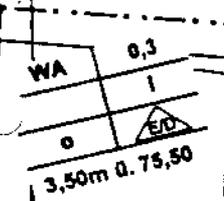
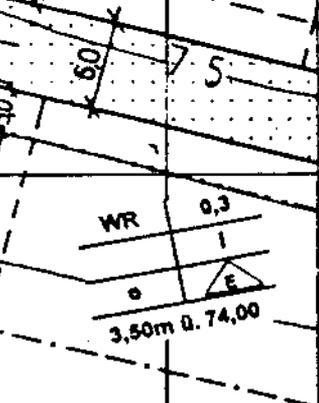
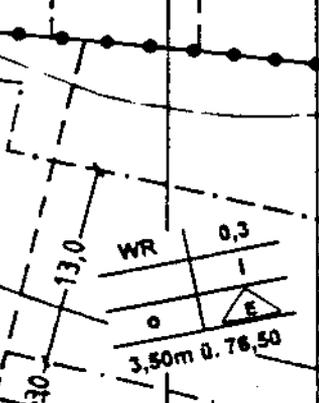
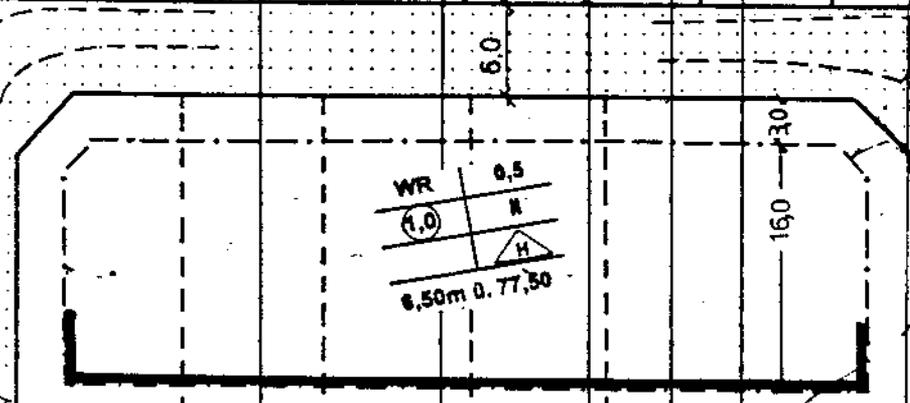
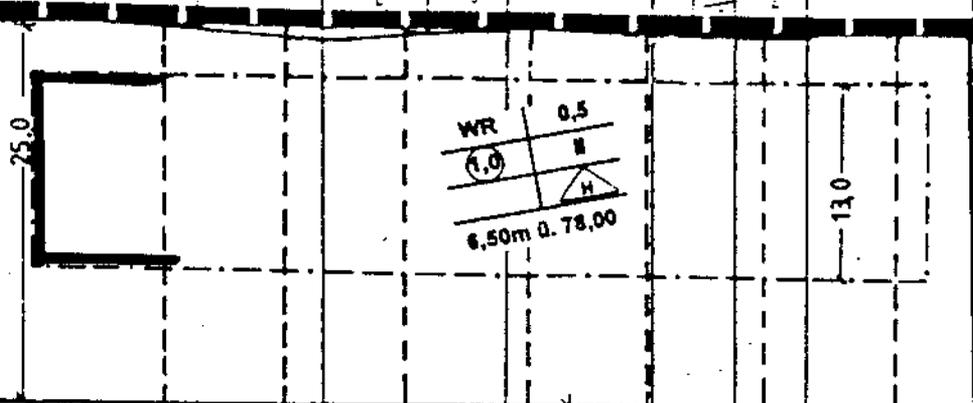


Stadt Malchow  
Auszug 2. Änderung  
Bebauungsplan 18/1  
Birkholz I

**Satzung der Stadt Malchow  
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/1  
"Birkholz I"**

$\frac{63}{4}$      $\frac{63}{5}$      $\frac{65}{4}$      $\frac{65}{5}$      $\frac{66}{3}$      $\frac{67}{5}$      $\frac{68}{3}$   
 $\frac{63}{2}$      $\frac{63}{3}$      $\frac{65}{2}$      $\frac{65}{3}$      $\frac{66}{2}$      $\frac{67}{2}$      $\frac{68}{2}$      $\frac{69}{5}$

W W  
 Y  
**R**



Stadt Malchow  
 Auszug 2. Änderung  
 Bebauungsplan 18/1  
 Birkholz I    Teil A



S 38

# Textliche Festsetzungen (Teil B)

(Die geänderten textlichen Festsetzungen sind grau hinterlegt)

## 1. Städtebauliche Festsetzungen

### 1.1 Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und in Abweichung zu § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- nicht zulässig.

### 1.2 Traufhöhen

Ausnahmsweise können von den festgesetzten Traufhöhen bis zu 1,00m Abweichungen zugelassen werden, wenn gegen die Abweichungen aus städtebaulich-gestalterischer Sicht keine schwerwiegenden Einwendungen und Bedenken geltend gemacht werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 Abs. 6 BauNVO).

### 1.3 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsfläche in der Straße der Jugend ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

## 2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 Abs. 1 LBauO MV

### 2.1 Einfriedungen

Einfriedungen, die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche trennen, müssen als Zaun mit einer Gesamthöhe zwischen 0,90 m und 1,20 m ab Geländeoberfläche oder in Form von Bepflanzungen (Hecken etc.) erstellt werden.

### 2.2 Dächer

Wird in einem Baugebiet ein Vollgeschoss gebaut, so müssen die Dachflächen eine Neigung zwischen 40° und 60° aufweisen. Werden in einem Baugebiet zwei Vollgeschosse gebaut, so ist ein flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von höchstens 25° zu verwenden. Auf den Flurstücken 58/4 und 58/8 müssen Dachflächen hiervon abweichend eine Neigung von 40°-60° bei zwei Vollgeschossen aufweisen.

### 2.3 Antennen

An den Außenflächen von baulichen Anlagen ist das Anbringen von Antennenanlagen unzulässig.

### 2.4 Anbauten und Garagen, Carports und Anbauten

Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Angliederung an Hauptgebäude zulässig. Die Erstellung von freistehenden Garagen und Carports - einzeln oder nebeneinander - ist unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flurstücke 58/4 und 58/8. Anbauten und Garagen müssen sich in Material und Farbgebung den jeweiligen Wohngebäuden anpassen und unterordnen.

### 2.5 Fassaden

Fassadenflächen sind ausschließlich in Klinker oder Putz zulässig. Hausgruppen und Doppelhäusern müssen jeweils die gleichen Fassadenmaterialien aufweisen. Rein weiße, intensive oder stark kontrastierende sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

## 3. Grünfestsetzungen

### 3.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsparkanlage

Die Fläche "S" wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsparkanlage festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Die Fläche ist unversiegelt anzulegen und mit Ausnahme der Wasser- und Wegeflächen mit Rasen, Wiese oder Stauden zu bepflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB).

38a

Es sind mindestens 47 einheimische standortgerechte großkronige oder 94 kleinkronige Bäume und 64 Sträucher in der Weise zu bepflanzen und zu erhalten, dass der Eindruck einer Landschaftsparkanlage entsteht. Bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).

Innerhalb der Fläche "S" ist ein Versickerungsteich zur vollständigen Entsorgung des anfallenden Niederschlages der Verkehrsflächen im Planungsgebiet anzulegen und zu erhalten. Der Teich ist naturnah anzulegen und mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Ufervegetation im Uferbereich zu bepflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB).

#### Art der Bepflanzung

- Größe der zu pflanzenden Laubbäume (Hochstamm) und Sträucher:  
großkronige Bäume: Solitär 4 x v., m.B., St.U. 18/20 cm;  
kleinkronige Bäume: Solitär 3 x v., m.B., Breite 100 - 150 cm, Höhe 250 - 300 cm;  
Sträucher: Solitär 3 x v., m.B., 125/150 cm.
- Größe der zu pflanzenden Obstbäume:  
großkronige Bäume (Hochstamm): 4 x v., m.B., St.U. 16/18;  
kleinkronige Bäume (Halb- oder Viertelstämme): 3 x v., m.B., St.U. 12 - 14.
- Saatgutmischung der Wiese entsprechend DIN 18197 und RSM 80  
(Regel-Saatgut-Mischung): Landschaftsrasen D.

#### **3.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Nutz- und Erholungsgarten**

Die Fläche "R" wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Nutz- und Erholungsgarten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **3.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche sind alle vorhandenen Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden) aufweisen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das gleiche gilt für Sträucher mit einer Höhe von mehr als 3 Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

#### **3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bereich der an die öffentliche Grünfläche "S" angrenzenden Baufelder dürfen keine Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen, die weiter als zwei Meter von den Baugrenzen entfernt sind. Der an die natürliche Topographie angepasste Böschungswinkel ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### **3.5 Wege- und Platzflächen, Stellplätze**

Die Flächen X, Y und Z sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.Bsp. als wasser-gebundene Decke) herzustellen. Es ist untersagt, belastete Materialien (z.Bsp. Hochofenschlacken) als Unterbau für den Wegeaufbau zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).  
Stellplätze sind teilversiegelt mit Rasengittersteinen oder Fugenpflaster anzulegen.

#### **3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf der Fläche T ist ein mindestens 6 Meter breiter unversiegelter Grünstreifen zu erhalten und zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind die Fläche T.1, die teilversiegelt angelegt werden kann, sowie die notwendigen Zu- und Abfahrten und Erschließungswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### **3.7 Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit mindestens einem großkronigen standortgerechten heimischen Laubbaum je angefangene 300m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Innerhalb der Baugebiete mit der festgesetzten Bauweise "Hausgruppe" sind je angefangene 300m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein kleinkroniger heimischer standortgerechter Laubbaum oder drei Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).  
Geschnittene Zierhecken sind als Einfriedung zur Grünfläche "S" unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### **3.8 Versickerung und Schutz von Niederschlagswasser**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagsabflusswasser von Dachflächen sind auf den Grundstücksflächen durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Dabei ist Dachabflusswasser vorzugsweise durch Schachtversickerung zu versickern. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagsabflusswasser von Verkehrsflächen sind vollständig in dem Versickerungsteich innerhalb der Grünfläche "S" zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### 3.9 Trinkwasserschutz

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Trinkwasserschutzgebietes Zone III.

### Hinweise

- Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern.
- Alle im Grünordnungsplan dargestellten geschützten Bäume sind vor Baubeginn, soweit sie im Bereich der baulichen Maßnahmen stehen, durch geeignete Schutzverbauung gegen Beschädigung und Bodenverdichtungen zu sichern.
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.
- Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) vorgenommen werden.
- Der Nachweis für die Versickerung der Niederschlagswasser soll erbracht werden.
- Verunreinigtes Abflusswasser von Verkehrsflächen soll durch einen Ölabscheider und einen Sandfang vorgereinigt werden.

### Pflanzieste:

Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

### Pflanzenvorschläge:

Großkronige Bäume:		Kleinkronige Bäume:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Betula pendula	Birke	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyraister	Wildbirne
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Tilia cordata	Winterlinde	Salix aurita	Öhrchenweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Salix caprea	Salweide
Ulmus glabra	Bergulme	Salix cinerea	Aschweide
Ulmus laevis	Flatterulme	Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus minor	Feldulme	Salix smithiana	Küblerweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix viminalis	Korbweide
Fraxinus excelsior	Esche		
Salix alba	Silberweide		
		und Obstbäume	

Gebüschbildende Gehölze / Sträucher:		Rank- und Kletterpflanzen:	
Prunus padus	Traubenkirsche	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Prunus spinosa	Schlehe	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Coryllus avellana	Haselnuß	Hedera helix	Efeu
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Clematis vitalba	Waldrebe
Prunus spinosa	Schiehe	Lonicera purpurea (einjährige)	Trichterwinde
Rosa canina	Hundsrose	Phaseolus coccineus (einjährige)	Feuerbohne
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere	Trapoleoium - Hybriden (einjährige)	Kapuzinerkresse
Rubus idaeus	Himbeere		
Sambucus nigra	Schwarz. Holunder		
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder		
Viburnum opulus	Schneeball		
Symphoricarpos i.S.	Schneebeere		
Sabucus racemosa	Roter Holunder		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Euyonimus europaeus	Pfaffenhütchen		

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 und nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow die nebenstehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Malchow, 27. Mai 2003

 - Siegel -  
Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. TÖB - Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4. Juni 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchow, 27. Mai 2003

 - Siegel -  
Der Bürgermeister

### 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 18. Mai 1999 den Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

Malchow, 27. Mai 2003

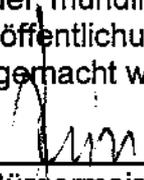
 - Siegel -  
Der Bürgermeister

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14. Juni bis zum 16. Juli 1999 während folgender Zeiten Mo - Fr von 8 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13:30 bis 16 Uhr und Do von 13:30 bis 17 Uhr entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zu den Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 4. Juni 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, 27. Mai 2003



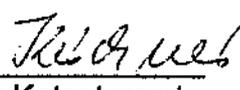
  
Der Bürgermeister

### 4. Kartengrundlage

Der katastermäßige Bestand am 17.07.1996 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 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können aufgrund dieser Bestätigung nicht abgeleitet werden.

Waren, 22.08.2003



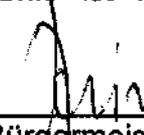
  
Leiter Katasteramt

### 5. Bedenken und Anregungen

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20. Mai 2003 geprüft. Das Prüfungsergebnis ist mit Schreiben vom 22. Mai 2003 mitgeteilt worden.

Malchow, 27. Mai 2003



  
Der Bürgermeister

### 6. Satzungsbeschluss

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20. Mai 2003 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20. Mai 2003 gebilligt.

Malchow, 27. Mai 2003



  
Der Bürgermeister

## 7. Anzeige

Die Satzung in Form der 2. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landkreis Müritz mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ angezeigt.

Malchow, \_\_\_\_\_  
- Siegel - Der Bürgermeister

## 8. Einarbeitung von Auflagen und Maßgaben

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_ erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Malchow, \_\_\_\_\_  
- Siegel - Der Bürgermeister

## 9. Ausfertigung

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Malchow, 4. März 2004  
- Siegel - Der Bürgermeister

## 10. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Die Stelle, bei der die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 12. März 2004 ortsüblich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB und § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 12. März 2004 in Kraft getreten.

Malchow, 15. März 2004  
- Siegel - Der Bürgermeister