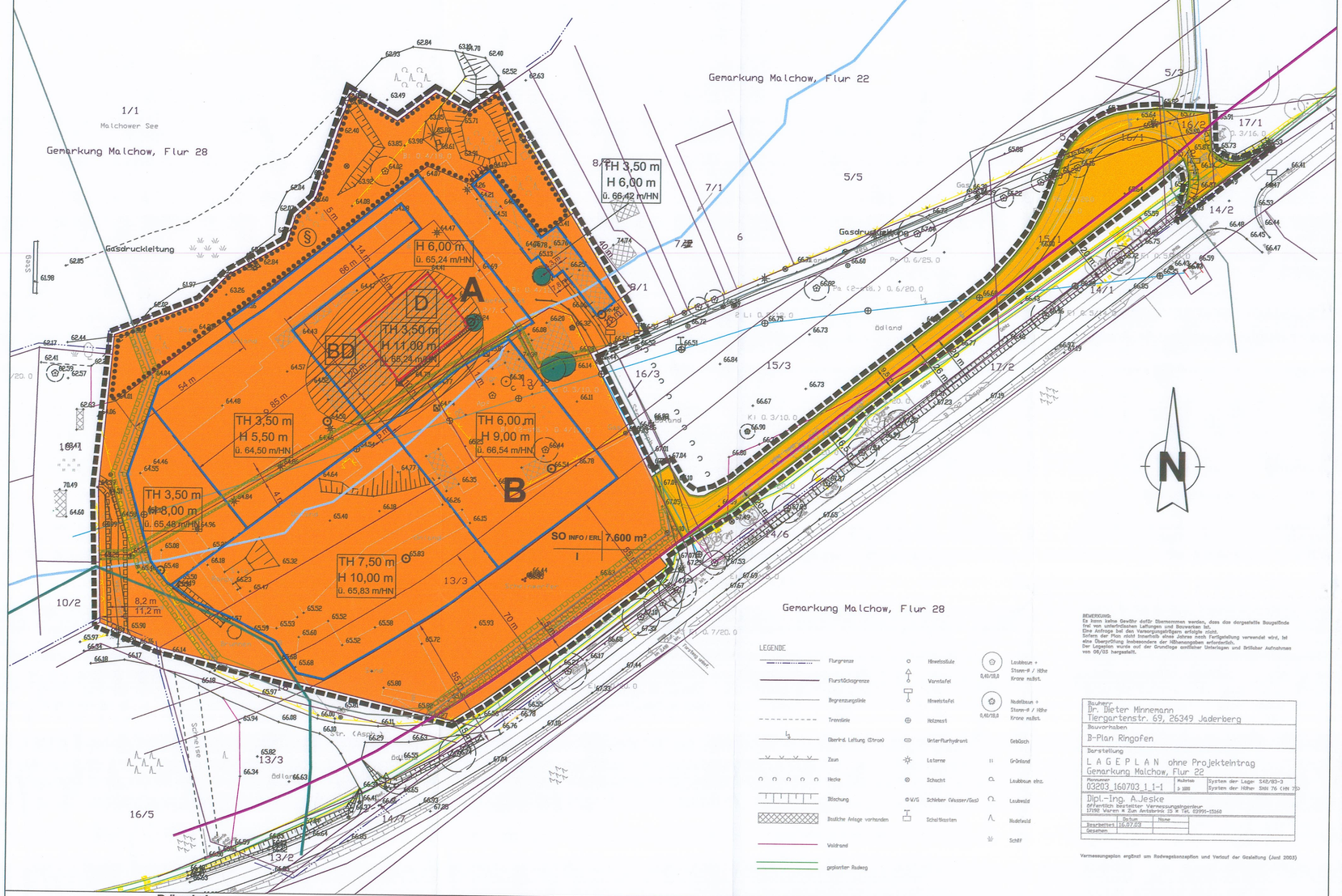
Teil A: Planzeichnung



LEGENDE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Begrenzungslinie
- Trennlinie
- Überird. Leitung (Strom)
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Bauliche Anlage vorhanden
- Waldrand
- geplanter Radweg
- Hinweissäule
- Warntafel
- Hinweistafel
- Holzmast
- Unterflurhydrant
- Laterne
- Schacht
- Schieber (Wasser/Gas)
- Schaltkasten
- Laubbaum + Stamm-Ø / Höhe Krone maßst.
- Nadelbaum + Stamm-Ø / Höhe Krone maßst.
- Gebüsch
- Grünland
- Laubbaum einz.
- Laubwald
- Nadelwald
- Schilf

BEMERKUNGEN
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
Eine Anfrage bei den Versorgungsträgern erfolgte nicht.
Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.
Der Lageplan wurde auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und Örtlicher Aufnahmen von 08/03 hergestellt.

Bauherr: Dr. Dieter Minnemann, Tiergartenstr. 69, 26349 Jaderberg	
Bauvorhaben: B-Plan Ringofen	
Darstellung: L A G E P L A N ohne Projekteintrag, Gemarkung Malchow, Flur 22	
Plannummer: 03203_160703_1_1-1	Maßstab: 1:500 / System der Lage: S42/83-3 / System der Höhe: SNN 76 (HN 75)
Dipl.-Ing. A.Jeske, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 17192 Waren ✱ Zum Amtsbereich 13 ✱ Tel. 03991-15160	
Datum / Name: Bearbeitet 16.07.03; Gesehen	

Vermessungsplan ergänzt um Radwegeinzeichnung und Verlauf der Gasleitung (Juni 2003)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB):
Im Sondergebiet Infozentrum / natur- und umweltbezogener Erlebnispark sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die für den Betrieb eines Informationszentrums und Familienfreizeitparks erforderlich sind. Zu diesen Anlagen gehören Gebäude und bauliche Anlagen für die Präsentation und Information über die Region, für Spiel- und Freizeitnutzungen, für eine Radierhochbahn (auf Stützen gestellte Hochbahn mit muskelbetriebenem Antrieb), für Tiergehege und Tierschauräume, für die Versorgung der Tiere, Betriebsgebäude und Betriebswohnungen für das Personal, Sanitär- und Technikgebäude, Eingangsgebäude mit Kasse, Gastronomie, Souvenirs, technische Anlagen, Einfriedungen, notwendige Stellplätze für Pkw und Busse, bis zu 15 Stellplätze für Wohnmobile sowie die notwendigen Zufahrten und Wege. Fahrgeschäfte sind - mit Ausnahme der Radierhochbahn - unzulässig.

1.2 Überschreitung der Grundflächen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Wegen ist abweichend von § 19 Abs.4 BauNVO um bis zu 7.000 m² zulässig.

1.3 Eingeschränkte Nutzungen im Baufenster A (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Innerhalb der mit dem Buchstaben A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind an hochbaulichen Anlagen ausschließlich eine Hochbahn (Radierbahn) einschließlich Bahnhofsgebäude zulässig.

1.4 Überschreitung der Höhen im Baufenster B (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.6 BauNVO):
Innerhalb der mit dem Buchstaben B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist für Aufbauten und technische Anlagen eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,00 m zulässig.

1.5 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Sondergebiet sind Grenzabstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen (wie bei der offenen Bauweise) einzuhalten. Gebäudelängen dürfen hierbei max. 70 m betragen.

1.6 Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO):
Innerhalb des Sondergebietes sind Besucherstellplätze nur bis zu einer Tiefe von 70 m, gemessen vom nördlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 192, zulässig. Innerhalb der Fläche, die den nachrichtlich übernommenen Waldabstand begrenzt, ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Errichtung von Stellplätzen nicht zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Im Sondergebiet sind die nicht bebauten Grundstücksflächen zu entsiegeln und dauerhaft als Grünflächen anzulegen.

1.8 Befestigung von Wegen (§ 9 (1) 20 BauGB)
Im Sondergebiet ist die Befestigung von Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

1.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):
Auf der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen sind - mit Ausnahme eines 3 m breiten Fußweges zum Ufer - nicht zulässig.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt mindestens 1.500 m² als Gehölzflächen aus der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen. Dabei sind pro 3 m² mindestens 2 Gehölze zu pflanzen.

Pflanzliste:

Heckengehölze	Sträucher mindestens 60 - 100 cm
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Apfelrose	Rosa villosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Flieder	Syringa vulgaris
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn weiß + rot	Rhamnus spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneebeere	Symphoricarpos albus
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Forsythie	Forsythia suspensa
Besenginster	Cytisus scoparius
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Seidelbast	Daphne mezereum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Spierstrauch	Spiraea spec.
Haselnuß	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Weigelie	Weigela florida
Schlehe	Prunus spinosa
Solitärbäume	**ST.U. mindestens 16/18 cm**
Blutbuche	Fagus sylvatica-purpurea
Blutbuche - hängend	Fagus sylvatica-pendula
Trauerweide	Salix alba var. Tristis
Esche	Fraxinus exelsior
Linde	Tilia cordata
Ulme	Ulmus glabra
Traubeneiche	Quercus Petraea
Stieleiche	Quercus Robur

1.11 Bepflanzungen von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen muss je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Gehölz der nachfolgenden Liste gepflanzt werden. Je Gehölz ist eine mindestens 4 m² große Fläche zu entsiegeln und gärtnerisch anzulegen.
Pflanzliste:

Heckengehölze	Sträucher mindestens 60 - 100 cm
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Haselnuß	Corylus avellana
Solitärbäume	**ST.U. mindestens 16/18 cm**
Trauerweide	Salix alba var. Tristis
Esche	Fraxinus exelsior
Linde	Tilia cordata
Ulme	Ulmus glabra
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus Petraea
Stieleiche	Quercus Robur

1.12 Bepflanzung von Fassaden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Außenwandflächen von Gebäuden mit über 8 m Wandlänge ohne Wandöffnungen sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufenden zwei Metern Außenwand ist mindestens eine Pflanze anzupflanzen und zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

2.1 Werbeanlagen: Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie selbstleuchtende Lichtkörper sind unzulässig.

2.2 Dachneigungen: Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Ringofens und des Betriebs-Wohnhauses sind Gebäude mit einer Dachneigung von 10 bis 25 Grad zu errichten.

2.3 Fassaden und Dächer: Metallisch glänzende, verspiegelte und reinweiße Außenflächen sind unzulässig.

2.4 Fassadengliederung: Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge sind als Gliederungselemente Versprünge, vertikale bauliche Elemente oder Rankhilfen in Fassadenhöhe zu erstellen.

2.5 Ordnungswidrig gemäß § 84, Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet,
- Dachneigungen entsprechend der Festsetzung 2.2 nicht mit einer Dachneigung von 10 bis 25 Grad ausbildet
- Metallisch glänzende, verspiegelte und reinweiße Au ßenflächen gemäß 2.3 errichtet
- Keine Gliederungselemente gemäß Festsetzung 2.4 errichtet.

3. Hinweise
3.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl.I S.132).

3.2 Im Plangebiet befindet sich das **Bodendenkmal** Ringofen. Bei Bau- oder Erdarbeiten ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Zudem ist das historischem **Baudenkmal** Ringofen in der Denkmalliste des Landkreises eingetragen (Nr. 434). Eingriffe und Veränderungen sind genehmigungspflichtig.

3.3 Für den überbaubaren Bereich des **100 m Gewässerschutzstreifens** (hellblaue Linie) sowie für die Beseitigung eines Biotopes (**Trockenrasen** für Erschließungsstraße) gemäß § 19 Abs.3 und § 20 Abs.3 LNatSchG ist eine Ausnahmegenehmigung erteilt worden.

3.4 Innerhalb des Bereiches der **20 m Bauverbotszone** (dunkelrote Linie) gemäß § 31 Abs. 1 StrWG-MV sind im Sondergebiet als Ausnahmeregelung ausschließlich Stellplätze und auf der Verkehrsfläche ausschließlich das Bankett und der Entwässerungsgraben zulässig.

3.5 Grundlage für den Umfang der **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** bildet die eingriffsrechtliche Bilanzierung des Grünordnungsplans.

3.6 Die **Bepflanzung** der privaten und öffentlichen Flächen soll spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.

3.7 Die **Baufenster** sind teilweise überlagert mit einem **Leitungsrecht** zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Bei der Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit ist zu berücksichtigen, dass die Leitungen entsprechend den Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger zugänglich sein müssen, auf der anderen Seite aber durchaus überbaut werden können (z.B. Hochbahn).

Teil A: Planzeichnung - Legende

(auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZVO 1990)

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

SO Info/Erl — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Infozentrum und natur- und umweltbezogener Erlebnispark (§ 11 BauNVO)

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

- GR — max. Grundfläche
- TH — max. Traufhöhe über einem Bezugspunkt über HN
- H — max. Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt über HN
- I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- o — Lage des jeweiligen Bezugspunktes

Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Grundfläche
max. Zahl der Vollgeschosse	

3. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 10/1 der Flur 22 der Gemarkung Malchow
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 10/1, 10/2, 11 und 12 der Flur 22
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7/6 — Flurstücksgrenzen/ -bezeichnung
- 8,4 m — Vermaßung in m
- A — Flächenbezeichnungen

8. Nachrichtliche Übernahmen

- D — Baudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 DSchG M-V)
- BD — Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DSchG M-V)
- Gewässerschutzstreifen (100 m) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 19 LNatSchG M-V)
- Bauverbotszone (20 m) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 StrWG-MV)
- Waldabstand (30 m) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V und Waldabstandserlass MV)
- § — Geschützte Biotope (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LNatSchG M-V)

Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 31a
"Erlebnispark und Infozentrum"

Satzungsexemplar

Maßstab 1: 1.000 (DIN A1)

0 20 40 60 80 100

August 2003

letzte Bearbeitung: 27. August 2003

planungsgruppe STADT + DORF
prof. dr. rudolf schäfer und partner gbr
Lützowstraße 102 -104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, Telefax 030-264923-23

209

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141,1998 S.137) ,geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) 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. 31a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Malchow, den 5.2.2004 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung

Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.06.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 25.07.2002 erfolgt.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 24.07.2002 und 13.06.2003 beteiligt worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.04.2003 durchgeführt worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. TöB - Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7. Juli 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 24. Juni 2003 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14. Juli bis zum 18. August 2003 während der 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 4. Juli 2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Kartengrundlage

Der katastermäßige Bestand am 02.07.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur gob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, den 25.09.2003 - Siegel - (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes

8. Bedenken und Anregungen

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16. September 2003 geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 31a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16. September 2003 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16. September 2003 gebilligt.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Genehmigung

Die Genehmigung der Satzung in Form eines Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch das Ministerium für Arbeit und Bau M-V mit Schreiben vom 2.Feb.2004 Az. VIII 230 K ..... mit Auflagen und Maßgaben (gof. zu streichen) erteilt. 542.143-56041(3.A)

Malchow, den 5.2.2004 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Einarbeitung der Auflagen und Maßgaben

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau für Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.

Im Auftrag

....., den..... - Siegel - (Unterschrift)

12. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Malchow, den 5.2.2004 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

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 Malchower Tageblatt am 13.Feb.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) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 13.Feb.2004 in Kraft getreten.

Malchow, den 24.02.04 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister