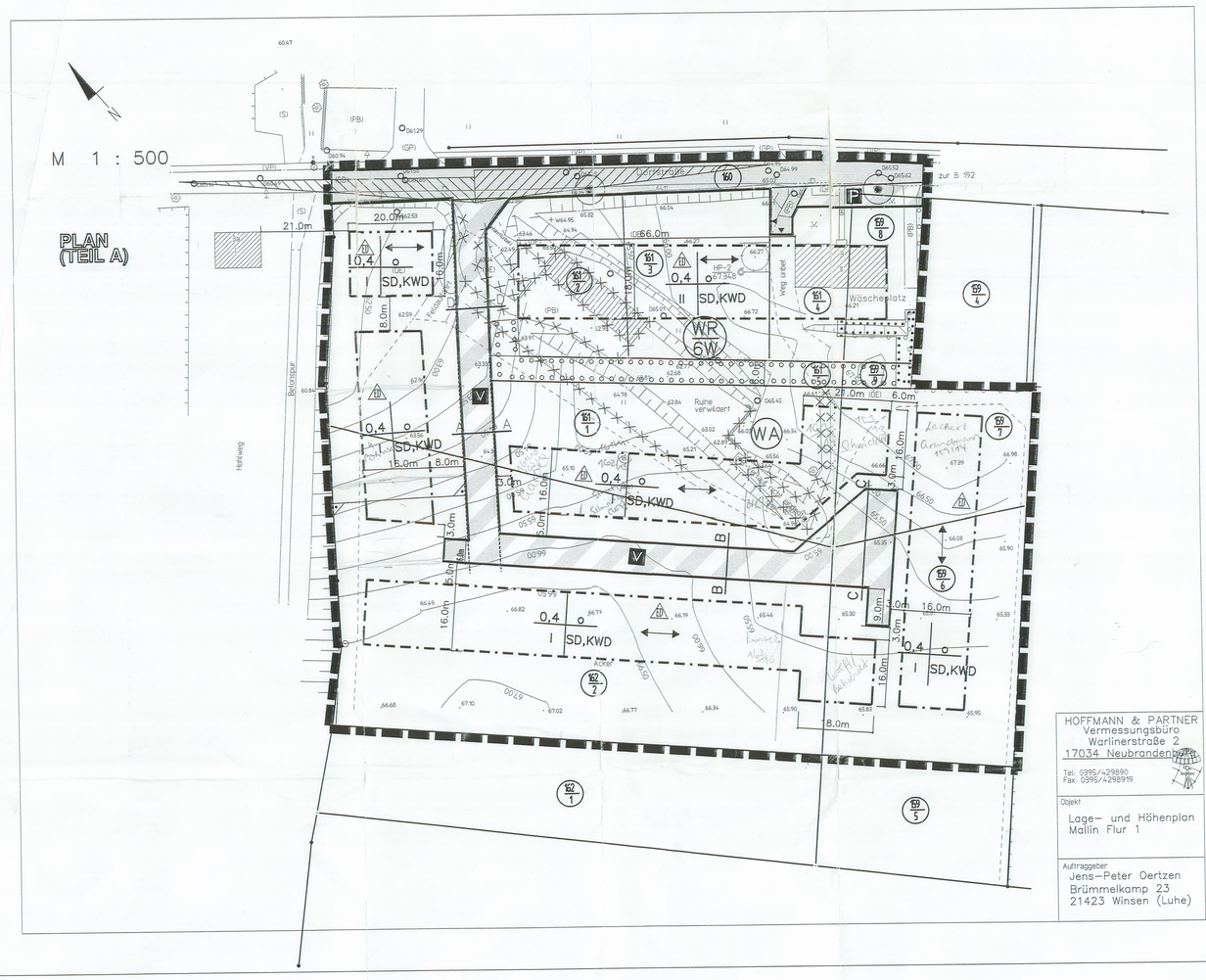
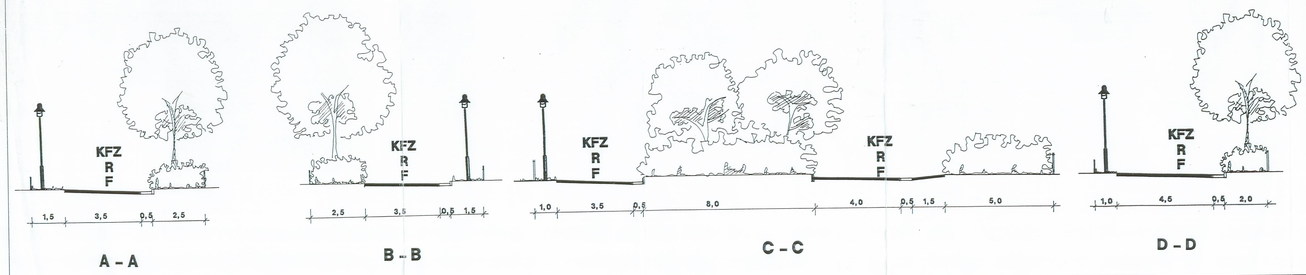
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 MALLIN "AM ALTEN BAHNDAMM"



STRASSENPROFILE

M 1 : 100



GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

im Osten – durch die Dorfstraße

im Süden – durch das Flurstück 159/4 und 158/3 der Flur1 Gemarkung Mallin

im Westen – durch die Ackerfläche der Restfläche 162/1 und 159/5 der Flur der Gemarkung Mallin

im Norden – durch den alten Bahndamm, dem Flurstück 14/2 der Flur1 der Gemarkung Mallin

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WR — Reine Wohngebiete — §3 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete — §4 BauNVO

(6) — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; Ergänzung des Planzeichens Reines Wohngebiet — §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung — §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß — §17 Abs.1 u. Abs.2 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — §16 BauNVO

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen — §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o — offene Bauweise — §22 Abs.1 u. Abs.2 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — §22 Abs.2 BauNVO

Baulinie — §23 Abs.2 BauNVO

Baugrenze — §23 Abs.1 u. 3 BauNVO

Verkehrserschließung — §9 Abs.1 Nr.4, 11 u. Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentliche Parkfläche

▼ — Einfahrt — §9 Abs.1 Nr.4, 11u. Abs.6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Erhaltungsgebot

Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern — §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Anpflanzgebot

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — §9 Abs.7 BauGB

Gestaltung baulicher Anlagen/örtliche Bauvorschriften — §86 Abs.1,2,4 und 5 LBauO M-V

SD — nur Satteldach zulässig

KWD — nur Krüppelwalmdach zulässig

Firstrichtung für Hauptdächer

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstückseingrenzung mit Flurnummer der Gemarkung Mallin Flur 1

vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude

vorhandene Nebengebäude

eingemessene Bäume

Zaun

abzubrechende Gebäude und Anlagen

A A — Straßenquerschnitte

Sichtdreieck

Nutzungsschablone

0,4	o	Grundflächenzahl	Bauweise
II	SD,KWD	Geschossigkeit	Dachform

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO werden ansonsten ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen ausgeschlossen.
Nicht zulässig sind:
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Mindest - und Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Grundstücksgröße für jedes Baugrundstück beträgt mindestens 600m².

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Traufhöhe mit maximal 3,50m über der Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt. Die Traufhöhe wird als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut verstanden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sowie Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen bezogen auf die Erschließungsseite gegenüber dem Hauptgebäude zurückgesetzt einzuordnen und dürfen sich nicht außerhalb der überbauten Grundstücksfläche befinden.
Jedes Grundstück wird mit nur einer Auffahrt erschlossen (max. 4m breit).

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf sich maximal 0,50m über dem gewachsenen Gelände, gemessen an der höher gelegenen Seite (entsprechend Höhenplan) des Grundstückes entlang der Erschließungsseite, befinden.

1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
Die Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Raum zu verlegen.

1.7 Anpflanzgebot - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB
- Im verkehrsberuhigten Bereich sind mindestens 20 Laubbäume von ein bis zwei Arten fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für alle im öffentlichen Raum neu zu pflanzenden Bäume werden einheimische Laubbaumarten festgesetzt (z.B. Spitzahorn, Linde, Birke, Eiche, Kastanie).
- Im verkehrsberuhigten Bereich sind die befestigten Flächen teilversiegelt und ohne ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton und Asphalt auszuführen.
- Die nicht befestigten Straßenverkehrsflächen, die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen sind, sind gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB zu 50% mit Landschaftsrasen und zu 50% mit bodendeckenden Sträuchern fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:
  * 30 m² Strauchpflanzung, 2x verpflanzte Qualität ohne Ballen bestehend aus mindestens 2 Straucharten,
  * 1 Baum, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen (einschließlich Obstbäume) vorzunehmen
  (§9 Abs.1 Nr. 25a in Verbindung mit §8a Abs. 1 BNatSchG).
- Die Grundstücke, die sich in Angrenzung an die freie Landschaft in südöstlicher und südwestlicher Richtung befinden, sind im hinteren Grundstücksbereich durch eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen einzufrieden werden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.
- Auf den Baugrundstücken sind Terrassen, Erschließungswege und andere zu versiegelnde Flächen nur in einem Umfang bis max. 20% der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen im öffentlichen Raum ist in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Erschließungsträger im Straßenraum vorzunehmen.
  Die Eingriffe auf den Baugrundstücken sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen.
- Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 3 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Baum der Arten Eiche , Linde, Ahorn, Esche o.ä. mit einem Stammumfang von mindestens 25cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.
- Je Baum ist im Bereich der Baumscheibe (um den Stamm) mindestens eine offene bodenbedeckende Bodenfläche von 12 m² vorzusehen.
- Stellplätze und Müllstandorte sind einzugrünen.
- Auf den zum Anpflanzen zeichnerisch bestimmten Bauflächen des Reinen Wohngebietes sind frei wachsende Hecken und Bäume der Arten Schlehe, Haselnuß, Hartriegel, Weißdorn oder Vogelbeere fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V (örtliche Bauvorschriften)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)
Dächer
- Die Dachneigung für Hauptdächer soll 32-48 Grad betragen.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs.1 Nr.4 LBauO)
- Vorgartenflächen sind größtenteils unversiegelt anzulegen und zu begrünen.
  Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen) dürfen insgesamt 25% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus notwendige Befestigungen sind nur als Rasengittersteine o. ä. auszuführen.

2.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.4 LBauO)
- Bei Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind max. 1,2 m hohe Holzzäune oder Hecken zulässig. Mauern und Sichtschutzwände zum Straßenraum sind unzulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Im Bereich des Sichtdreieckes sind Bebauungen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m nicht zulässig.

4. Hinweise

4.1 Kartengrundlage: Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Hoffmann & Partner aus Neubrandenburg im Maßstab 1:500 mit Eintragung von Flurstücken auf der Grundlage der tatsächlichen Grenzfeststellung aus der Flur 1 der Gemarkung Mallin; Höhenbezug HN; Lagebezug lokal.

4.2 Der Baubeginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.3 Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Waren vom 25.10.95.

4 .4 Bei den Bauarbeiten ist der Schutz des Baum- und Strauchbestandes gemäß DIN 18920 sowie der RAS- LG 4 einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugestzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58)
4. Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.–Vorp. Gl.. Nr.2130–30)
5. Invetitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
6. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg–Vorpommern (KV M–V) vom 18.02.1994 (GS Meckl.–Vorp. Gl. Nr.2020–2)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.1996 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsanzeiger am 30.04.96 erfolgt.

Mallin, den 03.05 .96 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

Mallin, den 03.05.96 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 25.04.96 durchgeführt worden.

Mallin, den 03.05.96 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mallin, den 23.05.96 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.96 den Entwrf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen u. zur Auslegung bestimmt.

Mallin, den 26.04.96 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.96 bis zum 10.07.96 nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.96 im Amtsanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mallin, den 02.06.96 — Der Bürgermeister

7. Der Katastermäßige Bestand am 23.01.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt.Hinsichtlich der ordnungsgemäßen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt,daß eine Prüfung nur grob erfolgte,da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, den 22.01.97 — Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mallin, den 30.01.1997 — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.10.96 von der Gemeindevetretersammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 16.10.96 gebilligt.

Mallin, den 30.01.97 — Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Müritzkreises, vom 19.02.97 Az.: IV/Koi mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Mallin, den 27.02.97 — Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.03.97 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Müritzkreises vom 28.5.97 Az.: IV/61-(Überdruck) bestätigt.

Mallin, den 2.7.97 — Der Bürgermeister

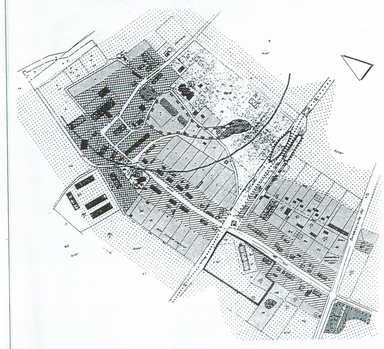
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnug (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mallin, den 2.7.97 — Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2.7.97 ortsüblich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.7.97 in Kraft getreten.

Mallin, den 2.7.97 — Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSSKIZZE



SATZUNG

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), geändert durch das Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S.466), sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg–Vorpommern Gl. Nr.2130–3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.10.96 und mit Genehmigung des Landrates des Müritzkreises folgendes Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 Mallin "Am alten Bahndamm" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Nach der Genehmigung des Landkreises Müritz vom 19.02.97 geänderte Ausfertigung.