

**Preamble**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauVO-MV) vom 6. Mai 1998 (CvBl. M-V S. 498) hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bauvorschriften Nr. 15 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt als Satzung beschlossen.

Malchow, den 9.9.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
1. Aufstellung  
Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.09.1999. Die einstimmige Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchow Tageblatt am 15.9.1999 erfolgt.

Malchow, den 8.8.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 15.12.1999 beteiligt worden.

Malchow, den 8.8.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 7.1.1999 durchgeführt worden.

Malchow, den 8.8.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

4. TÖB - Beteiligung  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchow, den 8.8.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung  
Die Stadtvertretung hat am 15.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und zur Auslegung genehmigt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.12.1999 bis zum 11.1.2000 während der Zeiten Mo - Fr von 8 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13.30 bis 17 Uhr entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchow Tageblatt am 11.1.1999, ersichtlich bekannt gemacht worden.

Malchow, den 8.8.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Kartengrundlage  
Der katastrale Bestand am 12.01.2000 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzansprüche der Flurstücke ist eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte vom 12.01.2000 vorliegt.  
Regreßansprüche können aufgrund dieser Darstellung geltend gemacht werden.

Waren, den 17.01.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Leiter des Katasteramtes

7. Bedenken und Anregungen  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.9.1999 geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.

Malchow, den 9.9.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Änderungen  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach erfolgter öffentlicher Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Malchow, den 9.9.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.12.1999 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.12.1999 gebilligt.

Malchow, den 8.8.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Genehmigung  
Die Genehmigung dieser Satzung in Form eines Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Ministerin für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 8.9.1999 erteilt.  
Az. VIII 1/99/14  
T. 12.13.14

Malchow, den 9.9.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Ausfertigung  
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Malchow, den 9.9.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten  
Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Malchow Tageblatt am 22.9.2000 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 216 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 22.9.2000 in Kraft getreten.

Malchow, den 9.10.2000  
- Siegel -  
(Unterschrift) Der Bürgermeister

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)  
Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen sind Sport- und Spielanlagen mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 100 m<sup>2</sup> zulässig (z.B. Hallenplatz, Kletterturm).

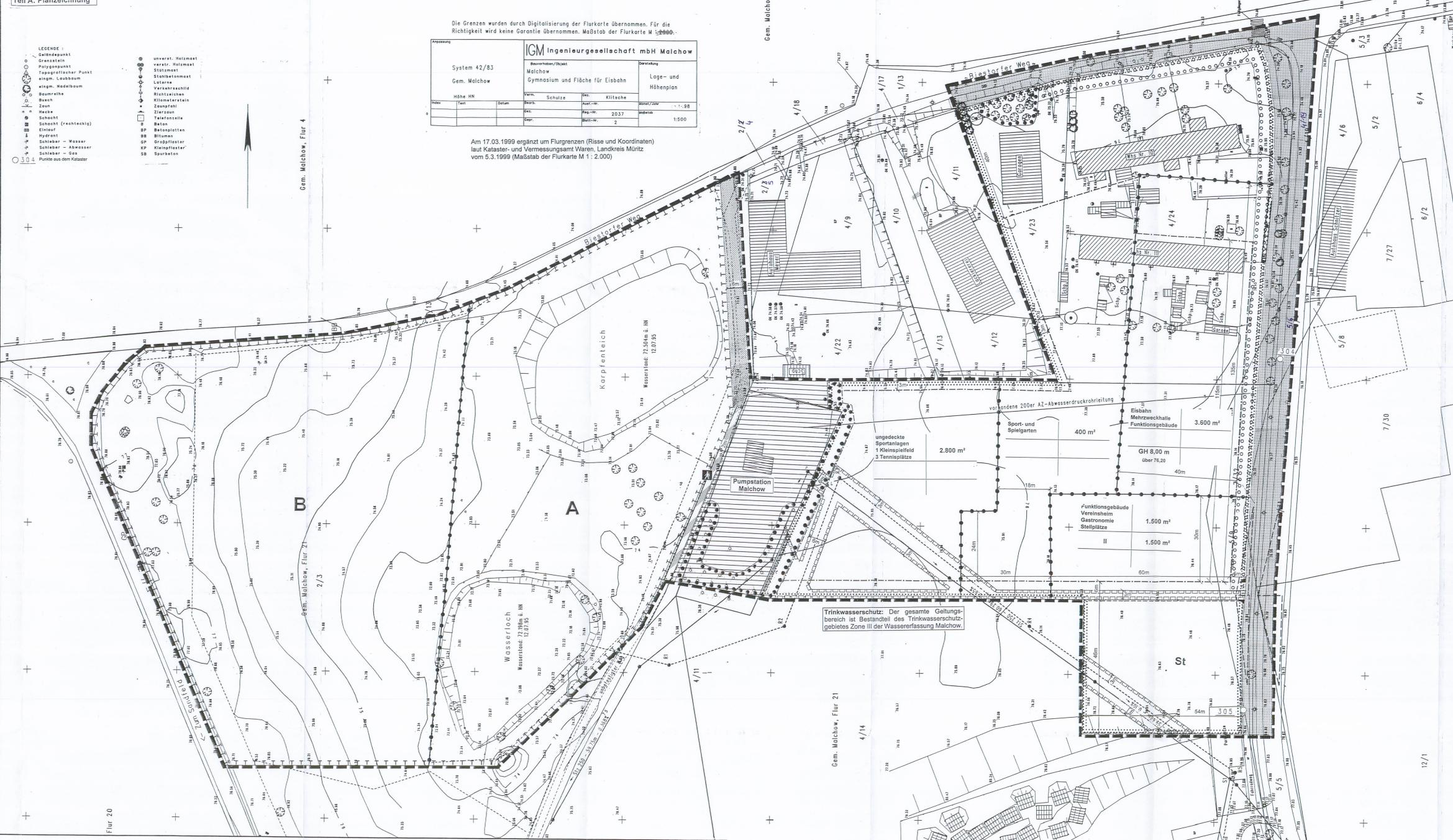
1.2 Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche der Fläche mit der Zweckbestimmung Funktionsgebäude / Vereinheim / Gastronomie / Stellplätze darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO um 1.950 m<sup>2</sup> überschritten werden.

1.3 Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind mindestens 90 Fahrradstellplätze anzulegen.

1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
• Ab 22:00 Uhr ist auf der Eisbahn keine Lautsprechermusik erlaubt. Am 10 Tagen oder Nächten im Kalenderjahr dürfen Veranstaltungen mit Lautsprecherbetrieb durchgeführt werden. Die Lautsprecheranlage ist technisch mit Begrenzern auszustatten, damit die Schallpegelbegrenzung entsprechend der Richtwerte gewährleistet ist.  
• Es ist auszuschließen, dass nachts gleichzeitig mit dem Eislaufbetrieb auf den benachbarten Plätzen Tennis oder Fußball gespielt wird.  
• Basketball darf gleichzeitig mit Tennis oder Fußball höchstens 5 Stunden außerhalb der Ruhezeiten gespielt werden. Im Belegungplan der Sportanlagen ist diese Zeitbegrenzung sicherzustellen.  
• Diese Festsetzungen gelten ab Beginn der Nutzung der Sportanlagen. Weitere bauliche Maßnahmen (Überdachung, Seitenwände) können eine Reduzierung der Schallemission bewirken. Werden diese Verminderungen der Schallemission unter die Richtlinienniveaus nachgewiesen, ist eine Korrektur dieser Festsetzungen möglich.

2. Grünfestsetzungen

2.1 Randbepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)  
Östliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Friedensstraße)  
Entlang der Friedensstraße ist vom Biestorfer Weg bis zu dem festgesetzten Leitungsrecht parallel zur Straße in einer Breite von 5,00 m eine fünfreihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern (1,5 Stück/2 m<sup>2</sup>) anzulegen und zu erhalten. Der Gehölzstreifen kann für eine Zufahrt unterbrochen werden.  
Nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Biestorfer Weg)  
Entlang des Biestorfer Wegs zwischen der Friedensstraße und dem Flurstück 4/11 ist eine fünfreihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern (1,5 Stück/2 m<sup>2</sup>) anzulegen und zu erhalten. Der Gehölzstreifen kann für eine Zufahrt unterbrochen werden.  
Begründung der Grundstücksgrenzen zu den gewerblichen Nutzungen  
Entlang der Planbegrenzung sind die Flurstücke 4/11, 4/12, 4/13 und 4/22 in einer Breite von drei Metern eine dreireihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern (1,5 Stück/2 m<sup>2</sup>) anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzungen sollen pro Pflanze mindestens 50 x 30 cm groß sein und nach der Bepflanzung gemäht werden (z.B. mit Rindennmulch).  
Begründung zur Grenze zur Pumpstation  
Auf der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze zur Pumpstation ist eine fünfreihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern (1,5 Stück/2 m<sup>2</sup>) anzulegen und zu erhalten. Ausnahme kann im Bereich des Leitungsrechts auf die Bindung und Erhaltung der Pflanzen verzichtet werden, wenn dies im Bereich des Leitungsrechts aus technischen Gründen erforderlich ist.  
Art der Bepflanzung  
Die Pflanzungen sind aus standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen (20 % Bäume und 80 % Sträucher, 1,5 Stück/2 m<sup>2</sup>) und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten vgl. Pflanzenliste).  
Größe der zu pflanzenden Gehölze:  
Bäume: Heister 2 x v., Höhe 1,50 - 2,00 m  
Sträucher: Sträucher 2 x v., Höhe 1,50 - 2,00 m  
2.2 Bepflanzung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fassaden, die in einer Höhe bis zu drei Metern keine Fenster aufweisen, mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.



**Teil A: Planzeichnung - Legende**  
(auf der Grundlage der Planzeichnung-Verordnung PlanZV 1990)

1. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche als Höchstmaß  
1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
8,00 m über 75,20 m Gebäudehöhe über Bezugspunkt über HM als Höchstmaß

Nutzungsschablone  
Zweckbestimmung Grundfläche  
Zahl der Vollgeschosse Geschossfläche  
Gebäudehöhe über Bezugspunkt

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Abtragung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Fläche für die Abwasserbeseitigung

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich  
Ein- und Ausfahrt

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)  
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen, Flächenbezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)  
Erhaltung Einzelbäume / Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

7. Sonstige Planzeichen  
Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Malchow (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungsgamäe (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
Regenwasserleitung  
Schmutzwasserleitung  
Flurstücksgrenzen-bezeichnung  
Vermaßung in Meter  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Sichttreicke

**Lage im Raum**  
[Map showing location in the region]

**Satzung der Stadt Malchow**  
**Bebauungsplan Nr. 15 B**  
**"Sportanlagen Friedensstraße"**  
Satzungsexemplar  
Maßstab 1:500 (im Original)  
Stand: Februar 2000

**FORSCHUNGSGRUPPE STADT + DORF**  
PROF. DR. RUDOLF SCHAFFER BERLIN  
Lützowstraße 102 - 104, D-10785 Berlin, Telefon 030-24992-3, Telefax 030-24992-30

**Pe | Landschafts- und Freiraumplanung**  
Wilmestr. 19, 30890 Bargenhausen, Tel. 05105-84806, Fax 05105-82846

**Hinweise**  
a) Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Zuordnung zu den Eingriffsfächern bildet die eingriffsbetonte Bilanzierung des Grünordnungsplans.  
b) Die Bepflanzung der Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausnahme bilden die 30 Laubbäume aus der Festsetzung 2.4. Diese sind erst nach Erstellung der geschlossenen Eisbahnhalle zu pflanzen.  
c) Die DIN 19220 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsplanen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans in vollem Umfang anzuwenden.  
d) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind während der Anwachphase die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen (max. drei Jahre). Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.  
e) Die Freiraumbelichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Lichtquellen (Natriumdampflampen) vorzunehmen.  
f) Es ist untersagt, belastete Materialien für den Unterbau zu verwenden.  
g) Auf der Fläche A ist als Pflegemaßnahme eine jährlich wechselnde Straßenfahndung Mitte September vorzunehmen. Das Märgut soll zur Hälfte entfernt werden. Die Viehtränke am Kleinen Rabensoll ist erhalten. Viehtränken sind nicht zulässig.  
h) Nach der im Grünordnungsplan durchgeführten Eingriffsbilanz bleibt ein Bonus von 18.700 m<sup>2</sup> Ersatzmaßnahmenfläche, der für den geplanten Bebauungsplan 150 in Anspruch genommen werden soll.  
i) Die Fläche B soll mit folgenden Auflagen bewirtschaftet werden:  
• Vollständiger Verzicht auf Düngung  
• Verbot von Pflanzenschutzmitteln  
• Mechanische Pflegemaßnahmen (Walzen und Abschleppen der Flächen) dürfen erst ab Ende September/Anfang Oktober durchgeführt werden.

**Fläche „A“**  
Entlang des Biestorfer Wegs sind 10 Einzelebäume (Hochstamm 3 x v.v.B., 16/18 cm, Abstand der Bäume 10 m). Die Grünflächen sind zu extensivieren. Die Nutzung der Flächen als Pferdeweide mit maximal 2 Pferden pro ha ist zulässig. Ein Umbruch in Acker ist untersagt.

**Fläche „B“**  
Entlang des Biestorfer Wegs sind 10 Einzelebäume zu pflanzen (Hochstamm 3 x v.v.B., 16/18 cm, Abstand der Bäume 10 m). Die Grünflächen sind zu extensivieren. Die Nutzung der Flächen als Pferdeweide mit maximal 2 Pferden pro ha ist zulässig. Ein Umbruch in Acker ist untersagt.

**Pflanzenliste:** Es sind standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Koniferen sind im Plangebiet unzulässig.  
Bäume: Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus glabra, Ulmus laevis, Ulmus minor, Alnus glutinosa, Sorbus excelsior, Salix alba, Sorbus aucuparia, Prunus avium, Prunus domestica.  
Sträucher: Amelanchier lamarckii, Cornus mas, Cornus avellana, Prunus padus, Rubus, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Viburnum opulus, Salix aurita, Salix caprea, Salix repens, Salix caprea.  
Felsenrinne, Kornelrösche, Haselblau, Traubenkirsche, Schlehdorn, Knechtling, Wilde Brombeere, Holunder, Schwarze, Schwarze, Gen. Schneeball, Chrysantheme, Astilbe.  
Kletterpflanzen: Clematis vitalba, Heister bella, Clematis, Clematis.  
Waldrebe, Efeu, Gelbblut, Kletterrose.  
Peribonissus glaucoventris, Polygonum aversae, Wilder Wein, Kletterrose.

**3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Trinkwasserschutz: Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Trinkwasserschutzgebietes Zone III der Wasserversorgung Malchow.