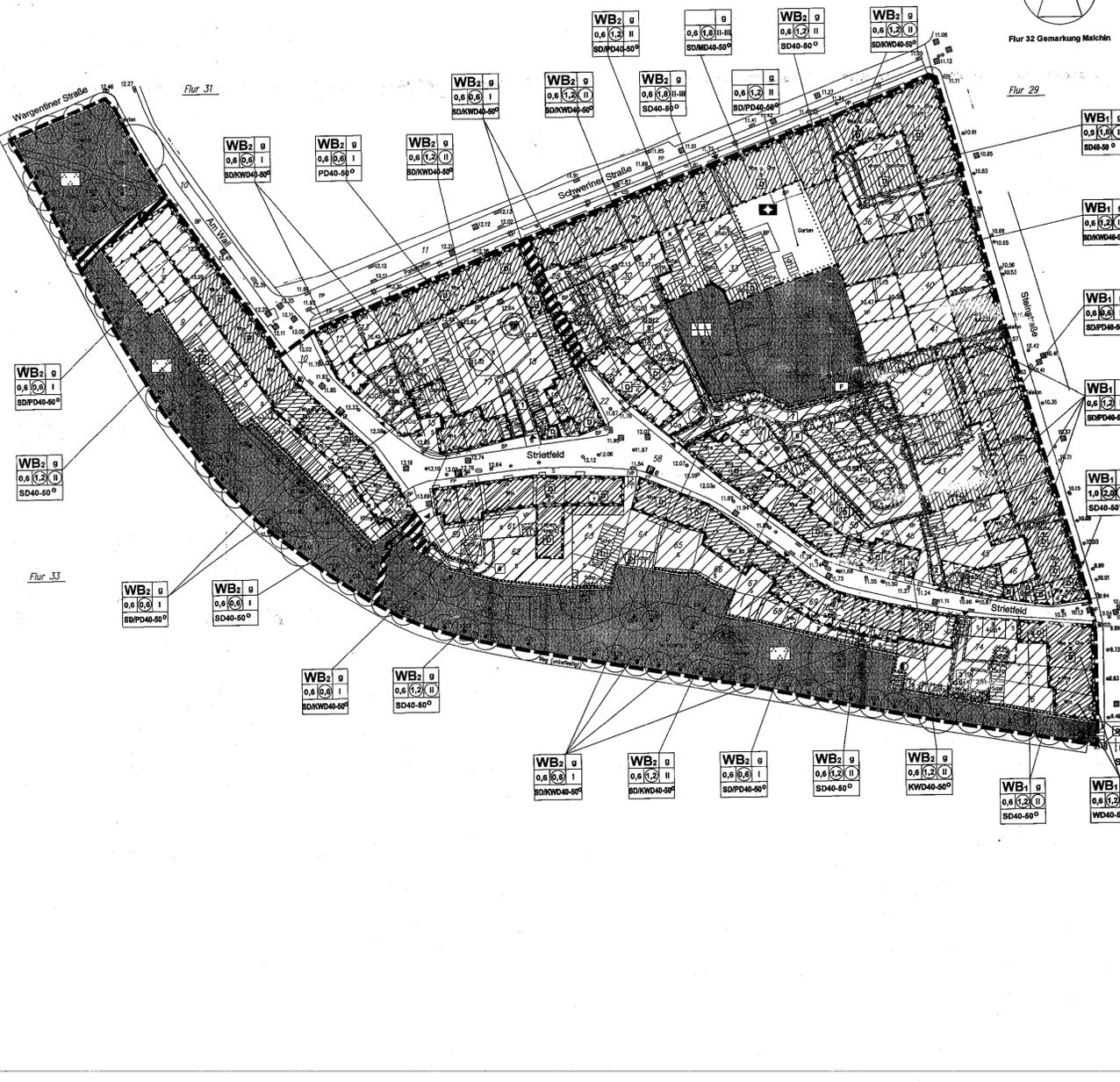


# STADT MALCHIN BEBAUUNGSPLAN NR.24 "STRIETFELD" einschließlich Grünordnungsplan

## TEIL A PLANZEICHNUNG



### SATZUNG

SATZUNG DER STADT MALCHIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "STRIETFELD"  
AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 TEIL 1 S. 137) SOWIE NACH § 49 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN VOM 6. MAI 1986 (GVBl. I Nr. 544), GEÄNDERT DURCH GVBl. S. 476, WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG VOM 10.12.1997 UND MIT BEWILLIGUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN VERWALTUNGSBEHÖRDEN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN VORZITZIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "STRIETFELD" DER STADT MALCHIN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) ERKLÄRT.

### ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichnerklärung vom 18.12.1990

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WB Besondere Wohngebiete

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,6 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse mindestens 2 und maximal 3

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- g Geschlossene Bauweise
- Boulinie
- Bougrenze

#### EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Einrichtungen und Anlagen
- Kirchen und Zentren, dienende Gebäude und Einrichtungen

#### VERKEHRSPFLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze
- Fußwege
- Einfahrt/Zufahrt

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, ABFALL- UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Zweckbestimmung
- Einbautiefe

#### PLANUNGSNUTZUNGSREGELUNGSMASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR NATURLICHEN SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Anpflanzen von Bäumen (Anpflanzgebiet)
- Erhalten von Bäumen (Erhaltungsgelände)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ÄCHEN

- unrührlich (öffentlich)
- Grünflächen (Privat)
- Parkanlage
- Hausgrün
- Freizeitanlage

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze für PKW
- Go Garagen für PKW
- Go\* Garagen (3-seitig geschlossen) für PKW
- GG\* Gemeinschaftsstellplätze für PKW
- GG\* Gemeinschaftsstellplätze für PKW
- GG\* Gemeinschaftsstellplätze (3-seitig geschlossen) für PKW

#### Umgrenzung von Flächen für Verkehrsflächen zum Schutz vor Lärm

- Umgrenzung von Flächen für Verkehrsflächen zum Schutz vor Lärm
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Mooses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Durchgang/Durchfahrt

#### FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs.1 UND Abs.4 LBAU M-V

- PD zulässige Dachform
- PD — Puttdach
- KWD — Krüppelwalmdach
- WD — Walmdach
- MD — Mansarddach
- 40-60° zulässige Dachneigung in Grad
- Mauer — blickdichter Holzzaun

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung von Gesamten (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücker
- Höhenfestpunkt mit Nummer

#### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 55/1 Parzellierungsvorschlag mit neuer Flurstücksnummer
- vorhandener Durchgang/Durchfahrt
- Abbruch von baulichen Anlagen
- vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude mit Hausnummer

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs.1-7 BauGB

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

1. In besonderen Wohngebiet - WB sind gemäß § 40 Abs.4 BauNBV allgemein zulässig:
  - (1) in den Teilbereichen WB2 Wohngebäude
  - (2) Läden, Schenck- und Speisewirtschaften
  - (3) in den Teilbereichen WB2 sonstige Gewerbebetriebe
  - (4) in den Teilbereichen WB2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Im Besonderen Wohngebiet-WB sind gemäß § 40 Abs.4 BauNBV allgemein zulässig:
  - (1) in ein- und zweigeschossigen Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen in dreigeschossigen Gebäuden oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen
  - (2) in den Teilbereichen WB1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - (3) in den Teilbereichen WB1 Wohngebäude
  - (4) Betriebe des Erziehungswesens
  - (5) Betriebe des Dienstleistungswesens, die nicht als Dienstleistungsbetriebe in Beziehung zum Einkauf in Betracht kommen
  - (6) Geschäfte- und Bürogebäude
  - (7) in den Teilbereichen WB1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - (8) oberhalb des Erdgeschosses Läden, Schenck- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die als Dienstleistungsbetriebe in Beziehung zum Einkauf in Betracht kommen
  - (9) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Im Besonderen Wohngebiet-WB sind gemäß § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNBV nicht zulässig:
  - (1) in den Teilbereichen WB1 Wohngebäude
  - (2) Betriebe des Erziehungswesens
  - (3) Betriebe des Dienstleistungswesens, die nicht als Dienstleistungsbetriebe in Beziehung zum Einkauf in Betracht kommen
  - (4) Geschäfte- und Bürogebäude
  - (5) in den Teilbereichen WB1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - (6) oberhalb des Erdgeschosses Läden, Schenck- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die als Dienstleistungsbetriebe in Beziehung zum Einkauf in Betracht kommen
  - (7) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Im Besonderen Wohngebiet-WB sind gemäß § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNBV nicht zulässig:
  - (1) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
  - (2) Vergnügungstempel
  - (3) Toiletten

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 10 BauNBV

- 1. Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 UND 23 BauNBV

- 1. Für Garagen auf den Flächen für Nebenanlagen gilt die Straßenbegrenzungslinie als Boulinie.

### STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB und § 12 UND 21a BauNBV

1. Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
2. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse und Kraftfahrzeuge mit einem Übergewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind unzulässig.

### FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs.4 BauGB und § 88 Abs.1-5 LBAU M-V

1. Die ausgewiesenen Einzel-, Doppel- und Reihengaragen dürfen keine Tore zur Straßenebene haben.
2. Bei der Anlage Gemeinschaftsgaragen 00a darf eine Garage ein Tor zur Straßenebene haben.
3. Der Dachfirst von Anbauten soll mindestens 0,20 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
4. Anbauten oder Erweiterungsbauten sind im Hinblick auf die Dimension, Form, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
5. Als rückwärtige Einfriedung darf an Grundstücksgrenzen Grundstücke mit einer Höhe von 1,60 bis 1,80m zulässig.
6. Einfriedungen zwischen Grundstücken sind als Holzzaune oder Mauern mit einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.

### 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 erforderliche Schalldämm-Maße für Außenbauten einzuhalten:

Standort	Raumort	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß in dB
Steinstraße	Aufenthaltsräume in Wohnungen	IV	40
	Bürosräume u.ä.	IV	35
Am Wall, Strietfeld, Schwarner Straße, West, als Wolfsteig	Aufenthaltsräume in Wohnungen	III	35
	Bürosräume u.ä.	III	30
Schwarner Straße, Ost, als Wolfsteig	Aufenthaltsräume in Wohnungen	II	30
	Bürosräume u.ä.	II	30

### GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND -GARAGEN GEMÄSS § 9 Abs.1 BauGB

1. 0811 Gemeinschaftsstellplätze für die Bewohner des Strietfelds 5-7, 9, 11, 12, 14, 16, 17, 19 und 27 sowie der Steinstraße 2, 6 und (00)
2. 0812/0813 Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen für die Bewohner des Wolfsteigs (22), (24), (26), (28), (30), (32), (34) und (36), der Schwarner Straße 11 und 15 sowie Am Wall 10 und 12
3. 0813/0814 Gemeinschaftsgaragen für die Bewohner der Schwarner Straße (25) und (27)
4. 0814 Gemeinschaftsstellplätze für die Bewohner der Steinstraße 26 und Strietfeld 3
5. 0815 Gemeinschaftsstellplätze für die Bewohner der Steinstraße 18, 20 und 22

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

1. Geh- und Fahrrecht für die Bewohner des Strietfelds 38, des Wolfsteigs 32 und (34) sowie der Schwarner Straße 21
2. Geh- und Fahrrecht zum Gunsten einer Regenwasserleitung zwischen Strietfeld und gepflastertem Anwohnerparkplatz
3. Geh- und Fahrrecht für die Bewohner des Strietfelds 1 und der Steinstraße 22, 24, 26 und 28
4. Geh- und Fahrrecht für die Bewohner des Strietfelds 25
5. Geh- und Fahrrecht für die Bewohner der Schwarner Straße 23, (25) und (27)
6. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der 0811 (Bewohner des Strietfelds 5-7, 9, 11, 12, 14, 16, 17, 19 und 27 sowie der Steinstraße 2, 6, (8), 10, 12 und 14) und des Geh- und Fahrrechtes Nr. 9 (Bewohner des Wolfsteigs (18/20), (22), (24), (26), (28), (30), (32), (34) und (36) sowie der Schwarner Straße 11, 15 und 17) und der Bewohner der Schwarner Straße 9 sowie des Strietfelds 16
7. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh- und Fahrrecht für die Nutzer des Geh- und Fahrrechtes Nr. 4 (Bewohner des Strietfelds 2, 4-7, 9-12, 14, 16, 17, 19 und 27 sowie der Steinstraße 2, 6, (8), 10, 12 und 14)
8. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
9. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der 0812/0813 (Bewohner des Strietfelds (22), (24), (26), (28), (30), (32), (34) und (36), der Schwarner Straße 11 und 15 sowie Am Wall (10 und 12) und der Bewohner der Schwarner Straße 17 und des Wolfsteigs (18/20)
10. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Geh- und Fahrrecht für die Nutzer des Geh- und Fahrrechtes Nr. 8 (Bewohner des Strietfelds 2, 4-7, 9-12, 14, 16, 17, 19 und 27 sowie der Steinstraße 2, 6, (8), 10, 12 und 14) und des Geh- und Fahrrechtes Nr. 9 (Bewohner des Wolfsteigs (18/20), (22), (24), (26), (28), (30), (32), (34) und (36) sowie der Schwarner Straße 11, 15 und 17) und der Bewohner der Schwarner Straße 9 sowie des Strietfelds 16

### 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 Stellplatzflächen sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht technische Bedingungen entgegenstehen. Stellplätze sind als begrünzte Flächenbefestigung oder in polygonalem Natursteinpflaster bzw. -esselfest auszuführen.

### PLANZBINDUNGEN GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

1. Der östliche Abschnitt der Wolfgrabenstraße ist mit Winterlinden *Tilia cordata* "Greenspire" als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
2. An der Wolfgrabenstraße sind Winterlinden *Tilia cordata* "Greenspire" als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
3. Auf den privaten Grundstücken sind in dem im Plan gekennzeichneten Standorten mittelgroße Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
4. Entlang der Fußgänger Verbindung von Strietfeld zur Steinstraße sind Wildbirnen *Betula pendula* "Besen" als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
5. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4m Ø88 offenzulassen.
6. Alle anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind im Falle ihres Engens nachzupflanzen.
7. Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung des Gehölzbestandes sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.
8. Das Anpflanzgebiet auf den Flurstücken 1/1 und 1/7 ist durch den Grundstückseigentümer zu artifizieren, dieser trägt auch die Kosten.
9. Die Anpflanzgebiete auf den Flurstücken 2/4, 2/6 und 2/7 sind Bestandteil der Erhaltungspflicht 031/2 (031/2) und sind im Rahmen einer Grünungsmaßnahme nach § 14 BauGB realisiert. (§ 10 BauGB)
10. Die Anpflanzgebiete auf den Flurstücken 3/2, 4/2, 4/3 und 5/6 sind Bestandteil der Erhaltungspflicht 031/2 (031/2) und sind im Rahmen einer Grünungsmaßnahme nach § 14 BauGB realisiert. (§ 10 BauGB)

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in deutscher Generalanzeiger-Jahrgang S. Nr. 26 am 20.12.1997.

Malchin, den 20.01.1999

Malchin, den 30.01.1999

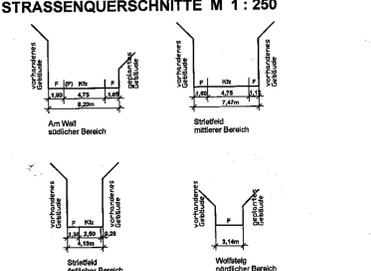
Malchin, den 20.01.1998

Malchin, den 20.01.1999

### KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Wenn während der Erdarbeiten der Verdacht auf Altlasten entsteht, z.B. durch veränderten Geruch oder Verformung des Bodens, ist umgehend das Umweltamt des Landes Mecklenburg-Vorpommern § 24 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVBl. M-V S. 43) zu informieren.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt innerhalb des Bodenkennzeichens "Altlast Malchin". Die Gültigkeit der Baugenehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflagen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodenkennzeichens "Altlast Malchin" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 8 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 121 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodenkennzeichens ist das Landesamt für Bodenkennzeichnung rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten und Dokumentation von Bodenkennzeichen erhalten. Sie hat die zuständigen Unteren Bodenkennzeichensbehörden bzw. beim Landesamt für Bodenkennzeichnung Mecklenburg-Vorpommern, Schloß Wilgers, 19099 Lübbow, zu informieren.
3. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 befindlichen Einzelentwürfe unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 08.01.1998, insbesondere in der Fassung in § 6 (Erfolgsgepflicht) und in § 7 (Genehmigungsvorbehalt) des Denkmalschutzgesetzes M-V geregelt.
4. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen dürfen das geodätische Festpunktnetz und Grenzmarken aller Art nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegen sind rechtzeitig zu besorgen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigen ist nach § 18 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Längensichtskontrollsystem des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 2. Juli 1992 (GVBl. M-V, G. Nr. 219-1) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

### STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 250



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 Teil 1 S. 2141, 1998 Teil 1 S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnungsbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466)
- Planzeichnerverordnung i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V G. Nr. 2130-3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, geändert durch GVBl. S. 675)
- § 22 der Kommuneverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 3. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommuneverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. AndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 78)

### STADT MALCHIN BEBAUUNGSPLAN NR.24 "STRIETFELD" einschließlich GRÜNORDNUNGSPLAN



**A & S GmbH Neubrandenburg**  
August - Mörch - Str. 1  
PF 40129 - 17022 Neubrandenburg  
M:1500 Datum: Febr./März 01 März 2002

**genehmigte Pflanzung**  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. S. Lange  
Dipl.-Ing. Landschaftsbau J. Schömann