

Teil A: Planzeichnung/Legende

(auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZV 1990)

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

SO Sondergebiet - Fremdenverkehr
FV (11 BauNVO)

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

466 m² Grundfläche - GR II Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß

3. Nutzungsschablone

Baugebiet mit Gebietsbezeichnung

Grundfläche Zahl der Vollgeschosse
Bauweise Firsthöhe von Gebäuden über Bezugspunkt

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze Baulinie 9 geschlossene Bauweise

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

6. Sonstige Planzeichen

B Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der Nutzer der Sondergebiete zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Luftgeschoss

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Landschaftsschutzgebiet - LSG

Bundeswasserstraße

D Einzeldenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III.

8. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücke mit Flurstücksnummer 16,2 m Vermaßung in Meter

Gebäudebestand A Flächenbezeichnungen

Höhenbezugspunkte für Firsthöhen

geplante Staganlagen

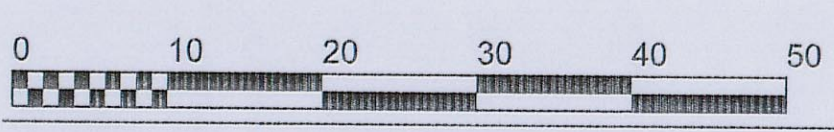
Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 32

"Alte Weberei"

Satzungsexemplar

Maßstab 1: 500 (DIN A1)



Januar 2005
letzte Bearbeitung: 07.01.2005
planungsgruppe
STADT+DORF
prof. dr. rolf schäfer und partner gbr

Lützowstraße 102-104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, Telefax 030-264923-23

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind in den Sondergebieten SO FV 1 bis SO FV 5:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
3. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
4. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die zugelassene Nutzung dienen,
5. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
6. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können in den Sondergebieten SO FV 1 bis SO FV 5 zugelassen werden:
1. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
2. Sonstige dem Ferienausgabel dienende nicht störende Gewerbetriebe.

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
In den Sondergebieten SO FV 1 bis SO FV 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unbarbar wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.3 Ausschluss von Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Auf den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen A und B sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

1.4 Besonderer Nutzungszweck auf der Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Im Baufenster mit der Bezeichnung D sind Schwimmteiche und ein Anleger für die Fahrgastschiffahrt mit einer maximalen Ausladung von 55 m (einschließlich der erforderlichen Liegeflächen) in den Malchower See hinein sowie Bootslegetische als Dauerlegetische, Charterlegetische, Gastlegetische und eine Wartestelle für die auf die Brückenöffnung wartende Schifffahrt zulässig.

1.5 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Für das Baufenster mit der Bezeichnung C gilt abweichend von der für das Baugebiet zulässigen Firsthöhe eine Firsthöhe von Gebäuden von 8,50 m über Bezugspunkt von 64,97 m.

1.6 Übergang zwischen SO FV 1 und SO FV 5 (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Überbauung der XV. Wasserstraße muss einen Abstand von mindestens 7,00 m zwischen Unterkante der baulichen Anlage und der trocken darunter liegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einhalten. Die bauliche Anlage ist bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m über der Unterkante der baulichen Anlage zulässig.

2. Grünfestsetzungen

2.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mindestens 10 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 16 - 18 cm aufweisen.

2.2 Befestigung von Flächen (§ 9 (1) 20 BauGB)
In den Sondergebieten ist die Befestigung von Wegen, Platzflächen, Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen nur in teilweise gegliedertem Aufbau zulässig.

2.3 Wandbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
In den Sondergebieten SO FV 2 und 3 sind Außenwände von Gebäuden mit weniger als 10 % Öffnungen sowie Stützwände mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro angefangene zwei Meter Außenwand ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen.

2.4 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Der Baumbestand auf den nicht überbauten Grundstücksflächen mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr, gemessen in einem Meter Höhe vom Erdboden, ist auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls durch Gehölze der folgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste			
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Baumhasel	Corylus colurna	Sand-Birke	Betula pendula
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Berg-Ulme	Ulmus glabra	Silber-Weide	Salix alba
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Faulbaum	Rhamnus frangula	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre	Stiel-Eiche	Quercus robur
Feld-Ulme	Ulmus minor	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Prunus padus	
Grau-Erle	Alnus incana	Sorbus aucuparia	
Hainbuche	Carpinus betulus	Wildapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria	Wildbirne	Pyrus communis
Moor-Birke	Betula pubescens	Winter-Linde	Tilia cordata
Rot-Buche	Fagus sylvatica		

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

3.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

3.2 Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
handelt, wer Werbeanlagen anders als in 3.1 vorgeschrieben errichtet.

Hinweise ohne Normcharakter

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

2. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingetragene Bilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbetriebs.

3. Die zu pflanzenden Bäume müssen den FLL-Gütekriterien für Baumschulpflanzen von 1995 entsprechen. Die Befestigung der privaten und öffentlichen Flächen soll spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind während der Anwachstphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt landseitig vollständig im Sanierungsgebiet "Westliche Altstadt" sowie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.

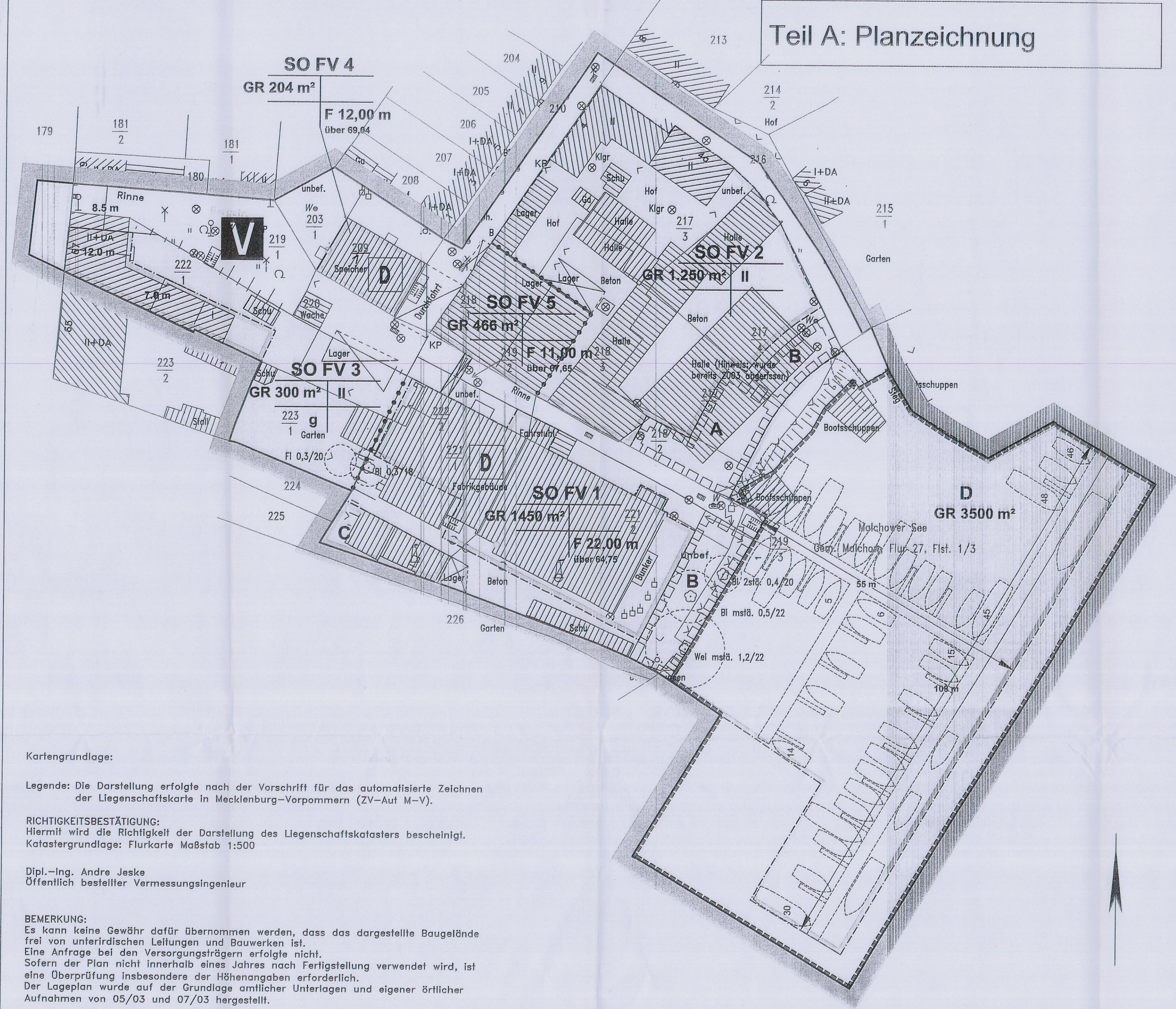
5. Der Erhalt und das Anpflanzen von Gehölzen darf nicht zu Beeinträchtigungen des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Leichtigkeit des Verkehrs führen. Baumstandorte sind im Einzelfall mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzustimmen.

6. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die zulässigen Eingriffe auf der Wasserfläche werden in Form einer Ausgleichszahlung vorgenommen und über einen selbstabheblichen Vertrag gesichert. Die Ermittlung der Höhe der Ausgleichszahlung sowie die Maßnahmenbeschreibung sind dem Begründungstext zu entnehmen.

7. Pflanzlisten als Empfehlung für textliche Festsetzungen 2.1 (Pflanzliste 1) und 2.3 (Pflanzliste 2):

Pflanzliste 1: Bäume		Pflanzliste 2: Kletterpflanzen	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Baumhasel	Corylus colurna	Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Blauregen	Wisteria floribunda
Berg-Ulme	Ulmus glabra	Efeu	Hedera helix
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Gelbblatt	Lonicera spec.
Faulbaum	Rhamnus frangula	Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Feld-Ahorn	Acer campestre	Jungferntrebe	Parthenocissus quinquefolia
Feld-Ulme	Ulmus minor	Wildes Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Schling-Knöterich	Polygonum auberti
Grau-Erle	Alnus incana	Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Hainbuche	Carpinus betulus		
Mehlbeere	Sorbus aria		
Moor-Birke	Betula pubescens		
Rot-Buche	Fagus sylvatica		
Sand-Birke	Betula pendula		
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa		
Silber-Weide	Salix alba		
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos		
Spitz-Ahorn	Acer platanoides		
Stiel-Eiche	Quercus robur		
Trauben-Eiche	Quercus petraea		
Trauben-Kirsche	Prunus padus		
Vogelbeere	Sorbus aucuparia		
Wildapfel	Malus sylvestris		
Wildbirne	Pyrus communis		
Winter-Linde	Tilia cordata		

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Legende: Die Darstellung erfolgte nach der Vorschrift für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Mecklenburg-Vorpommern (ZV-Aut M-V).

RICHTIGKEITSBESTÄTIGUNG:
Hiernit wird die Richtigkeit der Darstellung des Liegenschaftskatasters bescheinigt.
Katastergrundlage: Flurkarte Maßstab 1:500

Dipl.-Ing. Andre Jeske
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BEMERKUNG:
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 eigener örtlicher Aufnahmen von 05/03 und 07/03 hergestellt.

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850) und nach § 86 der Landesbaurechnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 516, 535, bei GVBl. M-V, S. 468), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung

Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.03.2004. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 08.04.2004 erfolgt.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat mit Schreiben vom 28.04.04 beteiligt worden.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.04.2004 durchgeführt worden.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

4. TöB - Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 04.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

Malchow, den 27.04.2005
(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 28.05.2004 bis zum 01.07.2004 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 öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zu Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 19.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Kartengrundlage

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 25.05.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die liegenschaftliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und liegenschaftliche Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Bedenken und Anregungen

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.09.2004 sowie am 21.12.2004 geprüft. Die Ergebnisse sind entsprechend mitgeteilt worden.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Änderungen

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach erfolgter öffentlicher Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 01.11.2004 bis zum 16.11.2004 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 erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zu Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 22.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.2005 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausfertigt.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss 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 Malchower Tageblatt am 05.05.2005 ortsüblich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Veiletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 05.05.2005 in Kraft getreten.

Malchow, den 27.04.2005
(Unterschrift) Der Bürgermeister