Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.081997 (BGBl. I. S. 2141,1998 S.137) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBL. M-V, S. 518, 635, ber.GVOBl. M-V. S. 468), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 18/III, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Satzung beschlossen.

Malchow, den 19.[illegible].2001

- Siegel-

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung

Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 6.7.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 16.7.1999 erfolgt.

Malchow, den 12.12.2000

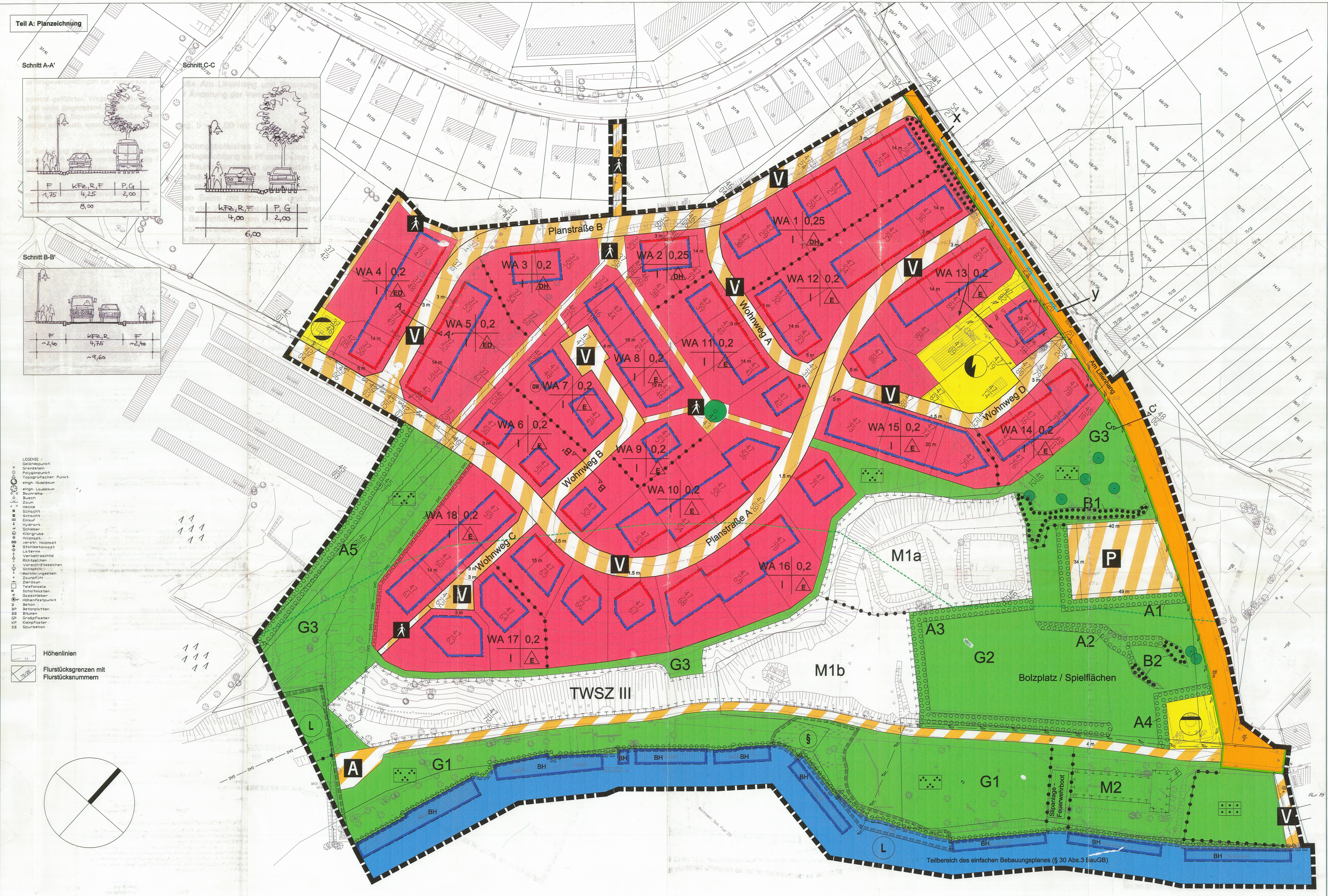
- Siegel-

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 7.12.2000 beteiligt worden.

Malchow, den 12.12.2000



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den allgemeinen Wohngebieten (Planzeichen 1.1.3 WA) nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO): Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten (Planzeichen 1.1.3 WA) nicht zulässig.

1.3 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 I.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO): In den Baugebieten 16, 17 und 18 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO um lediglich 20 % zulässig.

1.4 Traufhöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 (6) BauNVO): Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Ausnahmsweise können von den festgesetzten Traufhöhen bis zu 0,50 m Überschreitungen zugelassen werden.

1.5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): Außenwände mit mehr als 3 m Länge sind in den WA-Gebieten 17-18 rechtwinklig zum Wohnweg C zu errichten. Außenwände mit mehr als 3 m Länge in den WA-Gebieten 7-9 und 15 sind im rechten Winkel zur Linie xy zu errichten.

1.6 Ausschluß von Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB I.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO): Garagen und Carports sind nicht zwischen Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung) und Baulinien zulässig. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden. Innerhalb der WA-Gebieten 16 und 17 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur bis zu einer Grundstückstiefe von 20m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

1.7 Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB): Die Baugrundstücke in den WA-Gebieten 16-18 müssen mindestens 700 m² und dürfen höchstens 1.100 m² groß sein. Wohnungsbaugrundstücke in den WA-Gebieten 1- 15 dürfen höchstens 800 m² groß sein.

1.8 Art und Maß der Nutzung von Bootshäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Innerhalb der Baufenster mit der Bezeichnung BH sind ausschließlich Bootshäuser mit Traufhöhen bis zu 2,90m über 62,00m über NN (Wasserspiegel) zulässig. Ferienwohnungen etc. sind unzulässig. Außerhalb der Baufenster sind Bootshäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

2. Grünfestsetzungen

2.1 Öffentliche Grünfläche G1 (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 25 a + b BauGB)
Auf der öffentlichen Grünfläche G1 sind mindestens 36 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der vorhandene Baumbestand sowie Sträucher mit einer Höhe von über 3 m sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ersatzpflanzungen bei erforderlichen Fällungen sind im Verhältnis 1:1, bzw. 1:2 bei älteren Gehölzen (Bäume ab Stammumfang 0,5 m) und Sträuchern sicherzustellen.
Für den besonderen Nutzungszweck "Slipanlage Feuerwehr" können Ausnahmen von dem Erhalt zugelassen werden.
Qualität der Bepflanzung:
Bäume (Hochstamm): Solitär, 3 x v., mit Ballen, St.U. 16 / 18 cm

2.2 Öffentliche Grünfläche G2 (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 a + b BauGB)

[illegible]

2.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a+b BauGB)
Auf den Flächen für Maßnahmen M1a und b sowie auf der für die Maßnahme M2 vorgesehenen Fläche sind alle befestigten Flächen zu entsiegeln. Die Fläche M1a und b ist von Unrat zu befreien. Auf der Fläche M1a und b auf dem Plateau sind insgesamt mindestens 15 hochstämmige standortgerechte Laubbäume im Abstand von 8 - 12 m zu pflanzen. Reihenpflanzungen sind unzulässig. Im Bereich M1a sind Obstbäume nicht zulässig. Der Bestand ist durch regelmäßiges Nachpflanzen zu sichern. Alte Bäume mit einem Stammumfang von 0,5 m dürfen nicht entfernt werden. Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Bootshauserschließung" ist ein 5m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Hier sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist ein Verhältnis von 20% Bäumen und 80% Sträuchern bei einer Pflanzdichte von 1,5 Stück pro 2 m² zu gewährleisten.
Die Anlage von Wegen ist unzulässig. Eine Ausnahme kann für eine einzelne direkte Gehweg - Verbindung zwischen der Grünfläche G3 und der Grünfläche G2 oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Bootshauserschließung" auf der Fläche M1b zugelassen werden.
Qualität der Bepflanzung:
Bäume (Hochstamm): Solitär, 3 x v., mit Ballen, St.U. 16 / 18 cm
Bäume (Heister): 2 x v., Höhe 1,50m - 2,00m
Sträucher Sträucher, 2 x v., 60 cm - 100 cm
Einsaat von Flächen: Saatgutmischung entsprechend DIN 18917 und RSM 7.2.2 (Regel-Saatgut-Mischung) Landschaftsrasen Trockenlagen mit Kräutern

Pflanzliste: Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
Pflanzenvorschlag:

Bäume:		Sträucher	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Almelanchier lamarckii	Felsenbirne
Acer platanoides	Spitzahorn	Kornus mas	Kornelkirsche
Betula pendula	Birke	Coryllus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Crataegus carrierei x lavallei	kleinkroniger Weißdorn	Prunus spinosa	Schlehe
		Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Rubus fruticosus	Wilde Bornbeere
Quercus petraea	Traubeneiche	Rubus idaeus	Himbeere
Tilia cordata			
Tilia platyphyllos			
Ulmus glabra			
Ulmus laevis			
Ulmus minor			
Alnus glutinosa			
Fraxinus excelsior			
Salix alba			
Sorbus aucuparia			
Sorbus intermedia			
Prunus avium			
Pyrus pyraster			
und Obstbäume der Sorten Apfel und Birne			

Teil A: Planzeichnung - Legende

(auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZVO 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ)
I — Zahl der Vollgeschosse maximal

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig
DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

Nutzungsschablone

Baugebiet mit Gebietsbezeichnung	GRZ
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich

[illegible]

Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 18/III

"Birkholz III"

Ausgefertigtes
Satzungsexemplar

Maßstab 1:500 (DIN A0 Überlänge); 1:1000 (DIN A2 Überlänge)

0 10 20 30 40 50

September 2000

Auflagen eingearbeitet: 6. Dezember 2000

FORSCHUNGSGRUPPE
STADT + DORF
PROF. DR. RUDOLF SCHÄFER GmbH

Lützowstraße 102 -104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, Telefax 030-2628936

395