH STRELITZER STRASSE/ LANGE STRASSE / PETERSILIENSTRASSE" DER STADT MALCHIN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG TEIL A UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN TEIL B, ERLASSEN.

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466 - 488)

b) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- Maßnahmengesetz) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.473 - 479a; Art 2: Änderung des Wohnbaulanderleichterungsgesetzes)

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.479)

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr.3)

e) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01.02.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Malchiner Generalanzeiger Jahrgang 4 Nr.7 / 95 am 03.04.1995.

Malchin, den 14.09.98 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 10.04.95.

Malchin, den 14.09.98 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 17.05.1995 auf einer Bürgerveranstaltung in Malchin durchgeführt worden.

Malchin, den 14.09.98 Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.10.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Malchin, den 14.09.98 Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs BauGB sind mit Schreiben vom 20.11.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Malchin, den 14.09.98 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 21.11.1995 bis zum 21.12.1995 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 13.11.1995 im Malchiner Generalanzeiger Jahrgang 4 Nr.23/95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchin, den 14.09.98 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am [illegible] sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bescheinigt.

Malchin, den [illegible] Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 06.11.1996 und am 28.01.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Malchin, den 14.09.98 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12.02.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.02.1997 gebilligt.

Malchin, den 14.09.98 Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Minister für Bau-,Landesentwicklung- und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.12.1998 AZ: VIII 230f-512.52.050 (19) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Malchin, den 22.03.1999 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.03.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: VIII 230f-512-1-13 - 52.050(19) bestätigt.

Malchin, den 09.05.99 Bürgermeister

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

Malchin, den 09.05.99 Bürgermeister

13. 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 09.05.99 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, Abs.3 Satz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.05.99 in Kraft getreten.

Malchin, den 09.05.99 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 — Rechtsgrundlage

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstzahl	
(III)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
TH max18,50	Traufhöhe als Höchstmaß gemessen über HN	
OKD	Höhe Oberkante Decke Tiefgarage gemessen über HN	
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
VERKEHRSFLÄCHEN		**§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauuGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ZWECKBESTIMMUNG: P2 öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Ein bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		**§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**
	Einfahrt	
	Ein- und Ausfahrt	
	Einfahrtsbereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN,ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		**§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB**
	ZWECKBESTIMMUNG: Elektrizität	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		**§ 9 Abs.1 Nr.13 Abs.6 BauGB**
	unterirdisch ZWECKBESTIMMUNG. S -Schmutzwasser R -Regenwasser	
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)	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
	ZWECKBESTIMMUNG:	
	Müllcontainerplatz	§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
	Gemeinschaftsspielplatz	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
GFA	Gemeinschaftsfreizeitanlage	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
TGa	Tiefgarage	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Grünfläche ZWECKBESTIMMUNG: V Verkehrsgrün	§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
	mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Betreiber der Tiefgarage und der Anlieger der Zufahrt 2 Leitungsrecht zugunsten des Energieunternehmens bezüglich der Versorgungsleitungen für Haus und Sammelanschlüsse für den ausgewiesenen Trafo	
	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 BauGB
FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs.1-Abs.7 BauGB UND § 86 Abs.1 UND Abs.4 LBauO M-V		
	Hauptfirstrichtung	
SD	zulässige Dachform Satteldach	
WD	zulässige Dachform Walmdach	
30-40°	zulässige Dachneigung in Grad	
	Mauer 1,0 bis 2,0 m Höhe	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
D	Denkmal	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Abbruch von baulichen Anlagen	
	Abbruch von unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
TB 1	Teilbereich 1	
	zu entfernende Bäume	
118	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer	
	Parzellierungsvorschlag	
39	vorhandene Wohngebäude,Wohn- und Geschäftsgebäude mit Hausnummer	
	vorhandene Bäume	
·6,8	Höhenpunkt bezogen auf HN	
Th=15,14	Traufhöhe bezogen auf HN	
FH=18,79	Firsthöhe bezogen auf HN	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) - (7) BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1. Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind gemäß §1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO sowie §15 Abs.1 BauNVO nicht zulässig:
   (1) Tankstellen
   (2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   (3) Gartenbaubetriebe
   (4) Wohnungen im Teilbereich 1 im Erdgeschoß
2. Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
   (1) Anlagen für Verwaltungen
3. Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:
   (1) Wohngebäude
   (2) die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   (3) Anlagen für kirchliche,kulturelle,soziale,gesundheitliche und sportliche Zwecke

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 18 BauNVO

1. Im Teilbereich 3 soll die Traufe mindestens 0,20 m unter der Traufe des Teilbereiches 1 liegen.
2. Die Traufhöhe des Gebäudes im Teilbereich 3 soll über der Traufhöhe des Teilbereiches 4 liegen.
3. Im Teilbereich 1 darf die Oberkante des Fußbodens Erdgeschoß maximal 0,10 m über dem davorliegenden Gehwegniveau liegen.
4. Im Teilbereich 6 soll die Oberkante des Fußbodens Erdgeschoß an der höchsten Stelle über dem davorliegenden Gehwegniveau nicht mehr als 0,60 m liegen.

GEBÄUDE GEMÄSS § 9 Abs.4 BauGB und § 86 Abs.1-5 LBauO M-V

1. Im Geltungsbereich sind nur Fassadenflächen aus Putz zulässig.
2. Im Geltungsbereich sind keine Krüppelwalmdächer zulässig.
3. Im Geltungsbereich der Teilbereiche 1, 3, 4, 6 sind Dachneigungen über 45° nicht zulässig.
4. Im Teilbereich 6 sind nachfolgende Gestaltungsmerkmale für Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig:
   (1) Gebäudelängen größer als 20m
   (2) Abweichung der Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude weniger als 0,20m
   (3) Fassadenwiederholungen mit gleichen Türen,Fenstern und Fassadengliederungen bei benachbarten Gebäuden
   (4) Dachneigungen kleiner als 35°
   (5) Dacheinschnitte, Dachbalkone und Staffelgeschosse
   (6) Glasdachflächen
   (7) Dachgauben unterschiedlicher Formen, Dachgauben mit einer Gesamtbreite von mehr als 40% der Trauflänge
   (8) Anderes Dacheindeckungsmaterial als gebrannte Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun. Andere Formen der Dachziegel als Biberschwanz, Pfannen- oder Pfalzziegel. Glänzendes Bedachungsmaterial.
   (9) Parabolantennen und Energiegewinnungsanlagen auf den der Straße zugewandten Fassaden- und Dachflächen.
   (10) Plastische Gliederungselemente der Fassaden, sowie Erker,Fenster,Schaufenster, die mehr als 0.30m vor die Fassadenflucht springen.
   (11) Balkone auf der der Straße zugewandten Seite.
   (12) Oberfläche des Sockels aus anderen Materialien als Putz oder Ziegelsteinen.
   (13) Eingangsstufen im Gehwegbereich.
   (14) Fassadenöffnungen mit nicht stehenden Formaten, ausgenommen Schaufenster
   (15) Glasbausteine in Fassaden
   (16) Ungegliederte Fensterflächen,die breiter als 0,90m und höher als 1,50m sind.
   (17) Spiegelnde Verglasungen,gewölbte Glasflächen.
   (18) Schaufenster,die breiter als 3,0m sind.
   (19) Rolladenkästen von außen sichtbar.
   (20) Werbeanlagen an anderen Fassadenbereichen als am Erdgeschoß. Werbeanlagen als Blinklicht- und Projektionswerbung,als Röhrenbuchstaben, leuchtende Werbekästen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der gemeinschaftlich zu nutzende Innenhof ist nach einem Gesamtkonzept als Aufenthaltsbereich für Kinder und Erwachsene zu gestalten.

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

Die eine Breite von 1,50m überschreitende Fläche der Zufahrt des Gebäudes Lange Straße 2-10 ist als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.

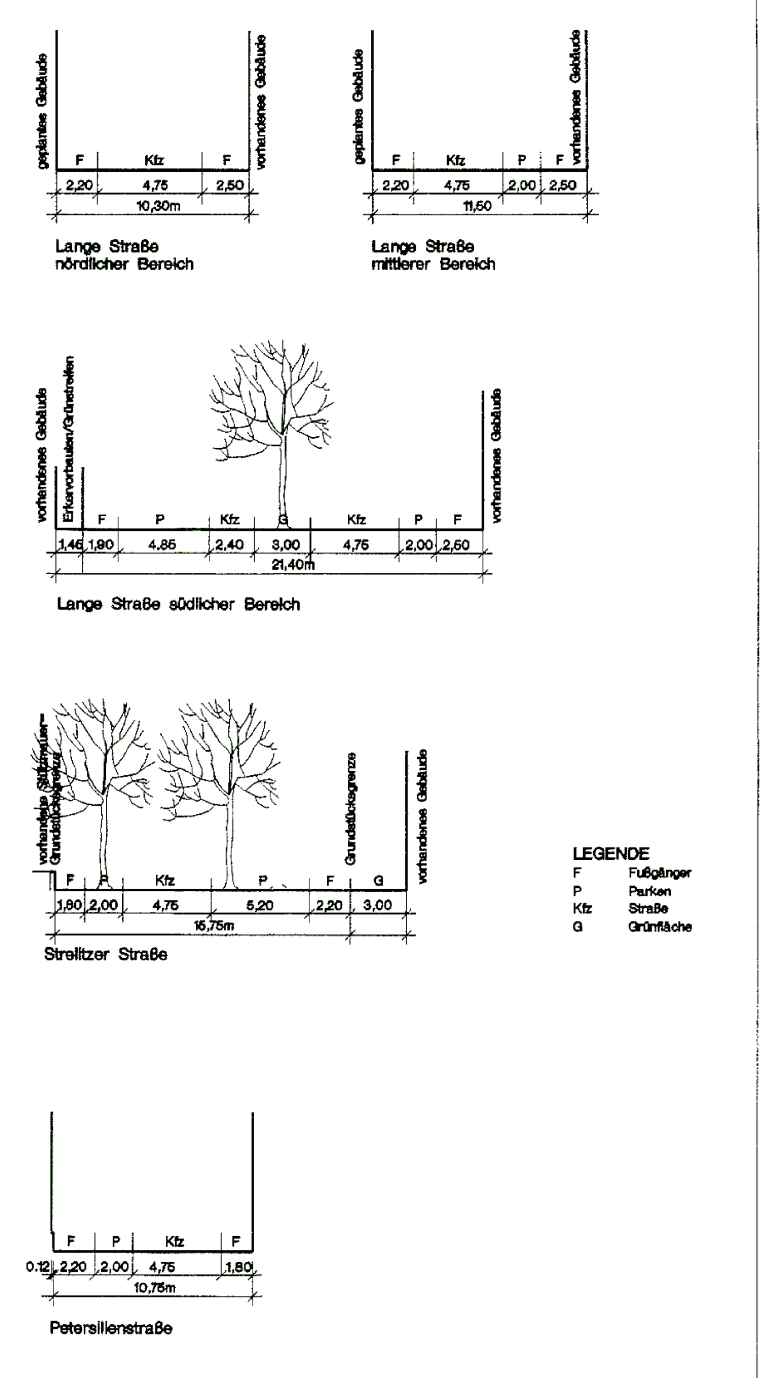
PFLANZBINDUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. In der Strelitzer Straße sind Winterlinden Tilia cordata 'Erecta' als Hochstamm, 4x verpflanzt,mit Ballen,Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
2. In der Langen Straße sind Baumhasel Corylus corlurna als Hochstamm, 4x verpflanzt,mit Ballen,Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
3. Auf dem Innenhof sind zwischen den Wohngebäuden und der Tiefgarage insgesamt mindestens 8 Laubbäume als Hochstamm,4x verpflanzt,mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
   Im Bereich der Langen Straße ist eine Baumhasel, Corylus colurna, nördlich der Einfahrt zur Tiefgarage eine Birke Betula pendula und im westlichen Teil des Innenhofes eine Scharlach-Roßkastanie Aesculus x carnea ,Briotii, zu pflanzen.
4. Das Dach der Tiefgarage ist mit kraut- und strauchartiger Vegetation in differenzierter Wuchshöhe zu begrünen.
5. Der freigelegte Sockel der Nordfassade des Gebäudes Strelitzer Straße 2-14, die Mauer in der Langen Straße sowie fensterlose Giebel sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
6. Die Müllplätze sind mit Rankgerüsten zu umgeben, die mit Klettergehölzen begrünt werden.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

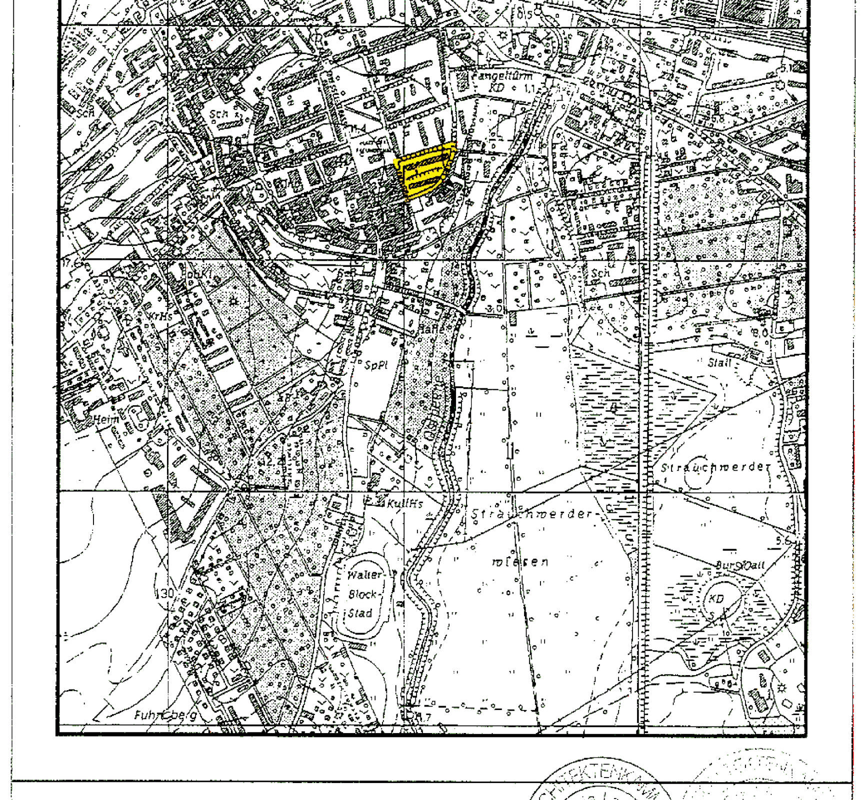
1. Der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gebäude der Apotheke, Postinackelstraße 11, Lange Straße 31, 41, 45 ist zu gewährleisten.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt Malchin".
3. Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmales Altstadt Malchin" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 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 der Bodendenkmale 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, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf.
4. Eine Leitungsbeschädigung durch wachsendes Wurzelwerk ist auszuschließen.

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 250



STADT MALCHIN
BEBAUUNGSPLAN NR.19

einschließlich GRÜNORDNUNGSPLAN "Blockbereich Strelitzer Straße / Lange Straße / Petersilienstraße"



A & S -architekten & stadtplaner GmbH
August-Milarch-Str.1
17033 Neubrandenburg Pf 1129

M 1 : 500

Bearbeiter:

M 4095 B-Plan1