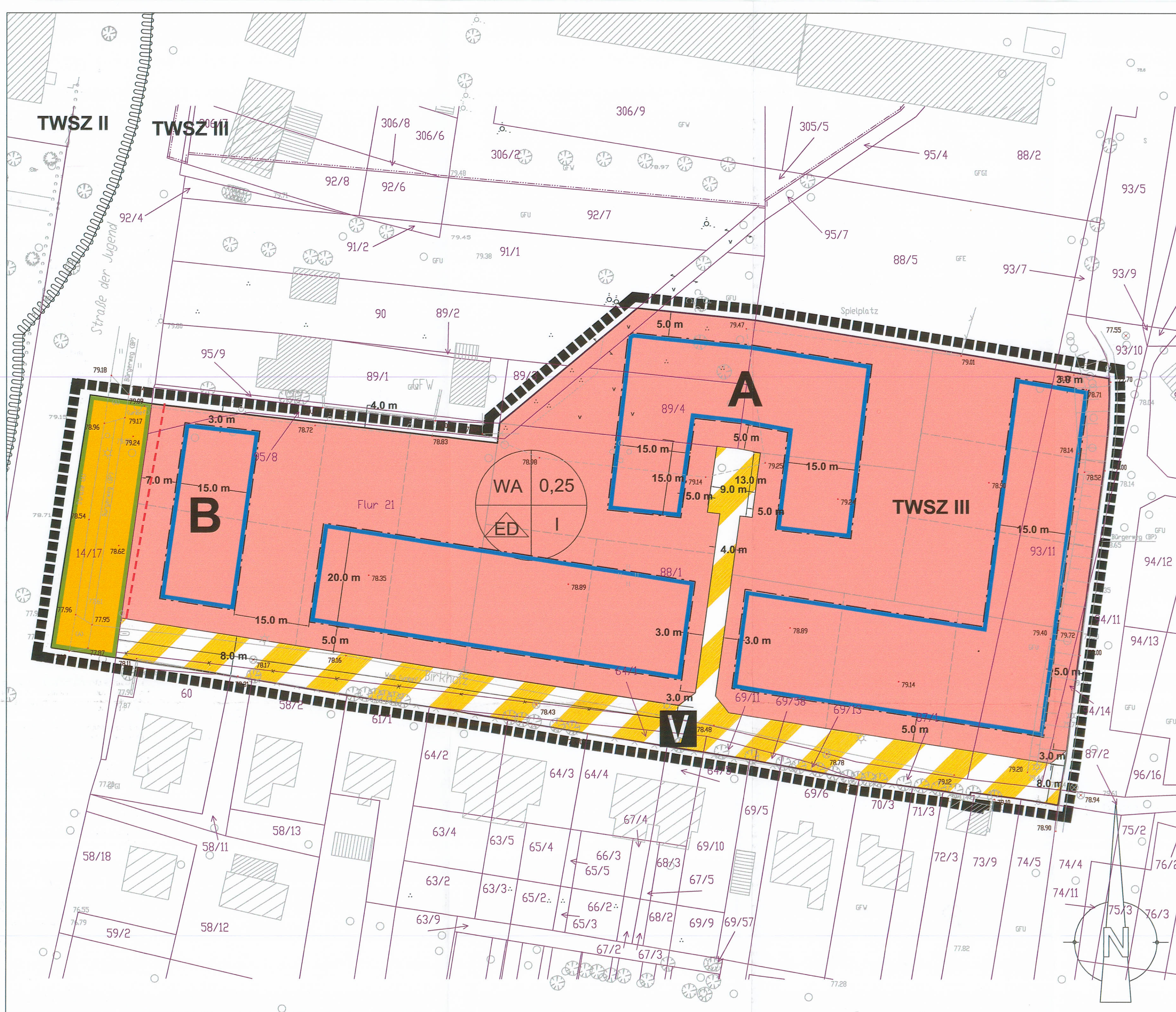




Teil B: Textliche Festsetzungen

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 sowie Schank- und Speisewirtschaften sind in den allgemeinen Wohngebieten 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 nicht zulässig.

1.3 Traufhöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 (6) BauNVO): Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 4,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

1.4 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): Gebäudeaußenwände mit mehr als 3 m Länge sind parallel oder in rechtem Winkel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.

1.5 Ausschluss von Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO): Garagen und Carports sind nicht zwischen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB): Innerhalb des Baufensters mit der Bezeichnung B sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die der Straße der Jugend zugewandten und seitlich angrenzenden Gebäudeselten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von R_w, res = 35 dB (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109) zu realisieren. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite besteht. Ausnahmen von der Festsetzung 1.6 können zugelassen werden, wenn ein ausreichender Schallschutz auf andere Weise sichergestellt werden kann.

1.7 Kletterpflanzen an Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Außenwandflächen von Gebäuden mit weniger als 10 % Öffnungen sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufenden Meter Außenwand ist mindestens eine Pflanze anzupflanzen und zu erhalten.

1.8 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die angefangene 700 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen

1.9 Bepflanzung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist eine Baumreihe mit mindestens 20 standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten. Als Pflanzfläche ist eine mindestens 2 m breite Fläche entlang der südlichen Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unbefestigt anzulegen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Zugänge zu den Baugrundstücken. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen.

1.10 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die Maßnahmen aus der textlichen Festsetzung 1.8 sowie die Flächen und die darauf durchzuführenden Aufforstungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (2.691 m², Flur 9, Flurstück 2 am Sparower Weg) sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Maßnahmen aus der textlichen Festsetzung 1.9, die Flächen und die darauf durchzuführenden Aufforstungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (523 m², Flur 9, Flurstück 2 am Sparower Weg) sowie die Pflanzung von 7 standortgerechten, heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Malchow (außerhalb des Plangebietes) sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.

2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V

2.1 Einfriedigungen: Einfriedigungen, die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung trennen, dürfen als bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 1,20 ab Geländeoberfläche nicht überschreiten

2.2 Fassaden: Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Fassadenoberflächen ausschließlich als Putzflächen oder als Klinker zulässig. Dies gilt nicht für das Baufenster mit der Bezeichnung "A".

2.3 Dächer: Dacheindeckungen sind mit ziegelroten, rotbraunen oder dunkelgrauen (anthraziten) Ziegeln zu erstellen. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Wohngebäude müssen eine Dachneigung zwischen 25° und 48° Grad aufweisen. Solaranlagen sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Einfriedigungen anders als in 3.1 festgelegt ausführt, entgegen 3.2 unzulässige Fassadenoberflächen verwendet, entgegen 3.3 Dacheindeckungen mit glasierten Dachziegeln oder in anderen Farben vornimmt oder andere Dachneigungen verwendet.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Trinkwasserschutz: Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Trinkwasserschutzgebietes Zone III der Wasserversorgung Malchow.

Hinweise

BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132).

Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Geltungsbereiches sind während der Anwachsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen. Die Freirambelbeleuchtung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit insekten schonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) erfolgen. Die DIN 18820 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.

Durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone III ist bei bestimmten Vorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat als unterer Wasserbehörde durch die einzelnen Bauherren zu beantragen.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfund oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 11 DSchG M-V vom 30.11.1993 meldepflichtig sind, d.h. die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen ist.

Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffrechtliche Bilanzierung des Grünordnungsplans. Auf einer insgesamt ca. 3.214 m² großen Fläche eines ehemals intensiv ackerbaulich genutzten Gebiets werden Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung eines heimischen, standortgerechten Laubwaldes bzw. Laubmischwaldes. Von der Gesamtfläche sind 30 % der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche befindet sich am Sparower Weg, Flur 9, Flurstück 2 und ist im Eigentum der Stadt Malchow.

Für die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken der textlichen Festsetzung 1.7 werden Arten der Pflanzliste 1 "Bäume" empfohlen. Für die Bepflanzung der Verkehrsflächen sowie der 7 Straßenbäume außerhalb des Plangebietes werden Bäume der Pflanzliste 2 "Straßenbäume" empfohlen. Als Kletterpflanzen an Gebäuden der textlichen Festsetzung 1.6 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 3 "Kletterpflanzen" empfohlen.

Pflanzliste 1: Bäume auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Botanischer Name
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ulm	<i>Ulmus minor</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Obstbäume	

Pflanzliste 2: Straßenbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen

Deutscher Name	Botanischer Name
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Blauregen	<i>Wisteria floribunda</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt	<i>Lonicera spec.</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jungferntrebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'
Schling-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kletterrosen	<i>Rosa spec.</i>

Teil A: Planzeichnung/Legende

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. textl. Fests. 1.1 (§ 4 BauNVO)

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

0,25 Grundflächenzahl GRZ
I Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
Nutzungsschablone
Baugebiet mit Bau-
gebietsbezeichnung
Grund-
flächenzahl
Zahl der
Vollgeschosse
Bauweise

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

Baugrenze
ED Einzel- / Doppelhäuser

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
16,2 m Vermaßung in Meter

A Flächenbezeichnungen (s. textl. Festsetz. 1.6 und 2.2)

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

TWSZ III Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung der Stadt Malchow

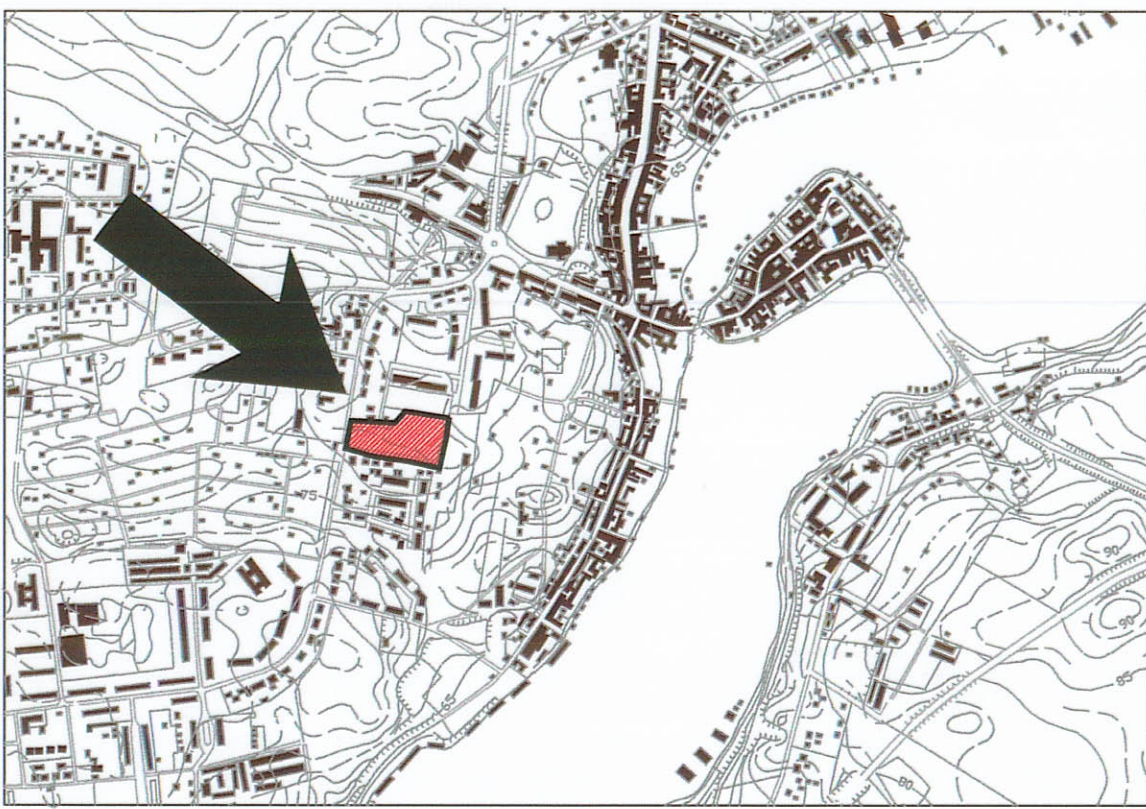
3. Planunterlage und Hinweise

Flurstücke mit Flurstücksnummer
sonst. topographische Elemente

Gebäudebestand
Baumbestand

**Frischwasserleitung im Bau-
gebiet, Stadtwerke Bestand**
Höhenpunkte

mögliche Grundstücksgrenzen



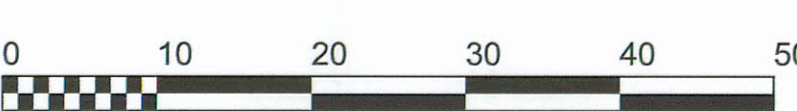
Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 7

"Birkholz IV"

Satzungsexemplar

Maßstab 1: 500 (DIN A1)



Planungsgruppe
STADT + DORF
proj. dr. rüdiger wölke und jens wölke

Juni 2006

letzte Bearbeitung: 26. Sept. 2006

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098) und nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Malchow, den 27.9.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung

Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19. September 1991. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 27. September 1991 erfolgt.

Malchow, den 27.9.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 7. April 2006 beteiligt worden.

Malchow, den 27.9.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 4. Juli 2006 durchgeführt worden.

Malchow, den 27.9.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. TöB - Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7. Juli 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchow, den 27.9.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 20. Juni 2006 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

Malchow, den 27.9.06
- 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 18. Juli 2006 bis zum 18. August 2006 während der Zeiten Mo - Fr von 9 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13.00 bis 16.00 Uhr und Do von 13.00 bis 18.00 Uhr entsprechend § 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 Amtsblatt am 10. Juli 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, den 27.9.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

7. Kartierungsgrundlage

Der katastrale Bestand an Grundstücken am 26.9.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die legerichtige Darstellung der Grundstücke wurde geprüft. Die vollständige und legerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, den 23.10.2006
- 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 26. September 2006 geprüft. Die Ergebnisse sind entsprechend mitgeteilt worden.

Malchow, den 27.9.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26. September 2006 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26. September 2006 gebilligt.

Malchow, den 27.9.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

10. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Malchow, den 27.9.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

11. 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 Amtsblatt am 18.10.06 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 16.10.06 in Kraft getreten.

Malchow, den 26.10.06
- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister