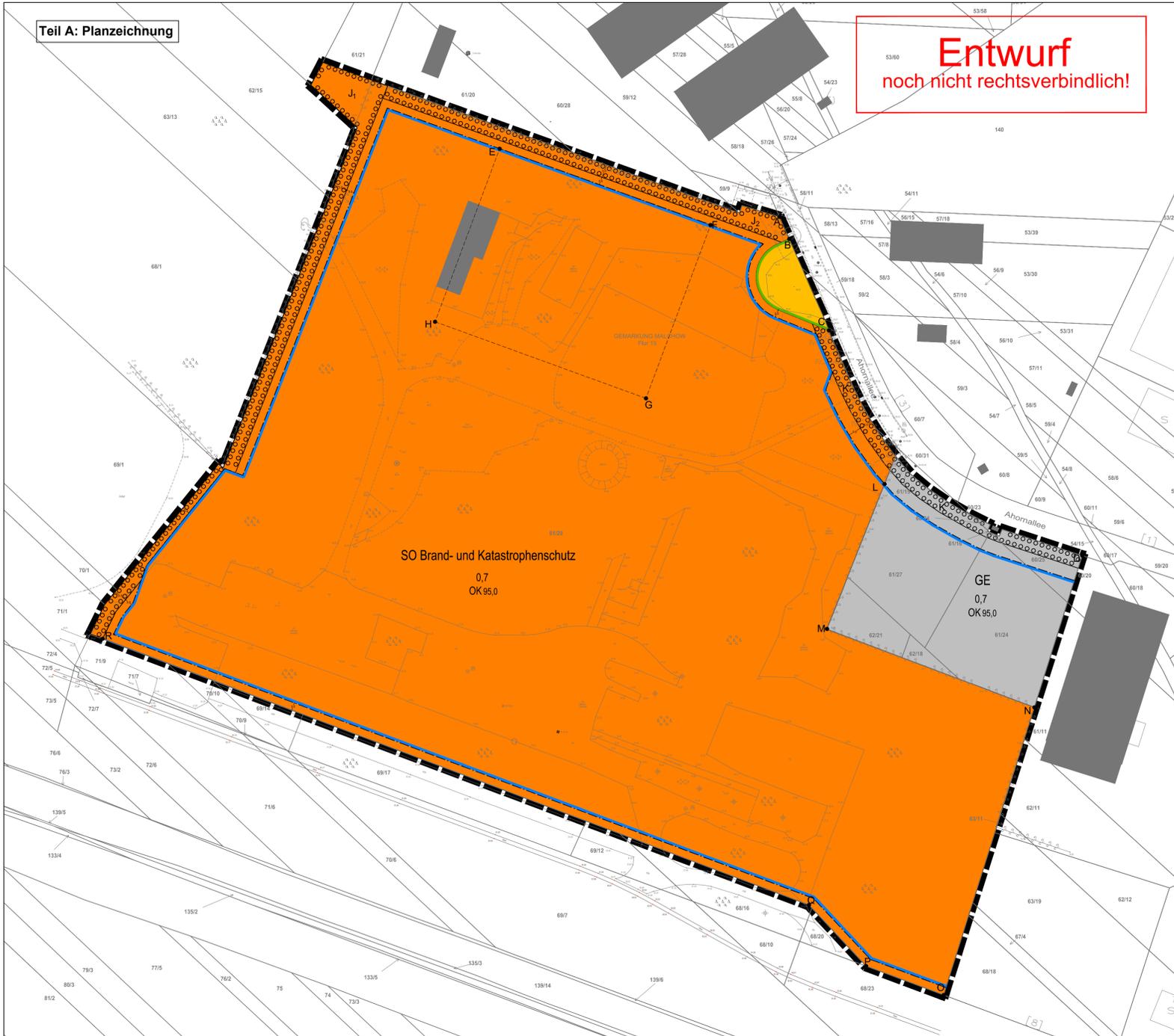


**Teil A: Planzeichnung**



**Entwurf  
noch nicht rechtsverbindlich!**

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- Das Sondergebiet SO Brand- und Katastrophenschutz dient der Unterbringung von Betrieben, baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen für den Brand- und Katastrophenschutz. Zulässig sind:
  - Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für Ausbildungs-, Übungs- und Schulungszwecke einschließlich Unterkünten,
  - Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und zur Lagerung und Unterhaltung von Fahrzeugen, Geräten und Material,
  - Service- und Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen,
  - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Absatz 2 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 6,0 m für technisch oder immissionsschutzrechtlich bedingte bauliche Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennenmasten) mit insgesamt höchstens 10% der zulässigen Grundfläche zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen J1 und J2 sind in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzungen durchzuführen. Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein Baum der Pflanzliste großkronige Bäume oder zwei Bäume der Pflanzliste kleinkronige Bäume der Qualität 12/14 (Stammumfang in cm) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist vollflächig mit Sträuchern der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60/80 (Höhe in cm) zu bepflanzen. Innerhalb der jeweiligen Flächen sind Wege, Zufahrten und Einfriedungen zulässig und von der Pflanzbindung ausgenommen, sofern deren Flächenanteil innerhalb der jeweiligen Fläche insgesamt 10 % nicht überschreitet. Zufahrten dürfen eine Breite von jeweils bis zu 9,0 m, Wege eine Breite von jeweils bis zu 2,5 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung K sind entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie im GE mindestens sieben und im SO mindestens fünf hochstämmige Spitzahornbäume (Acer platanoides) der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) als Reihe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Pflanzqualität entsprechen. Weiterhin sind die Flächen vollflächig in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> mit standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60/80 (Höhe in cm) zu bepflanzen. Innerhalb der jeweiligen Flächen sind als bauliche Anlagen ausschließlich Einfriedungen, die mindestens 1,5 m von den Grundstücksgrenzen zurücktreten sowie Wege und Zufahrten zulässig und von der Pflanzbindung ausgenommen, sofern deren Flächenanteil innerhalb der Fläche insgesamt 20 % nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- An den Linien LMNOPQR und DN sind grenzbegleitende Anpflanzungsflächen in einer Breite von 1,5 m anzulegen. Die Pflanzungen sind in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> durchzuführen. Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> zwei Bäume der Pflanzliste kleinkronige Bäume der Qualität 12/14 (Stammumfang in cm) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist vollflächig mit Sträuchern der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60/80 (Höhe in cm) zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im Gewerbegebiet muss bei der Einrichtung von Pkw-Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) gepflanzt werden. Es sind folgende Arten zulässig: Spitzahorn, Traubeneiche, Bergahorn. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im Gewerbegebiet sind Außenwandflächen von baulichen Anlagen mit weniger als 5 % Öffnungen mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufenden zwei Metern Außenwand ist mindestens eine Pflanze der Qualität 60/100 (Höhe in cm) anzupflanzen und zu erhalten. Es sind folgende Arten zulässig: Kletterhortensien, Efeu, Blauregen (Glyzinie), Clematis oder Wilder Wein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn betriebsbedingt eine Fassadenbegrünung nicht oder nur teilweise möglich ist. Bei Beanspruchung dieser Ausnahmeregelung ist ein Ausgleich durch das Anpflanzen von 2 Sträuchern der Pflanzliste Sträucher pro entfallender Kletterpflanze vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der Fläche EFGHE sind Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen darf höchstens 50 % betragen. Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im Sondergebiet Brand- und Katastrophenschutz ist außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen K, J1 und J2 je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste großkronige Bäume der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Pflanzqualität entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**SO** Brand- und Katastrophenschutz Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Brand- und Katastrophenschutz (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. **0,7**

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß z.B. **OK 95,0**

überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

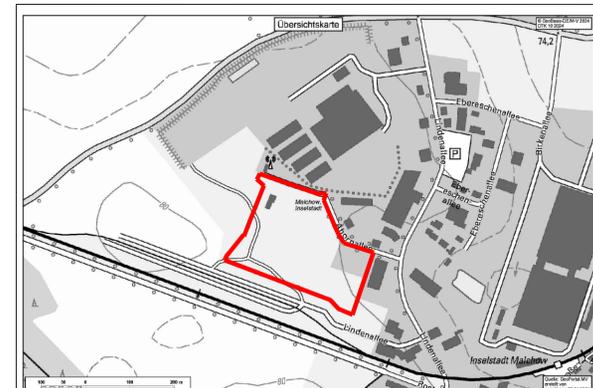
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Punkte- und Flächenbezeichnungen



**Satzung der Inselstadt Malchow**

(vorhabenbezogener)  
Bebauungsplan Nr. 49  
"Feuerwehrschule Ahornallee"



**Vorentwurf**

30. August 2024

zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB und zur Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Maßstab 1: 1000 (DIN A1)

Mitwirkung: **planungsgruppe** www.pgruppe.de  
**STADT + DORF**  
prof. dr. rudolf schäfer und partner gbr

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, ber. 2016 S.28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), hat die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 49 "Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

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

**Kartengrundlage**

Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur gpb geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den..... (Unterschrift) ÖBVI / Leiter des Katasteramtes  
- Siegel-

**Ausfertigung**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 "Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

**Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten**

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 des Amtes Malchow 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

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