Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 und nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow die nebenstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2 „Birkholz II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Malchow, 27. Mai 2003 - Siegel - Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. TÖB - Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. September 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchow, 27. Mai 2003 - Siegel - Der Bürgermeister

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 8. September 1998 den Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

Malchow, 27. Mai 2003 - Siegel - Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21. September bis zum 21. Oktober 1998 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 zu den Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 11. September 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, 27. Mai 2003 - Siegel - Der Bürgermeister

4. Kartengrundlage

Der katastermäßige Bestand am 27.08.1997 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 1 : 2000 vorliegt.
Regreßansprüche können aufgrund dieser Bestätigung nicht abgeleitet werden.

Waren, 22.08.2003 - Siegel - Leiter Katasteramt

5. Bedenken und Anregungen

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 3. November 1998 geprüft. Das Prüfungsergebnis ist mit Schreiben vom 4. April 2003 mitgeteilt worden.

Malchow, 27. Mai 2003 - Siegel - Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 3. November 1998 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen.
Die Begründung der 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 3. November 1998 gebilligt.

Malchow, 27. Mai 2003 - Siegel - Der Bürgermeister

7. Anzeige

Die Satzung in Form der 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landkreis Müritz mit Schreiben vom _____ angezeigt.

Malchow, _____ - Siegel - Der Bürgermeister

8. Einarbeitung von Auflagen und Maßgaben

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Malchow, _____ - Siegel - Der Bürgermeister

9. Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Malchow, 4. März 2004 - Siegel - Der Bürgermeister

10. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 12. März 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 und § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12. März 2004 in Kraft getreten.

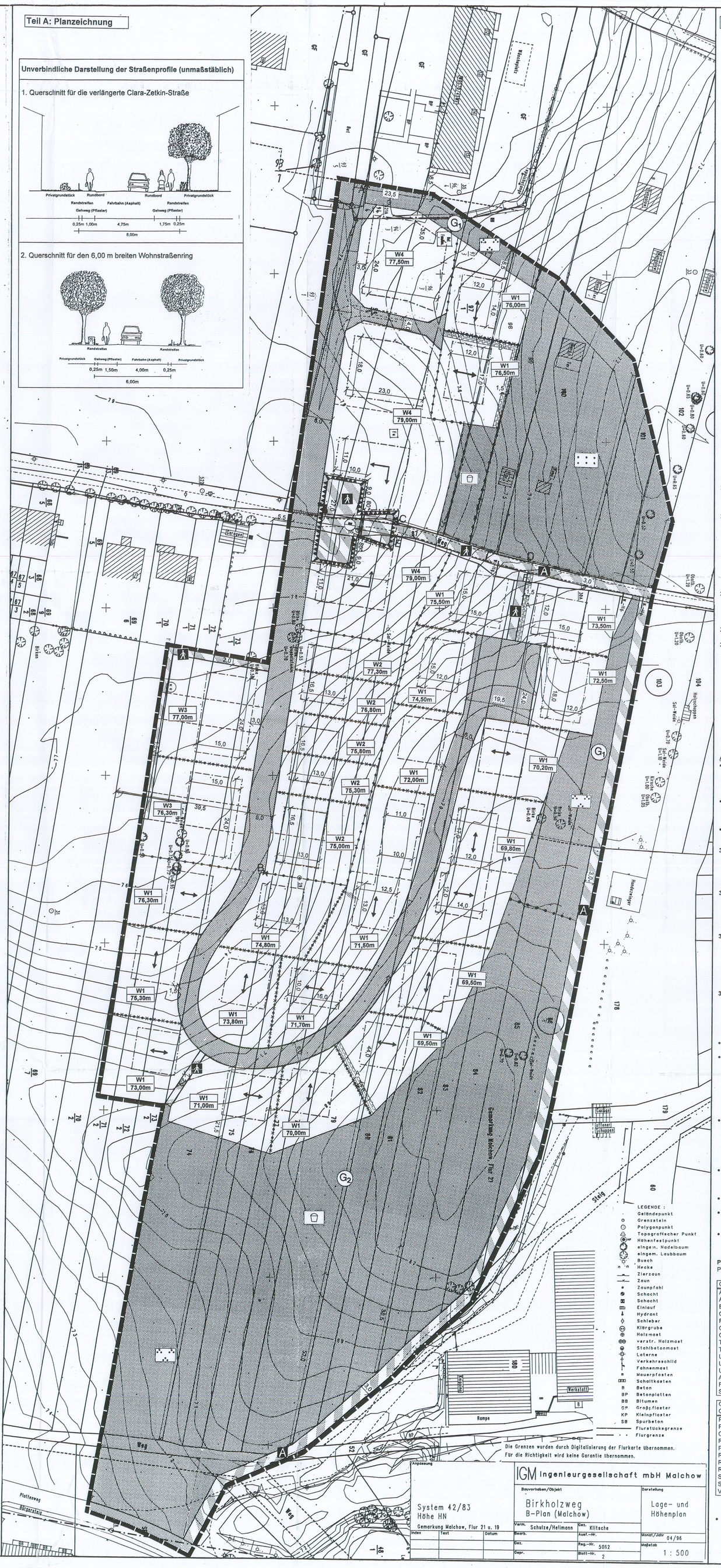
Malchow, 15. März 2004 - Siegel - Der Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung

Unverbindliche Darstellung der Straßenprofile (unmaßstäblich)

1. Querschnitt für die verlängerte Clara-Zetkin-Straße

2. Querschnitt für den 6,00 m breiten Wohnstraßenring



Angebunden System 42/83 Höhe HN	IGM Ingenieurgesellschaft mbH Malchow		
Gemarkung Malchow, Flur 21 u. 19	Bauvorhaben/Objekt: Birkholzweg B-Plan (Malchow)		Darstellung: Lage- und Höhenplan
Index / Text / Datum	Verm.: Schulze/Helimann	Gez.: Kiltsche	
	Bearb.	Ausf.-Nr.	Monat/Jahr: 04/96
	Ges.	Reg.-Nr.: 5062	Maßstab: 1 : 500
	Gepr.	Blatt-Nr.: 2	

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 **Art der Nutzung**: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und in Abweichung zu § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).

1.2 **Maß der Nutzung / Bauweise:** Im Baugebietstyp W1 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit einem Vollgeschoß sowie einer GRZ von 0,25 zulässig. Im Baugebietstyp W2 sind nur Doppelhäuser in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,3 zulässig. Im Baugebietstyp W3 sind nur Hausgruppen in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,4 zulässig. Im Baugebietstyp W4 sind nur Gebäude in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,35 zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB).

1.3 **Traufhöhen:** Bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoß darf die Traufhöhe maximal 3,50m, bei baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen maximal 6,50m über den festgesetzten Bezugspunkten liegen. Ausnahmsweise können von den festgesetzten Traufhöhen bis zu 1,00m Abweichungen zugelassen werden, wenn gegen die Abweichungen aus städtebaulicher Sicht keine schwerwiegenden Einwendungen und Bedenken geltend gemacht werden können (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 (6) BauNVO).

1.4 **Aufschüttungen:** Die Fläche für Aufschüttungen ist auf eine Höhe von 79m über NN aufzuschütten. Abweichungen von bis zu 0,50 m sind zulässig, um dadurch das entstehende Plateau dem Straßenniveau anzugleichen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB).

1.5 **Gebäudestellung**: Außenwände von Hauptgebäuden von mehr als 3m Länge sind parallel oder in rechtem Winkel zu der mit AB gekennzeichneten Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn aus städtebaulicher Sicht keine schwerwiegenden Einwendungen und Bedenken geltend gemacht werden können (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

1.6 **Überbaubare Flächen**: Auf der zur „Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche" festgesetzten Fläche ist eine bauliche, torartige Verbindung zwischen den angrenzenden Gebäuden zulässig. Dabei ist eine lichte Höhe von 4,00m über dem Bezugspunkt von 79,00 m üNN freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

1.7 **Ausschluß von festen Brennstoffen**: Im Plangebiet ist die Verwendung von festen Brennstoffen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist pro Wohngebäude eine einzelne, von dem Heizungssystem unabhängige Feuerstelle, wie z.B. ein Kachelofen oder Kamin (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB).

2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 (1) LBauO MV

2.1 **Einfriedungen**: Einfriedungen, die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche trennen, müssen als Zaun mit eine Gesamthöhe zwischen 0,80 m und 1,20 m ab Geländeoberfläche oder in Form von Bepflanzungen (Hecken etc.) erstellt werden.

2.2 **Dächer**: Bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoß müssen eine Dachneigung von 40° - 60° aufweisen. Bauliche Anlagen mit zwei Vollgeschossen müssen ein flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel kleiner-gleich 25° Grad aufweisen. Abweichend davon sind im Baugebietstyp W4 Dachneigungen von 40°-60° Grad zu verwenden.

2.3 **Antennen**: Antennen sollen unter Dach angebracht werden. Bei Anbringung von Antennen auf dem Dach oder an Fassaden sind diese auf der zur Erschließungsstraße abgewandten Seite anzubringen.

2.4 **Garagen, Carports und Anbauten**: Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Angliederung an Hauptgebäude zulässig. Freistehende Garagen und Carports - einzeln oder nebeneinander - sind unzulässig. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden, wenn die Topographie und die Grundstückszuschnitte dies erfordern.
Anbauten und Garagen müssen sich in Material und Farbgebung den jeweiligen Wohngebäuden anpassen und unterordnen. Abweichend von der textlichen Festsetzung 2.2 gelten die Dachneigungen nicht für Carports, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anbauten. Garagen müssen abweichend von der Festsetzung 2.2 Dachneigungen von mindestens 15 Grad aufweisen."

2.5 **Fassaden**: Fassadenflächen sind in den Baugebieten W1 nur in Klinker oder Putz zulässig. In den Baugebieten W2, W3 und W4 sind diese ausschließlich in Putz zulässig. Abweichend hiervon dürfen Giebelflächen auch eine Holzfassade aufweisen. Rein weiße Farbtöne sind unzulässig.

3. Grünfestsetzungen

3.1 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsparkanlage**

Die im Plan als Grünfläche dargestellte Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsparkanlage festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Die Fläche ist unversiegelt anzulegen und mit Ausnahme der Wegeflächen mit Rasen, Wiese oder Stauden zu bepflanzen und zu erhalten.
Auf der mit „G1" bezeichneten Fläche sind mindestens 21 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Auf der mit „G2" bezeichneten Fläche sind mindestens 40 einheimische standortgerechte großkronige oder 80 kleinkronige Bäume in der Weise zu bepflanzen und zu erhalten, daß der Eindruck einer Landschaftsparkanlage entsteht.
Weiterhin sind mindestens 10.709 m² grasartige oder krautige Unterpflanzung innerhalb der Flächen „G1" und „G2" anzulegen. Bei Abgang sind die Bepflanzungen zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 a + b BauGB)

Art der Bepflanzung :
- Größe der zu pflanzenden Laubbäume (Hochstamm) und Sträucher:
  großkronige Bäume: Solitär 4 x v., m.B., St.U. 18/20 cm;
  kleinkronige Bäume: Solitär 3 x v., m.B., Breite 100 - 150 cm,
  Höhe 250 - 300 cm;
  Sträucher: Solitär 3 x v., m.B., 125/150 cm.
- Größe der zu pflanzenden Obstbäume:
  großkronige Bäume (Hochstamm): 4 x v., m.B., St.U. 16/18;
  kleinkronige Bäume (Halb- oder Viertelstämme): 3 x v, m.B.,
  St.U. 12 - 14.
- Saatgutmischung der Wiese entsprechend DIN 18197 und RSM 80 (Regel-Saatgut-Mischung): Landschaftsrasen D.

3.2 **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche sind alle vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Gleiches gilt für Obstgehölze und Sträucher mit einer Höhe von mehr als 3 Metern. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

3.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
In einem Abstand von sechs Metern zur öffentlichen Grünfläche dürfen keine Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen. Der an die natürliche Topographie angepaßte Böschungswinkel ist zu erhalten. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3.4 **Wege- und Platzflächen**
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich, außer der Fläche C, D, E, F und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die für eine Aufschüttung vorgesehen ist, sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. als wassergebundene Decke) herzustellen. Es ist untersagt, belastete Materialien (z.B. Hochofenschlacken) als Unterbau für den Wegeaufbau zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3.5 **Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Geschnittene Zierhecken sind als Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a+b BauGB)

Hinweise
- Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Trinkwasserschutzgebietes Zone III (§ 9 Abs.6 BauGB)
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsparkanlage ist ein Teich zur vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlages der Verkehrsflächen im Planungsgebiet anzulegen und zu erhalten. Der Teich ist naturnah anzulegen und mit standortgerechter heimischer Wasser- und Ufervegetation zu bepflanzen und zu erhalten. Er ist mittels eines Bachlaufes mit dem westlich gelegenen Versickerungsteich zu verbinden. Die Inaussichtstellung einer entsprechenden Genehmigung nach Wassergesetz (aufgrund der Trinkwasserschutzzone III) wurde von der unteren Aufsichtsbehörde erteilt.
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagsabflußwasser von Dachflächen sind auf den Grundstücksflächen durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Dabei ist Dachabflußwasser vorzugsweise durch Schachtversickerung zu versickern. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagsabflußwasser von Verkehrsflächen sind vollständig in dem Versickerungsteich innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu versickern.
- Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern.
- Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) erfolgen.
- Alle im Grünordnungsplan dargestellten geschützten Bäume sind vor Baubeginn, soweit sie im Bereich der baulichen Maßnahmen stehen, durch geeignete Schutzverbauung gegen Beschädigung und Bodenverdichtungen zu sichern.
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.

Pflanzliste: Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
Pflanzenvorschlag:

Großkronige Bäume:		Kleinkronige Bäume:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Betula pendula	Birke	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyraster	Wildbirne
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Tilia cordata	Winterlinde	Salix aurita	Öhrchenweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Salix caprea	Salweide
Ulmus glabra	Bergulme	Salix cinerea	Aschweide
Ulmus laevis	Flatterulme	Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus minor	Feldulme	Salix smithiana	Küblerweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix vinimalis	Korbweide
Fraxinus excelsior	Esche	und Obstbäume	
Salix alba	Silberweide		

Gebüschbildende Gehölze / Sträucher:	
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Coryllus avellana	Haselnuß
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Bormbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde 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 Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

Legende (auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZV 1990)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3, § 4, § 16-20 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse maximal
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- First- oder Gebäuderichtung

Baugebietstypen

W1	WR ; o ; E ; I ; 0,25
W2	WA ; o ; D ; II ; 0,3
W3	WA ; o ; H ; II ; 0,4
W4	WA ; o ; (II) ; 0,35

Nutzungsschablone

Baugebietstyp
Bezugspunkt für zulässige Traufhöhe in m über NN

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

- Baugrenze
- Baulinie
- Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit Trennung unterschiedlicher Bereiche
- Zweckbestimmung Landschaftspark
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gärten

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

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- A — Fußgängerbereich und Zufahrt Gärten

Geh-und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Malchow belastete Fläche
- A — für die verrohrte Ableitung von Niederschlagswasser
- B — für die verrohrte Ableitung von Schmutzwasser

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

- Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen

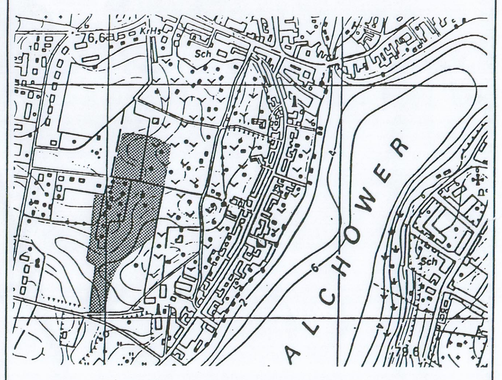
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder der Bauweise oder Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche der Grünfläche
- Abgrenzung von Baugebieten, die unterschiedliche Höhenbezugspunkte haben
- ×AB — Flächen- und Linienbezeichnung

Darstellungen ohne Normcharakter

- 74 — Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 84 — Flurstücksbezeichnung
- Schleppkurven
- Sichtdreiecke
- geplante Grundstücksgrenzen
  Hinweis: Dort, wo das Maß unterschiedlicher Nutzungen abgegrenzt ist, sind ebenfalls Abteilungen von Grundstücken geplant
- 13,0 — Vermaßung in m

Lage im Raum



Satzung der Stadt Malchow

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/II „Birkholz II"

Satzungsexemplar

Originalmaßstab 1 : 500

0 m 25 m 50 m

August 1998

FORSCHUNGSGRUPPE
STADT + DORF
PROF. DR. RUDOLF SCHÄFER GmbH
Lützowstraße 102 - 104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, Telefax 030-2628936