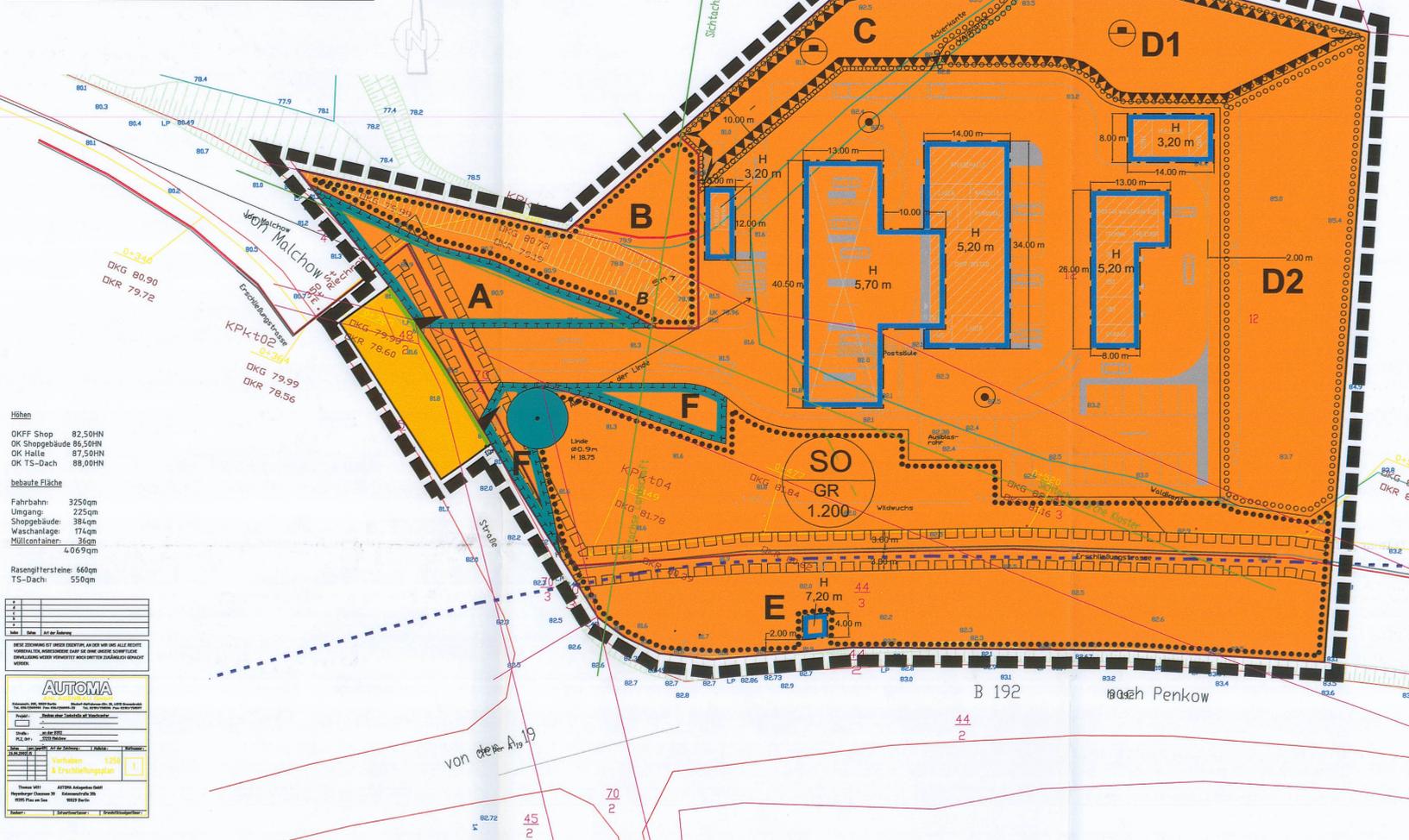


Index Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
Darstellung: Lage- und Höhenplan Gemarkung Malchow, Flur 24 Bauvorhaben 'Tankstelle am Stämmenberg'			
Maßstab: 1:500	Koordinatensystem: GK	VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. N. Boerner 17207 Röbel/Müritz, Turnplatz 2 Tel. (03993)51820/Fax 51831	
Auftrags-Nr.: 02533	Bearbeitet: 13.06.2002	Dörre	
Gesehen: 13.06.2002	Boerner		

Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
⊙	Höhepunkt	⊙	Höhepunkt
⊙	Dübel	⊙	Schicht rechteckig
⊙	AP/PPP	⊙	Schicht rund
⊙	Busch/Hecke	⊙	Schieber (Klassen)
⊙	Heilmast	⊙	Stahlbetonmast
⊙	Verlehrschrunk	⊙	Stahlgerüstmast
⊙	Lampe	⊙	Leitpfosten
⊙	Versicherung	⊙	Gestaltung d. 160 PE HD
⊙		⊙	0,4 KV An240mR



Höhen	bebaute Fläche
OKFF Shop 82,50HN	Fahrbahn 3250qm
OK Shopgebäude 86,50HN	Umgang 225qm
OK Halle 87,50HN	Shopgebäude 284qm
OK TS-Dach 88,00HN	Waschanlage 174qm
	Müllcontainer 36qm
	4.069qm
	Rasengittersteine 660qm
	TS-Dach 550qm

Index	Art der Änderung	Datum	Name
<p>AUTOMA</p> <p>Verfahren zur automatisierten Erstellung von Bebauungsplänen</p> <p>Automa 2.0</p> <p>Automa 2.0 ist ein Softwareprodukt zur automatisierten Erstellung von Bebauungsplänen. Es ermöglicht die automatische Generierung von Bebauungsplänen auf Basis von Eingangsdaten wie Flurstücksgrenzen, Höhenlinien und anderen geographischen Informationen.</p>			

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):** Im Sondergebiet Tankstelle ist eine Tankstelle für Pkw und Lkw mit Shop und Bistro, eine Gastkassette, eine Waschanlage für Pkw und Kleintransporter, Selbstbedienungswaschboxen, Standorte für "Selbstbedienungs- Staubsauger" und "Wasser-Luft Insekt", maximal 30 Pkw-Stellplätze und 3 Lkw-Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen zulässig. Shop-, Bistro- und Kassenbereich dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 180 m² aufweisen. Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen über 1,0 m Höhe über Geländeneiveau sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Baufenster auf dem Flurstück 44/3 ist ausschließlich ein Freimast (Werbeanlage) zulässig.
 - 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 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 300% (3.600 m²) zulässig.
 - Anlage einer Landschaftswiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):** Auf den Flächen mit den Bezeichnungen A und F sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Der Boden innerhalb der Flächen A und F ist tiefgründig zu lockern und eine Landschaftsbiumwiese einzuzüchten. Einzelne Anpflanzungen (max. 5 Pflanzen pro 100 m²) von niedrigwachsenden (nicht über 1 m Höhe ab Geländeoberkante) Sträuchern sind zulässig.
 - Erhaltung des Grabenbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)** Auf der Fläche mit der Bezeichnung B sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Der Bewuchs ist mit Ausnahme der eingemessenen Baumgruppe auf eine Höhe von unter 1 m über Geländeoberfläche zu halten.
 - Aufschüttung eines Walls, Anlage einer Feldgehölzhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 20 und 25 a BauGB):** Auf den Flächen C und D1 ist ein Erdwall von min. 3 m Höhe über dem Bezugspunkt von 82,50 m über HN aufzuschütten (Mindesthöhe 85,5 m üHN). Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Auf den Flächen C und D1 sind mindestens 20 einheimische, standortgerechte Laubbäume je 100 m² der Arten Betula pendula (Sand-Birke), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Amerikanische Rotleiche), Robinia pseudoacacia (Robinie) und mindestens 30 Sträuchern je 100 m² der Arten Prunus spinosa (Schlehe), Hippophae rhamnoides (Sandorn), Prunus padus (Frühblühender Traubenkirsche) und Rosa canina, Rosa gallica, Rosa pimpinellifolia, Rosa rugosa (Wildrosen) zu pflanzen. Bei den Baumaßnahmen anfallende Findlinge und Lesesteine sind innerhalb der Flächen als Haufen, Wälle oder Knicks abzulagern. Qualität der Bepflanzung: Bäume: Heister 2 x v. 125 - 150 cm oder Jungpflanzen 60 - 100 cm Sträucher: Jungpflanzen 50 - 80 cm
 - Anlage eines Waldsaums (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)** Auf den Flächen mit den Bezeichnungen D1 und D2 sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Kiefern innerhalb der Flächen D1 und D2 sind in einem Abstand von 30 Metern zu den Gebäuden der Tankstelle zu roden. Die Fläche D2 ist mit mindestens 15 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen je 100 m² und 20 Sträuchern je 100 m² der Arten Sand-Birke (Betula pendula), Traubeneiche (Quercus petraea), Schlehen (Prunus spinosa), Frühblühender Traubenkirsche (Prunus padus), Sandorn (Hippophae rhamnoides), Wildrosen (z.B. Rosa canina, R. gallica, R. pimpinellifolia, R. rugosa, u.a.) und Wachholder (Juniperus communis) zu bepflanzen. Qualität der Bepflanzung: Bäume: Heister 2 x v. 125 - 150 cm oder Jungpflanzen 60 - 100 cm Sträucher: Jungpflanzen 50 - 80 cm
 - Erhalt der ruderalen Trittbilflur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)** Auf der Fläche mit der Bezeichnung E sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Bewuchs ist auf eine Höhe von unter 1,5 m zu halten. Die Fläche ist von aufkommenden Baumbewuchs freizuhalten. Einzelne Anpflanzungen von Ginster (max. 5 Pflanzen pro 100 m²) als Initialpflanzung sind zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 und 2 und Abs. 4 LBauO M-V) :** Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. In nördliche Ausrichtung sind Lichtwerbungen unzulässig.
- Hinweise**
 - Für einzelne Qualitätsstandards (z.B. Anwuchspflege, Schutz der Gehölze bei Baumaßnahmen, Pflegemaßnahmen, zeitliche Abfolge etc.) fehlt der bodenrechtliche Bezug, so dass diese auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Der Investor wird über den Durchführungsvertrag zur Durchführung der im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen verpflichtet.
 - Um eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen, werden folgende Maßnahmen auf anderem Wege durch die Stadt Malchow sichergestellt: Waldumbau von 2.161 m² im Bereich des Kiefernforstes am Stämmenberg. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Zuordnung zu den Eingriffsflächen bildet die eingriffsrechtliche Bilanzierung.
 - Die Waldumbau sowie die Ausgliederung aus dem LSG ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans zu erreichen.
 - Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung eines Bodendenkmals. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
 - Die Aufschüttung soll nach Norden (außerhalb des Plangebietes) langsam zur Landschaft hin auslaufen und ein harmonisches Landschaftsrelief erzeugen. Ein Böschungsverhältnis von 1:3 (Höhe : Breite) ist nicht zu unterschreiten.

Teil A: Planzeichnung - Legende

(auf der Grundlage der Planzeichnungsverordnung PlanZVO 1990)

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

SO Sondergebiet Tankstelle (§ 11 BauNVO)

H 4,20 m Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt

Nutzungsschablone

Gebietsart Grundfläche GR

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

4. Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen und Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 1 Abs. 9 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 1 Abs. 9 Nr. 25a BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 9 Nr. 20 BauGB)

Flächenbezeichnung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bezugspunkt 82,5 m über HN (§9 Abs.1 Nr.1)

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6. Darstellungen ohne Normcharakter / Hinweise

Sichtachsen

20 m-Abstand von Bundesstraße (Fahrbahnrand)

40 m-Abstand von Linde

Waldgrenze / Ackergrenze

Böschung

Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Bebauungskonzeption Tankstelle

Höhenkote

Vermaßung

eingemessene Baumgruppe



Satzung der Stadt Malchow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Tankstelle Kloster Stämmenberg" Satzungsexemplar

Maßstab 1: 500 (DIN A1)

Juli 2002
letzte Bearbeitung: 15.10.2002 / 13.11.2002

planungsgruppe
STADT+DORF
 prof. dr. radolf schäfer und partner gbr
 Lützowstraße 102 -104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, Telefax 030-2628936

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Malchow, den 17.2.2003

Verfahrensmerkmale 1. Aufstellung

Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.12.2001. Die örtlichkeitsbezogene Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 28.12.01 erfolgt.

Malchow, den 28.11.2002

2. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 31.01.02 beteiligt worden.

Malchow, den 28.11.2002

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.08.02 durchgeführt worden.

Malchow, den 28.11.2002

4. TöB - Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.2002, zur Abgabe einer Stellungnahme, aufgefordert worden.

Malchow, den 28.11.2002

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 30.07.02 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

Malchow, den 28.11.2002

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.08.02 bis zum 13.09.02 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 ausgelegt. 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 02.08.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, den 28.11.2002

7. Kartengrundlage

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 26.11.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes könnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren 26.11.2002

8. Bedenken und Anregungen

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.11.2002 geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.

Malchow, den 28.11.2002

9. Änderungen

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach erfolgter öffentlicher Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 05.11.2002 bis zum 05.11.2002 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 ausgelegt. (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 zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, den 28.11.2002

10. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.11.2002 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.11.2002 gebilligt.

Malchow, den 28.11.2002

11. Genehmigung

Die Genehmigung dieser Satzung in Form eines Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 27.01.2003, Aktenzeichen VIII 230 512.115 - 56041 (25) erteilt.

Malchow, den 3.2.2003

12. Einarbeitung der Auflagen und Maßgaben

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 05.11.2002 erfüllt. Die Hinweise sind bei Mecklenburg-Vorpommern vom 05.11.2002, Az. 2002/1000 bestätigt.

Malchow, den 3.2.2003

13. Ausfertigung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.25 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Malchow, den 3.2.2003

14. 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 14.2.2003 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.2.2003 in Kraft getreten.

Malchow, den 13.2.2003