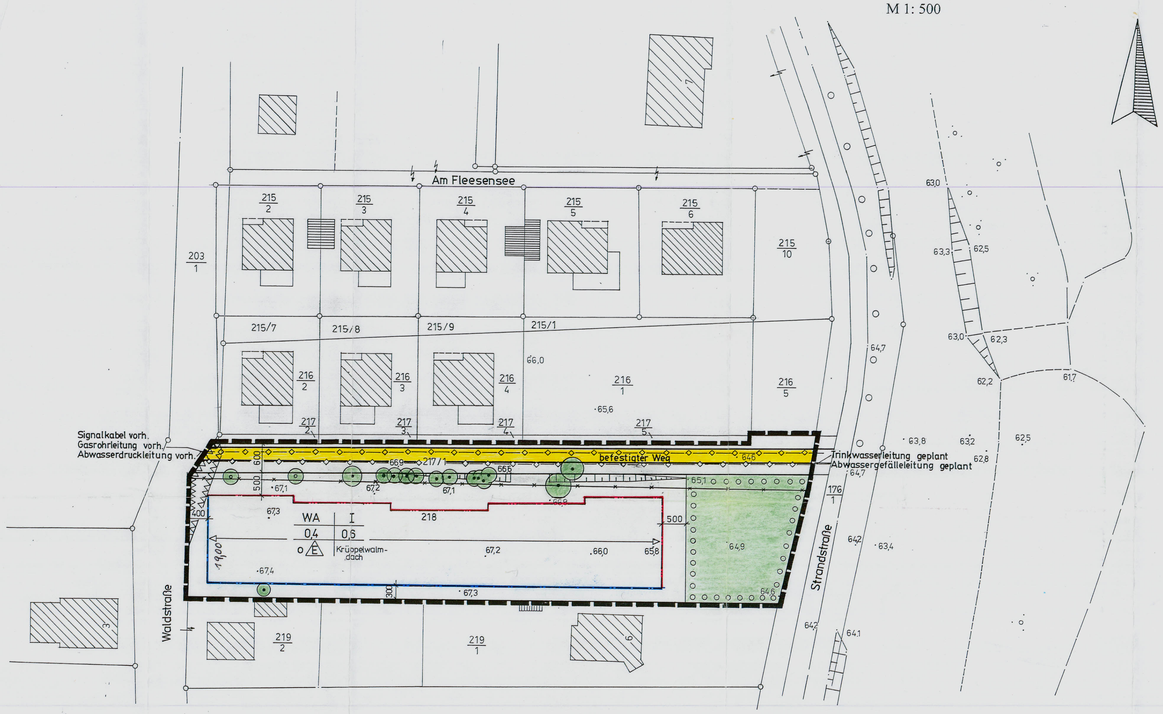
Bebauungsplan Nr. 14

Stadt Malchow , Am Fleesensee

Planzeichnung Teil A

M 1: 500



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:

WA — allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung — § 16, 17 BauNVO

Nutzungsschablone — § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA	I
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,6
Bauweise	Dachform	o E	Krüppelwalmdach
Höhe baulicher Anlagen		TH 3,90	m über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise — § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze — § 23(3) Bau NVO

Baulinie — § 23(2) Bau NVO

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch vorh. (Abwasserdruckleitung, Gasrohrleitung, Signalkabel)

unterirdisch geplant (Wasserleitung, Abwassergefälleleitung)

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen (befestigter Weg)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Anpflanzungen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs.7 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

217/1 ; 218 — Flurstück

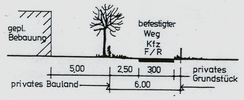
Firstrichtung

z.B. 67,2 — Höhenpunkt

Böschung

Nachrichtliche Übernahme von Darstellungen

Straßenquerschnitt



Text Teil B

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet § 4 BauNVO sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden ist auf 45 cm über Geländeoberkante festgelegt.
Ein Kniestock (Drempel) bis zu 60 cm Höhe ist zulässig.

Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 14 Abs. 2 BauNVO

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind in allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig .

Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind , und ihre Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke im Knotenpunktbereich der Straßeneinbindungen sind von jeder Bebauung und anderen sichtbehindernden Anlagen sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über Fahrbahnoberfläche dauernd freizuhalten.

Grünordnung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 4 BauGB

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten.
Die Einfriedung der Grundstücke hat im Vorgartenbereich mit Hecken zu erfolgen.
Bei der Baumpflanzung sind Bäume mittlerer Baumschulenqualität zu verwenden mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm.
- Betula pendula ROTH (Hängebirke)
- Quercus robur L. (Eiche)
- Quercus petrea (Traubeneiche)
Für das Anpflanzen von Sträuchern eignen sich :

Corylaceae Corylus	(Haselnuß)	Prunus avium	(Traubenkirsche)
Rosa rugosa L.	(Kartoffelrose)	Viburnum opulus	(Schneeball)
Philadelphus coronarius	(Pfeifenstrauch)	Berberis vulgaris	(Berberitze)
Rosa canina	(Hundsrose)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sangainea	(Hartriegel)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)

Gestalterische Festsetzungen §9 Abs. 4 , § 86 L BauO M-V

1. Dächer
Die Dächer der Wohngebäude sind symmetrisch als Krüppelwalmdach auszuführen.
Die Dachneigung muß 45°- 49° betragen.
Die Dachdeckung ist als Hartdachdeckung in den Farben rot bis rotbraun zu verlegen.
Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig.
Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dacheinschnitte nicht zu überschreiten.
Der Dachüberstand der Traufe hat 40 bis 50 cm nicht zu überschreiten.
Geschlossene Gesimskästen sind nicht gestattet.

2. Fassaden
Die Außenwandflächen sind als Putz- und Verblendflächen zulässig.
Zur Verblendung sind normalformatige Ziegel in rötlichen Farbtönen zu verwenden.
Putzflächen sind in hellen Pastelltönen (creme , beige) zulässig.
Fenstersprossen sind vorzusehen.

3. Garagen
Die Garagen dürfen nur giebelseitig angebaut , errichtet werden.
Als Dachform sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig.
Für Garagen sind Putz- und Verblendfassaden oder Kombinationen dieser Materialien zulässig.

4. Nicht überbaute Grundstücksfläche
Vorgärten dürfen nicht gewerblich genutzt werden
(Lager, Ausstellungen, Automaten,Anlagen der Außenwerbung und dgl.)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen zu 30 -35 v.H. der bebauten Fläche befestigt werden.
Diese Flächen sind mit Pflaster zu befestigen.

5. Einfriedung
Eine Einfriedung der Grundstücke in einer Höhe von einem Meter über Geländeoberkante ist aus Holz , Maschendraht und Hecke zulässig. Die Hölzer der Einfriedung sind in ihren natürlichen, bräunlichen Farbtönen mit oder ohne farblosem Anstrich zu halten.
Grenzzäune zwischen Grundstücken sind aus Maschendraht, jedoch nicht über 1,00 Meter Höhe, zulässig. Im Vorgartenbereich sind solche Grenzzäune zu begrünen. Die Grenzzäune zu den öffentlichen Wegen sind einheitlich zu gestalten als Holzzaun mit Hecke .

6. Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorrübergehend untergebracht werden .
Anderenfalls ist Sichtschutz durch Abpflanzen oder Holzblenden zu schaffen.

7. Antennen
Außenantennen dürfen nur an den, dem öffentlichen Raum, abgewandten Gebäudeseiten errichtet werden.

Satzung der Stadt Malchow

über den vorzeitigen

Bebauungsplan Nr.14

für das Gebiet

Am Fleesensee

Gemarkung: Malchow, Flur 12, Flurstücke 217/1 und 218

Das Bebauungsgebiet liegt zwischen der Strandstraße und der Waldstraße. Die Strandstraße bildet die östliche und die Waldstraße die westliche Begrenzung des Gebietes. Das Gebiet wird in Norden und um Süden von vorhandenen, mit Einfamilienhäusern bebauten, Grundstücken begrenzt.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen sowie der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 20. Juli 1996, und nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 14 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung
Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.06.93. Die amtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 18.06.93 erfolgt.
Malchow, den 26.01.98 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Malchow, den 26.01.98 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.03.93 durchgeführt worden.
Malchow, den 26.01.98 (Siegel) Der Bürgermeister

4. T.Ö.B. - Beteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Malchow, den 26.01.98 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
Die Stadtvertretung hat am 19.03.95 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung billigt und zur Auslegung zur Auslegung bestimmt.
Malchow, den 26.01.98 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.04.95 bis zum 18.04.95 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 entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 24.03.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Malchow, den 26.01.98 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Kartengrundlage
Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt.
Regreßansprüche können aufgrund dieser Bestätigung nicht abgeleitet werden.
siehe 1. Satzungsexemplar
Waren, den ..... - Siegel - Leiter des Katasteramtes

8. Bedenken und Anregungen
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 20.06.95 geprüft. Das Prüfungsergebnis ist mitgeteilt worden.
Malchow, den 26.01.98 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Änderungen
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach erfolgter öffentlicher Auslegung geändert worden.
Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten.) 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Malchow, den ..... - Siegel - Der Bürgermeister

10. Satzungsbeschluß
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.95 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 20.06.95 gebilligt.
Malchow, den 26.01.98 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Genehmigung
Die Genehmigung dieser Satzung in Form eines Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt für Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.96 Az.: VII 260a - 512. 113 - 36.047 (40) mit Nebenbestimmungen erteilt.
Malchow, den 26.01.98 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Einarbeitung der Genehmigungsauflagen
Die Nebenbestimmungen 21.10.97 des genehmigenden Beschluß der Stadtvertretung vom 21.10.97 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt für Mecklenburg-Vorpommern vom 19.12.1997 Az: VII 231a - 512. 113 - 36047 (40) 24.02.98 bestätigt.
Malchow, den 19.10.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

13. Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Malchow, den 19.10.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

14. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung 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 07.01.1998 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 am 07.01.1998 in Kraft getreten.
Malchow, den 19.10.1998 (Siegel) Der Bürgermeister

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden , ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern . Verantwortlich hierfür sind gem . § 9 Abs . 2 - Verordnung zum Schutz der Erhaltung vorgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten .

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen , um zu gewährleisten , daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M - V unverzüglich bergen und dokumentieren . Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Rechtsgrundlagen

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 26.04. 1994 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-3)

§ 2 Abs. 2 und § 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17. 5 1990 (GBl. I, S. 225)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12. 1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 446) .

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4. 1993 (BGBl. I, S. 446)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.19990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Ausfertigung : Stadt Malchow
Landkreis Müritz

Übersichtskarte

M 1:15000

Dez. 1997