



Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Städtebauliche Festsetzungen**
1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB):
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und in Abweichung zu § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Traufhöhen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO):**
 Bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss muß die Traufhöhe zwischen 3,00 und 4,00m über der gemittelten Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- 1.3 Garagen, Carports (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO):**
 Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Grünfestsetzungen**
1.4 Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind alle vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Gleiches gilt für Sträucher mit einer Höhe von mehr als 3 Metern.
- 1.5 Anlage von Grünstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB):**
 - Entlang der südlichen Seite der Theodor-Sturm-Straße sind die beidseitig des Fußwegs verlaufenden Grünstreifen auf der gesamten Länge zu erhalten.
 - Im Sandweg ist beidseitig auf der gesamten Länge ein 1 Meter breiter Grünstreifen zwischen Fußweg und Fahrbahn anzulegen. Der Grünstreifen ist als Rasenfläche zu bepflanzen (Landschaftsrasen D).
 - In der August-Bebel-Straße ist auf der nördlichen Seite zwischen Fußweg und Fahrbahn über die gesamte Länge der Straße ein 1 Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Der Grünstreifen ist als Rasenfläche zu bepflanzen (Landschaftsrasen D). Die Grünstreifen dürfen durch Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken unterbrochen werden.
Art der Bepflanzung:
 - Saatgutmischung entsprechend DIN 18197 und RSM 80 (Regel-Saatgut-Mischung): Landschaftsrasen D
- 1.6 Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB):**
 - Im Straßenraum der Theodor-Sturm-Straße ist eine doppelreihige Allee aus 11 großkronigen Rotkastanien auf der südlichen Straßenseite zu pflanzen. Der Pflanzabstand der neu zu pflanzenden Bäume beträgt jeweils 10 Meter. Die Bäume sind dabei stets innerhalb der beiden vorhandenen Grünstreifen beiderseits des Fußwegs zu pflanzen.
 - Entlang des Sandwegs ist eine Allee aus 28 großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt je 10 Meter. Die Alleebäume sind auf den beidseitig neu anzulegenden Grünstreifen zu pflanzen.
 - Auf der nördlichen Seite der August-Bebel-Straße ist eine Baumreihe aus 9 großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste anzulegen. Der Abstand der Bäume zueinander soll 10 Meter betragen. Die Bäume sollen innerhalb des neuanzulegenden Grünstreifens gepflanzt werden.
Art der Bepflanzung
 - Laubbäume:
 > großkronige Bäume: Hochstamm 4 xv., m. B., St.U. 18/20 cm
 > kleinkronige Bäume: Hochstamm 3 xv., m. B., St.U. 14/16 cm
 - Obstbäume:
 > großkronige Bäume: Hochstamm 4 xv., m. B., St.U. 18/18 cm
 > kleinkronige Bäume: Halb- oder Viertelstämme 3 xv., m. B., St.U. 12/14 cm
- 1.7 Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**
 Der Fußweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. als wassergebundene Decke) herzustellen.
- 1.8 Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):**
 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagsabfluswasser von Verkehrs- und Dachflächen sind innerhalb des Bebauungsgebietes durch geeignete Maßnahmen zu verankern.
- Hinweise**
 - Dachabfluswasser ist vorzugsweise durch Muldenverankerung und Abfluswasser von ebenerdigen Flächen durch Flächen- oder Muldenverankerung zu verankern. Der Verankerungsnachweis ist zu erbringen.
 - Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen.
 - Alle zur Erhaltung dargestellten 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, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.
 - Unbelasteter Oberboden ist zu sichern, in Mieten zwischenzulagern und wiederzuverwenden.
 - Durch die Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind so weit wie möglich zu vermeiden.
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern.
 - Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampf Lampen) vorzunehmen.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
 - Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Altlastenverdachtsflächen aufgefunden werden, ist dies umgehend dem Umweltamt des Landkreises Müritz anzuzeigen.
 - Vor Baubeginn ist eine Auftragsanzeige bei der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, vorzulegen.

Pflanzliste: Es sind heimische, 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 pyrastra	Wildbirne
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Tilia cordata	Winterlinde	Salix aurita	Orcheneuweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Salix caprea	Salweide
Ulmus glabra	Bergulme	Salix cinerea	Aschweide
Ulmus laevis	Flatterulme	Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus minor	Feldulme	Salix smithiana	Kübenweide
Alnus glutinosa	Schwarzalre	Salix viminalis	Korbweide
Fraxinus excelsior	Esche		
Salix alba	Silberweide		

- 2. Gestaltungssetzungen nach § 86 (1) LBAuO MV**
- 2.1 Einfriedigungen:**
 Einfriedigungen, die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche trennen, müssen als Zaun mit einer Gesamthöhe zwischen 0,90 m und 1,40 m ab Geländeoberfläche oder in Form von Bepflanzungen (Hecken etc.) erstellt werden.
- 2.2 Dächer:**
 Gebäude, die an Baulinien gebaut werden (Blockrandbereich) müssen Ziegeldächer in roten Farbönen und Dachneigungen von 45 - 50 Grad aufweisen. Alle übrigen Gebäude müssen Dachneigungen von mindestens 20 Grad aufweisen. Glasierte, reflektierende Dachziegel sind im Plangebiet unzulässig.
- 2.3 Antennen:**
 Antennen sollen unter Dach angebracht werden. Bei Anbringung von Antennen auf dem Dach oder an Fassaden sind diese auf der von der 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 Grundstückszuordnung dies erfordert. 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Putz zulässig. Rein weiße Farböne sind unzulässig.
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten:**
 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wer
 - Einfriedigungen anders als in 2.1 festgelegt ausführt,
 - die in 2.2 festgelegten Dachneigungen nicht einhält,
 - entgegen 2.2 Dachneigungen mit glasierten oder reflektierenden Dachziegeln vornimmt,
 - entgegen 2.4 freistehende Garagen errichtet,
 - Fassadenflächen anders als in 2.5 festgelegt gestaltet.

Teil A. Planzeichnung - Legende

(auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZVO 1990)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,2** Grundflächenzahl (GRZ)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Stellung der baul. Anlagen, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie**
- Baugrenze**
- Gebäuderichtung**
- Baugrenze**
- Nutzungsschablone**
- | | |
|------------------------|----------|
| WA | GRZ |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung: Fußweg**
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedl. Maße der Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 6. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Gebäude im Bestand**
- mögliche Grundstücksgrenzen**
- Vermaßung in m**
- 7. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**
- Baum, Erhaltung**
- Baum, Anpflanzung**
- 8. Nachrichtliche Übernahmen**
- Lagefestpunkte**

Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 468) wird nach der Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Malchow vom 7. 11. 2000 und nach der Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21/A für das Wohngebiet "Kurpark / Altes Sägereigelände - östlicher Bereich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.
 Malchow, den 21. 5. 2001
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke
1. Aufstellung
 Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Tagblatt am ... erfolgt.
 Malchow, den ...
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
 Malchow, den ...
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

4. TöB - Beteiligung
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Malchow, den ...
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
 Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... sowie vom ... bis zum ... 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 ausliegen. 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 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Malchow, den ...
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Kartengrundlage
 Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
 12.04.2001
 Ort, Datum
 (Unterschrift) Leiter des Katastralamtes

7. Bedenken und Anregungen
 Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.
 Malchow, den ...
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Änderungen
 Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach erfolgter öffentlicher Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
 Malchow, den ...
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

10. 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 Mecklenburg - Vorpommern vom ... Az. ...
 Malchow, den ...
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

12. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten
 Die Erstellung 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 ... 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
 Malchow, den ...
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan 21/A

Altes Sägereigelände - östlicher Teilbereich

Satzungsexemplar

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50 m

Januar 2001

PLANUNGSGRUPPE
 STADT + DORF
 (Unterschrift)
 PROF. DR. RUDOLF SCHÄFER & PARTNER GbR
 Lützowstraße 102 -104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, Telefax 030-2628936