

Satzung der Stadt Malchin über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe"

für das Gebiet im Zentrum der Ortslage Salem, nördlich begrenzt durch den Dorfplatz und südlich begrenzt durch eine Bungalowsiedlung, Flur 1, Flurstücke 24/2, 35/17, 35/18, 25/11 (tw) und 23/2 (tw) der Gemarkung Salem.



6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2022 bis zum 26.03.2022 während folgender Zeiten:

Mo.	08.30 Uhr - 12.00 Uhr
Mi.	08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 17.30 Uhr
Do.	08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 15.30 Uhr
Fr.	08.30 Uhr - 12.00 Uhr

im Amt Malchin/Kummerowsee, Bauamt, Am Markt 1, 17139 Malchin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Malchin dem "Malchiner Generalanzeiger" am 05.03.2022 veröffentlicht worden.
Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Malchin unter der Internetadresse <http://www.amt-malchin-am-kummerowsee.de>

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



- ### 2. Sonstige Kennzeichnungen
- 217 Höhenpunkt in m über NHN
 - ☘ vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
 - ☙ vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

- ▨ vorhandene Wohnbebauung
- ▤ vorhandene Nebengebäude
- vorhandener Strauch
- vorhandener Baum

IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Baunutzungsverordnung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1082)
- die Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- das Naturschutzaußenführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)

V. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom November 2019.

2. Ordnungswidrigkeiten:

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1.1 und 1.2 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt.
- Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB

Maßnahme	Pflanzliste:	
M1 Heckpflanzung Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.	Strauchpflanzungen (0,75 Stck/m²)	25%
	- Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	20%
	- Ein- und Zweig. Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>)	15%
	- Strauchrose (<i>Corylus avellana</i>)	15%
	- Hundrose (<i>Rosa canina</i>)	10%
	- Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)	10%
	- Kornelkirsche (<i>Cornus Mas L.</i>)	5%
- Gew. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)		

1.2. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 (1) 25 BauGB)**

Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste). Die Heckpflanzung ist als freiwachsende Hecke zu pflanzen, Mindestreihenanzahl 2,0 und Mindestbreite 5,0 m.
Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, 3-4reihig
Pflanzlichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreiecksicherung; Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
Sicherung der Pflanzung durch Schutzvorrichtungen gegen Wildverbiss
Die mit dem Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

1.3. Gesetzlicher Gehölzschutz

Für das Fällen von Bäumen ist ein gesonderter Antrag zu stellen und wird erst zulässig, wenn der Baufortschritt die Fällung notwendig macht. Hierzu wird ein gesonderter Bescheid der unteren Naturschutzbehörde erlassen. Kompensation nach Baumschutzkompensationsrichtlinien M-V mit Pflanzqualität: einheimischer Baum, Stammdurchmesser 16/18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen, Dreibeck

IV. Textliche Hinweise

1. Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich Teile von Bodendenkmalen und deren Umgebung.
HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI FUNDEN:
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellenerweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brandschichten, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erderfahrungen (Hinweise auf verfallene Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB, § 86 LBauO M-V

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

- Allgemeines Wohngebiet -

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Baugesbiet dem Wohnen.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Wohnen" stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, wie z. Bsp. Geräteraume, Gartenlauben, Einrichtungen für Abfallbehälter
- Stellplätze und Carports, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese direkt mit einer Wohnung verbunden sind (Pension).

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungstätten,
- sonstige Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen und sportliche Zwecke,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt gleichfalls für Garagen und Carports.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze können zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 LBauO M-V

- Traufhöhen: Als Traufhöhen gilt die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über der Oberkante der an das Grundstück grenzenden Erschließungsstraße. Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt eine maximale Traufhöhe von 2,70 m.

II. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V und § 84 LBauO M-V

1. Für die im Geltungsbereich der Satzung innerhalb der festgesetzten Wohngebiete zu errichtenden Hauptgebäude gelten folgende Festsetzungen:

- 1.1. Dach

1.1.1. Es sind nur Hauptgebäude mit Zelt-, Walz-, Krappelwalz- bzw. Satteldächern zulässig. Nebengebäude sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht am 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

I. Planzeichnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 Traufhöhe 4,5 siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
--- Baulinie
- - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

--- Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt, Wendeeinrichtung als einseitiger Wendehammer gemäß RASL.
▨ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

▨ Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
● Abfall

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (5) BauGB 9)

--- Telekabelleitung oberirdisch
--- Schmutzwasserdruckrohrleitung mit Steuerkabel unterirdisch
--- Schmutzwasserleitung unterirdisch
--- Regenwasserleitung unterirdisch
--- Trinkwasserleitung unterirdisch

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

▨ private Grünflächen
▨ öffentliche Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 7)

● Erhaltung von Bäumen
● Erhaltung von Sträuchern
● Anpflanzen von Bäumen
▨ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Sonstige Planzeichen

▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

▨ Umgrenzung Schutzgebiet, hier: gesetzlich geschütztes Biotop
● Bodendenkmale, Einhaltung § 11 DSchG M-V
"Fundplätze Salem Nr. 2 - Siedlung aus jungerer Steinzeit + Fundstreifen"
"Fundplätze Salem Nr. 6 - Fundstreifen aus Frühmittelalter + Neolithikum"

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. **Katasterliche Grundlagen**
--- Flurstück
--- Flurstücksgrenze
--- Flurstücksnummer
--- vermarkter Grenzpunkt
--- nicht vermarkter Grenzpunkt
--- Zuordnungspfeil
--- Flur 1
--- Flurnummer
--- Flurgrenze
--- Gemarkung Malchin
--- Gemarkungsname

Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



Satzung der Stadt Malchin über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe"

Stand: September 2022 Maßstab 1 : 500

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz
Mühlentelch 7, 17109 Demmin
Tel. 03998 / 22 20 47 info@b-teetz.de

Malchin, den 14.07.2023
Bürgermeister

Malchin, den 14.07.2023
Bürgermeister