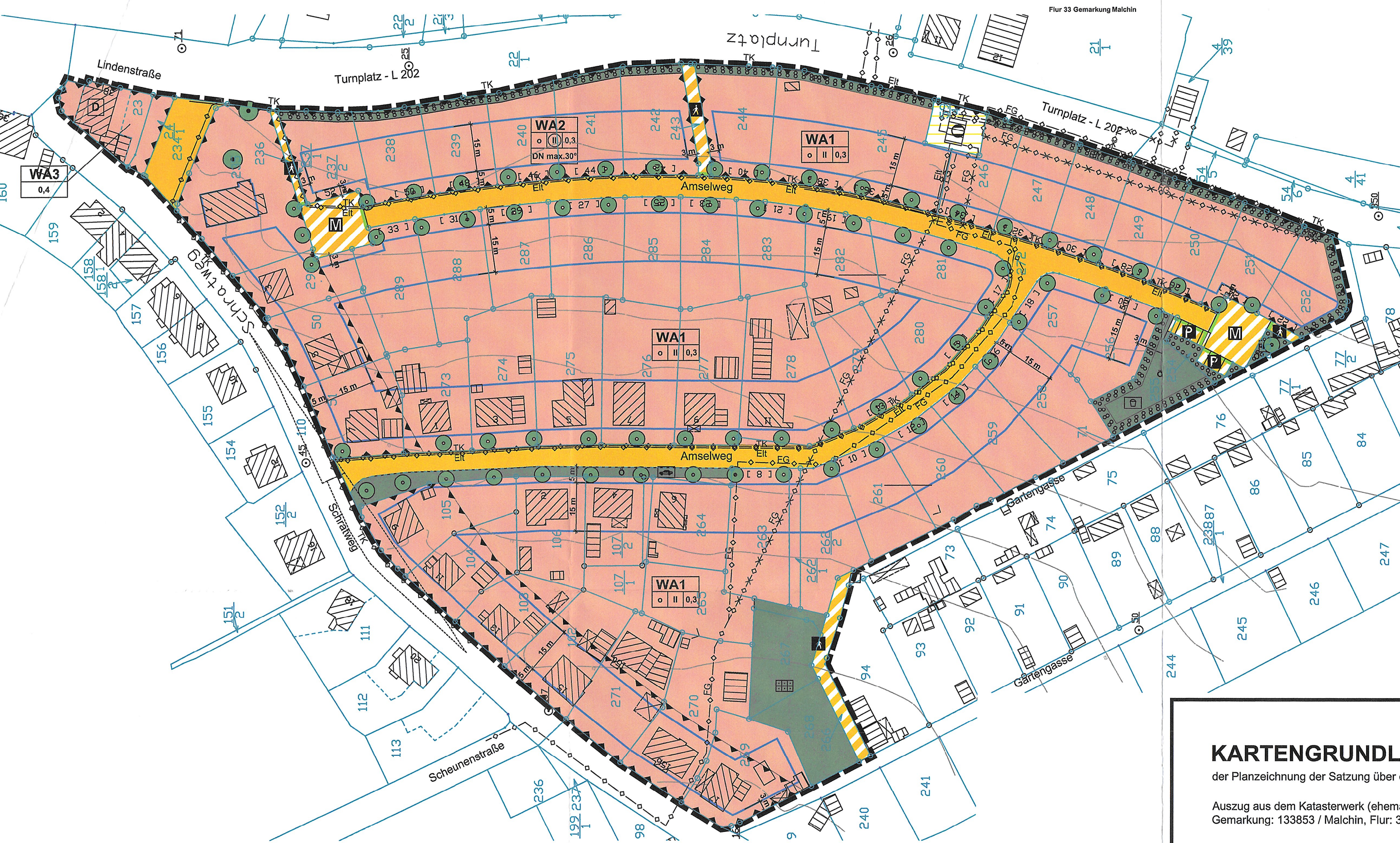


STADT MALCHIN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "AMSELWEG"

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1 : 1000



Präambel
Auf Grund des § 10 I. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 86 Landesbauordnung (LBAuO) M-V wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Malchin vom 18.01.2013, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Amselweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Amselweg" ersetzt mit Rechtskraft den Ursprungsplan vollständig.

KARTENGRUNDLAGE

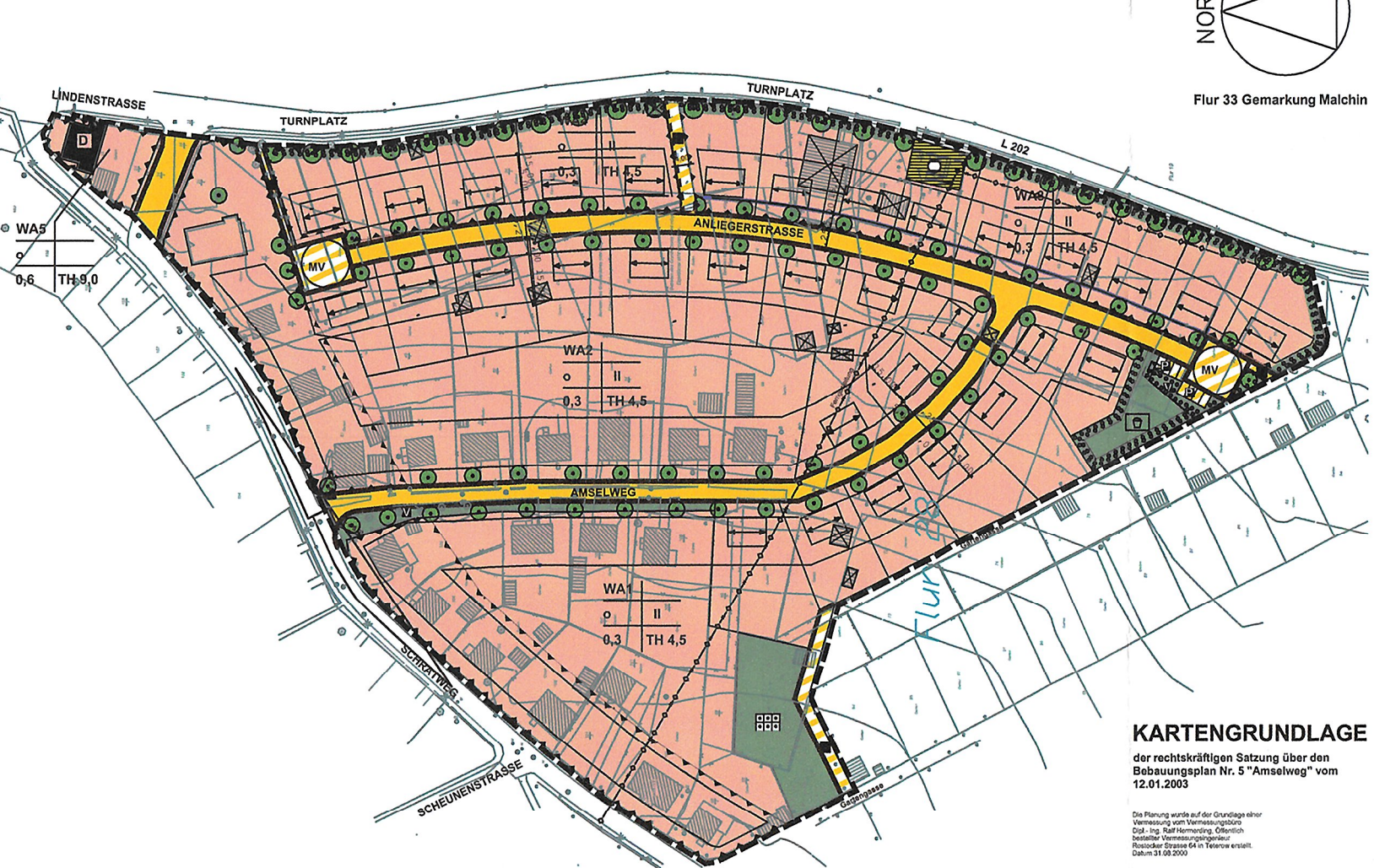
der Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Amselweg"
Auszug aus dem Katasterwerk (ehemaliger) Landkreis Demmin
Gemarkung: 133853 / Malchin, Flur: 33, Maßstab ca. 1:1000, 10.01.2013

Höhenlinien
aus Vermessung Dipl.-Ing. Ralf Hermerding, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rostocker Straße 64, 17166 Teterow, 31.08.2000

Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 12.01.2003

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1 : 2000



KARTENGRUNDLAGE

der Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Amselweg"
Auszug aus dem Katasterwerk (ehemaliger) Landkreis Demmin
Gemarkung: 133853 / Malchin, Flur: 33, Maßstab ca. 1:1000, 10.01.2013

ZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

gemäß § 9 BauGB und gestalterische Festsetzungen gemäß § 90 BauGB M-V
zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Amselweg" vom 12.01.2003

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 BGBl. S. 1509

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0 Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsfläche

öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sichtdreieck

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Gas (Gasreglerstation)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

Bestand an Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, unterirdisch

Zweckbestimmung:

FG - Gas (Ferngas)

Elit - Strom - NS

TK - Telekommunikationslinien

Bestand an unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, unterirdisch, stillgelegt

Zweckbestimmung:

FG - Gas (Ferngas)

Elit - Strom - MS

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

öffentlich

privat

Zweckbestimmung:

Dauerkulturgärten

Spielplatz

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Verkehrsgrün

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1-7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 Abs. 1 NR. 1 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- (1) Wohngebäude
 - (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Im Allgemeinen Wohngebiet - WA können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - (3) Anlagen für Verwaltungen
- Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht ausnahmsweise zulässig:
- (1) Gartenbaubetriebe
 - (2) Tankstellen

HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS § 18 Abs. 1 BauNVO

In dem Baugebiet Allgemeines Wohngebiet WA wird für Nebengebäude, Garagen und Carports eine Traufhöhe von maximal 3,00 m im Bereich des Einganges bzw. der Zufahrt dieser Gebäude festgesetzt.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Bereich von Kreuzungspunkten markierten Sichtdreiecke sind ab 0,70 m Höhe über der Fahrbahnkante von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

GEBÄUDE GEMÄSS § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1-5 LBAuO M-V

Von den folgenden Festsetzungen ist das dem Denkmalschutz unterliegende Wohngebäude Lindenstraße 40 ausgenommen. Alle Änderungen an diesem Gebäude sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (Denkmalschutzgesetz M-V - DSchG M-V).

- Dachaufbauten** sind maximal auf 40 % der Traufhöhe eines Gebäudes zulässig.
- Als **Dacheindeckung** sind nur Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- Alle Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung der Dachneigung und des Dachdeckungsmaterials den Hauptgebäuden identisch auszubilden. Diese Festsetzung gilt nicht für Holzbauten, wie z. B. Carports. Nebengebäude, Garagen und Carports müssen in Bezug zur angrenzenden öffentlichen Straße hinter die Bauflucht der Hauptgebäude treten.
- In den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Baugebieten sind **Einfriedungen** entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur gestattet als:
 - Lebende Hecken,
 - Holzzäune,
 - Drahtzäune. Diese sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter diese angebracht werden und diese nicht überragenDie Höhe der Einfriedungen darf 2 m für lebende Hecken und 1,20 m für andere Einfriedungen nicht überschreiten.

Für Einfriedungen der in den in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen sind folgende Arten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigaris*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*), hochwachsende Zierquitten (*Chaenomeles*).

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Für die mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichnete Flächen sind bei Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile (Gebäudefassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Tabelle 6 mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von 35 dB zu realisieren. Für Büroräume und ähnliches ist ein resultierendes bewerteten Schalldämm-Maß von 30 dB zu erreichen. Für die lärmbegleitenden Gebäudeselten dürfen die jeweiligen Werte um 5 dB gemindert werden.

- Terrassen und Balkone sind innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches nur auf der lärmbegleitenden Gebäudeselle zulässig.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (=Traufbereich + 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig. Für den Schutz von Bäumen und Sträuchern ist die DIN 18 921 anzuwenden.
- Bäume in künftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 4 m² (entlang der Erschließungsstraßen) und 10 m² (entlang der Landesstraße "Turmplatz") zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen ist. Ausnahmsweise können bei einer wesentlichen Erschwerung der Zufahrtssituation geringere Abstände und kleinere Baumscheiben zugelassen werden.
- Die Baureinrichtung ist außerhalb der Haupttrutzzeit (15. März bis 15. Juli) vorzunehmen.

PFLANZBINDUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um den Spielplatz im Süden des Plangebietes sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Diese Flächen sind als geschlossene Pflanzung anzulegen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Neuanlage zu integrieren. Für die Anpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
 - Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
 - Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Heibuche (*Carpinus betulus*)
 - Hochwachsende Zierquitten (*Chaenomeles speciosa*)
- Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern entlang der Landesstraße "Turmplatz" sind als durchgehende Hecke zu gestalten. Für die Hecke gelten die unter Pflanzbindungen Punkt 1. genannten Arten.
- Entlang der Erschließungsstraßen sind auf den Grundstücken Zierkirschen (*Prunus serrulata* "Pink Perfection", 20-22 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) im Abstand von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie und im Abstand von 15 m zueinander zu pflanzen.
- Die Standorte mit dem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sind in begründeten Fällen geringfügig verschiebbar (Zufahrten, Lötungsstraßen).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

vorhandene Flurgrenzen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude (Hauptgebäude)

vorhandene Nebengebäude

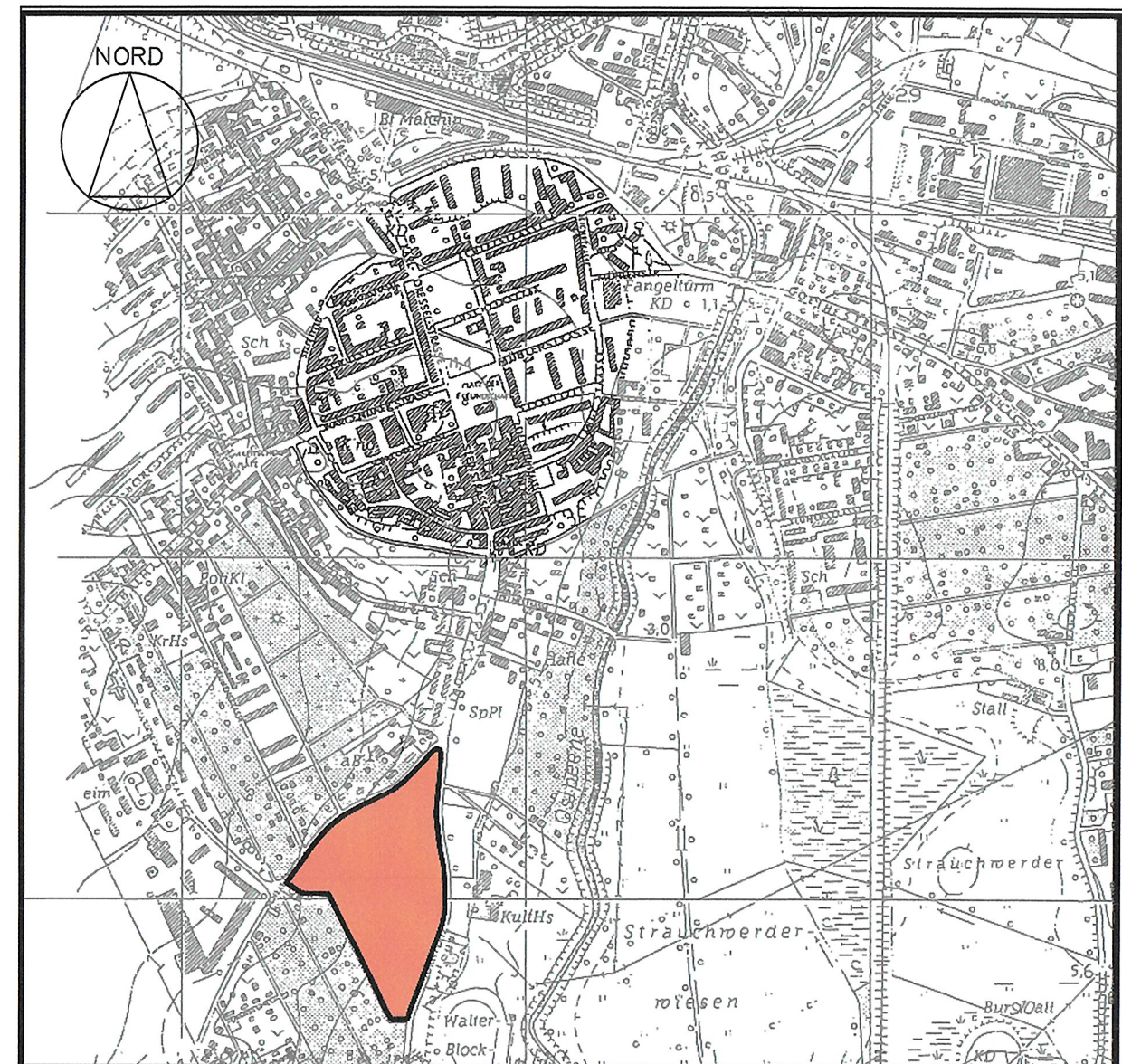
vorhandene Höhenlinien mit Höhenangabe

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Baumutzungsverordnung** (BauMVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58; BGBl. 213-1-8), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung** des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), in der derzeit gültigen Fassung,
- Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in der derzeit gültigen Fassung,
- Landesbauordnung** Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) geändert am 23. Mai 2006 (GVBl. M-V S. 194), am 17. Dezember 2009 (GVBl. S. 729), am 12. Juli 2010 (GVBl. S. 366) und am 20. Mai 2011 (GVBl. S. 323),
- Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist.

STADT MALCHIN

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "AMSELWEG"



AUFTRAGGEBER: Stadt Malchin		AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplaner - ingenieure August-Möller-Str. 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215	
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Arch. Silvia Lange, Dipl.-Landschaftsarch. Ursula Schürmann	Phase:	GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG
Projektnummer Pfad:	n:2012b206/50dkg60_planzzeichnung_11-01-2013.dwg	Maßstab:	1 : 1000
		Datum:	11.01.2013