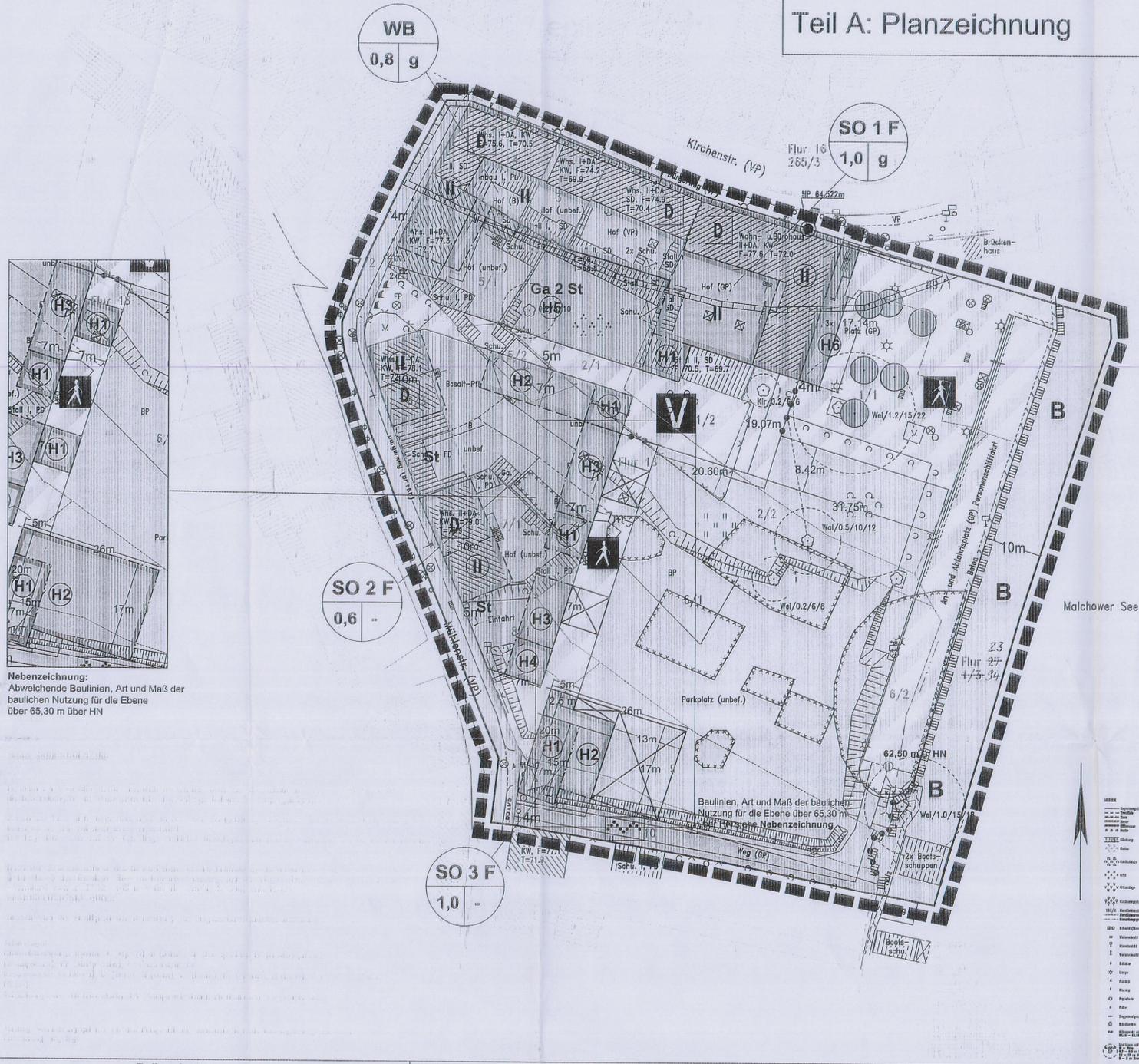


# Teil A: Planzeichnung



# Teil B: Textliche Festsetzungen

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

**1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**  
Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Freizeithäfen" dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen, der Betreibung eines Freizeithafens (Sportboothafens) sowie für Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind in den Sondergebieten SO F 1 bis SO F 3:  
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,  
 2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen,  
 3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
 4. Sonstige der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Freizeithäfen" dienende nicht störende Gewerbebetriebe.  
 5. Anlagen für die Verwaltung und Betreibung des Freizeithafens (Sportboothafens),  
 6. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,  
 7. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,  
 8. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.

**1.2 Ausschluss von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Sondergebiete nur auf den gesondert ausgewiesenen "Flächen für Stellplätze, Garagen" zulässig.

**1.3 Wasserfläche, Zweckbestimmung Stadthafen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 festgesetzten Wasserfläche sind Anleger und sonstige technische Einrichtungen zur Betreibung eines Sportboothafens - einschli. Stützen bzw. Wände für ein Bootshaus bzw. überdachte Bootslegeplätze innerhalb des Luftgeschosses des Sondergebietes SO 3 F - zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

**2.1 Werbeanlagen**  
Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

**2.2 Dachform**  
In den Baufenstern, die mit einer Höhe baulicher Anlagen H1, H2, H3 oder H4 festgesetzt sind, sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

**2.3 Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**  
handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 oder Dachformen anders als in Punkt 2.2 vorgeschrieben errichtet.
- Hinweise**

**3.1 BauNVO:** Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132).

**3.2 Grundlage für den Umfang der Ersatzpflanzungen für die drei nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz geschützten und durch die Umsetzung des Bebauungsplans wegfällenden Bäume bildet die Bilanzierung nach der Methode Koch. Danach sind für die Fällung der geschützten Bäume nach der Ausnahmegenehmigung Pflanzungen im Wert von 2.542,00 € durchzuführen. Die Stadt Malchow sichert die Pflanzungen auf städtischen Flächen im Plangebiet (Flurstücke 6/1, 7/1, 8/1 und 10) zu. Die Fällgenehmigung muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen, da mit der Rechtskraft der Baumschutzverordnung im Plangebiet außer Kraft tritt und damit die Grundlage für die Erhebung dieser Ausgleichsmaßnahmen entfällt.**

**3.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt - mit Ausnahme der Bundeswasserstraße - vollständig im Sanierungsgebiet "Westliche Altstadt" sowie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.**

**3.4 Die mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. In jeder Bauphase, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.**

# Teil A: Planzeichnung/Legende

- (auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZV 1990)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

SO 1 F Sondergebiet - Ferienwohnen - Freizeithäfen mit Baugebietsbezeichnung (§ 11 BauNVO)

WB Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 16, 22 BauNVO)**

In Nutzungsschablone für Baugebiete

SO 1 F 0,8 g = Baugebiet mit Gebietsbezeichnung  
 Grundflächenzahl GRZ Bauweise g = geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung in Baufenstern

II Zahl der Vollgeschosse - Zwischeng. II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß. Luftgeschosse, lichte Höhe mind. 2,80 m ü. 62,50 m ü. NN

H1 Höhe von baulichen Anlagen über Bezugspunkt. H1 = min. 10,00 m, höchstens 10,40 m über 62,50 m ü. NN. H2 = höchstens 6,90 m über 62,50 m ü. NN. H3 = höchstens 3,20 m über 62,50 m ü. NN. H4 = min. 12,00 m, höchstens 13,40 m über 62,50 m ü. NN. H5 = höchstens 3,50 m über 62,50 m ü. NN. H6 = höchstens 2,00 m über 63,50 m ü. NN.
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Baugrenze Baulinie
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsbenutzter Bereich Fußgängerbereich
  - Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Fläche für Stellplätze, Garagen Ga 2 St Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit insgesamt 2 Stellplätzen St offene Stellplätze
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

private Grünfläche Zweckbestimmung: Uferstrandstreifen
  - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Wasserfläche, Zweckbestimmung Stadthafen
  - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Erhaltung Einzelbäume
  - Sonstige Planzeichen**

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen und festgesetzter und nachträglich übernommenen Wasserflächen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Bodendenkmalbereich Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Landschaftsschutzgebiet - LSG

D Einzeldenkmale B Wasserfläche: hier Bundeswasserstraße
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III.
- Darstellungen ohne Normcharakter und Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB**

Flurstücke mit Flurstücksnummer -16.2 m- Vermaßung in Meter

Gebäudebestand Höhenfestpunkt des geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern

Höhenbezugspunkte für Firsthöhen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung)

**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, hier: GVBl. M-V. S. 468), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Malchow, den 27.04.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**1. Aufstellung**  
 Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24. April 2001. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 4. Mai 2001 erfolgt.  
 Malchow, den 27.04.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

**2. Raumordnung und Landesplanung**  
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26. März 2003 und 10. August 2004 beteiligt worden.  
 Malchow, den 27.04.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

**3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 8. Juni 2004 durchgeführt worden.  
 Malchow, den 27.04.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

**4. TöB - Beteiligung**  
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Malchow, den 27.04.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

**5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
 Die Stadtvertretung hat am 29. Juni 2004 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.  
 Malchow, den 27.04.2005  
 - 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 12. Juni 2004 bis zum 13. August 2004 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 2. Juli 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Malchow, den 27.04.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

**7. Kartengrundlage**  
 Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken am 25.05.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht absolviert werden. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Waren, den 25.05.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Leiter des Katasteramtes / OBVI

**8. Bedenken und Anregungen**  
 Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.2004 geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.  
 Malchow, den 27.04.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

**9. Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.2005 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.04.2005 gebilligt.  
 Malchow, den 27.04.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

**10. Ausfertigung**  
 Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
 Malchow, den 27.04.2005  
 - 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 Malchower Tageblatt am 06.05.2005 ortsüblich bekannt gegeben 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 Erläsch von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 06.05.2005 in Kraft getreten.  
 Malchow, den 09.05.2005  
 - Siegel -  
 (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

**Satzung der Stadt Malchow**

**Bebauungsplan Nr. 30**

**Stadthafen**

**Satzungsexemplar**

Maßstab 1: 500 (DIN A1)

0 10 20 30 40 50

Januar 2005  
 letzte Bearbeitung: 11. Januar 2005

planungsgruppe  
**STADT+D+RF**  
 prof. dr. rüdolf schäfer und partner gbr

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