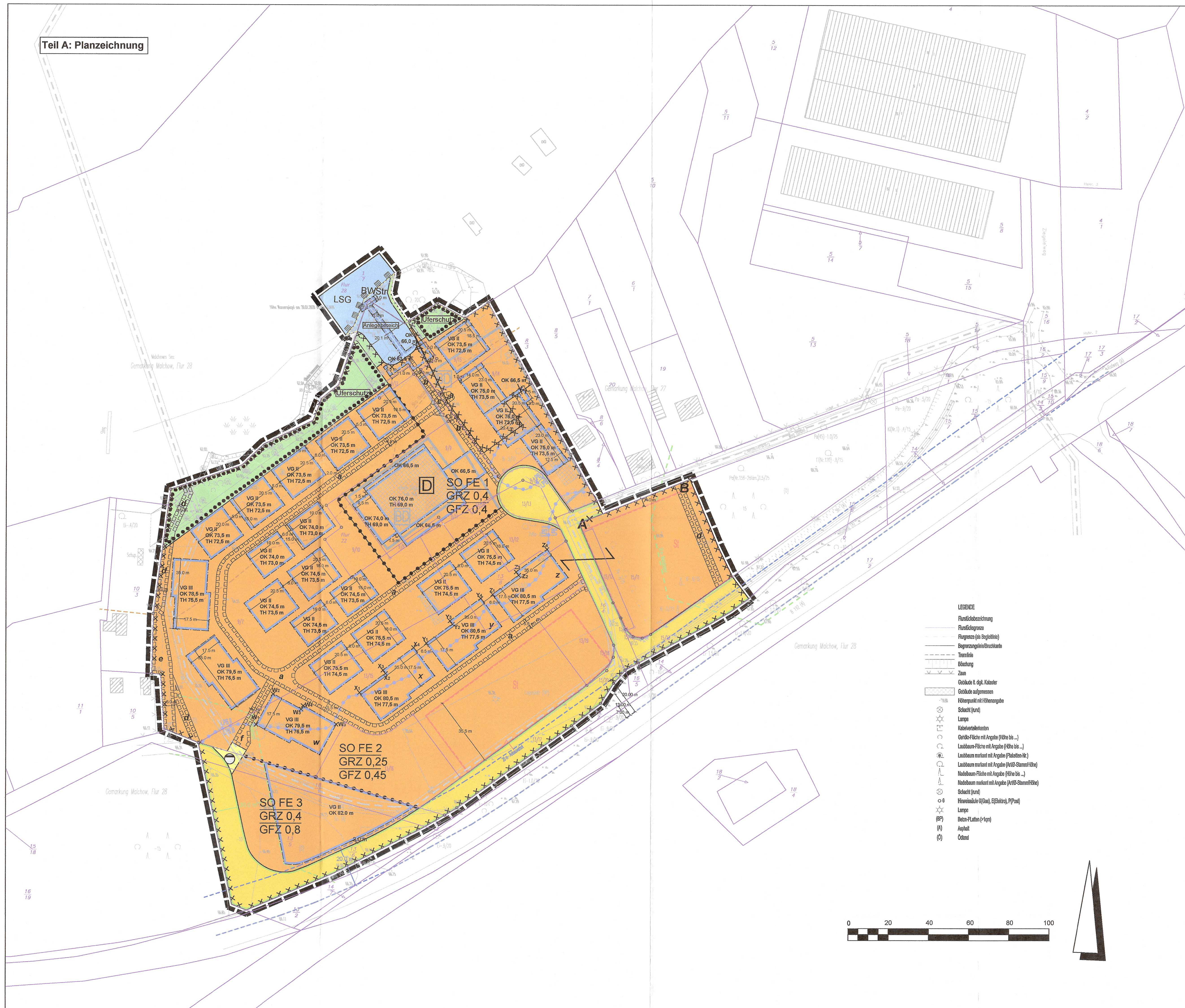
Teil A: Planzeichnung



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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBL. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), hat die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Ferien- und Erlebnisdorf alte Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Malchow, den 9/10/2024 .... (Unterschrift)
- Siegel- Bürgermeister

Kartengrundlage

Der katastermäßige Bestand am 06.08.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur gob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Klink, den 08.10.2024 .... (Unterschrift)
- Siegel- ÖBVI / Leiter des Katasteramtes

Dipl.-Ing. André Jeske
Öffentlicher bestellter Verm.-Ing.
Dorfanger 3
17192 Klink OT Sembzin
Tel./Fax (039911)51560/151615

Ausfertigung

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Ferien- und Erlebnisdorf alte Ziegelei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Malchow, den 9/10/2024 .... (Unterschrift)
- Siegel- Bürgermeister

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 12/10/2024 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 über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 43 "Ferien- und Erlebnisdorf alte Ziegelei" ist mit Bekanntmachung am 12/10/2024 in Kraft getreten.

Malchow, den 14/10/2024 .... (Unterschrift)
- Siegel- Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Sondergebiet " Ferien- und Erlebnisdorf "

Das Sondergebiet „Ferien- und Erlebnisdorf", bestehend aus den Teilgebieten SO FE 1, SO FE 2 und SO FE 3, dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen, jeweils mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind im Teilgebiet mit der Bezeichnung SO FE 1

1. Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
2. Anlagen und Einrichtungen für eine familienbezogene und naturbezogene Freizeitgestaltung (z.B. Spielplatz, Naturerlebnispfad, Minigolf),
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen und Einrichtungen für soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
5. Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren,
6. Läden und Verkaufsstätten zur Versorgung des Gebietes mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 5 m² Verkaufsfläche pro 100 m² Grundstücksfläche des Teilgebietes SO FE 1,
7. Anlagen und Einrichtungen des Wasser- und Angelsports und
8. Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Verwaltung des Sondergebietes.

Ausnahmsweise können bis zu zwei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

Zulässig sind im Teilgebiet mit der Bezeichnung SO FE 2

1. Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
2. Anlagen und Einrichtungen für eine familienbezogene und naturbezogene Freizeitgestaltung (z.B. Spielplatz, Naturerlebnispfad, Minigolf),
3. Anlagen und Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind im Teilgebiet mit der Bezeichnung SO FE 3

1. Anlagen und Einrichtungen für eine familien-, sport- und/oder naturbezogene Freizeitgestaltung in Form eines Innenraum- Spiele- und Sportparks/ „Indoor-Erlebniswelt",
2. Schank- und Speisewirtschaften und
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässigen Grundflächen der Teilgebiete SO FE 1, SO FE 2 und SO FE 3 dürfen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine GRZ von 0,6 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Anrechnung der Geschossfläche

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

1.4 Oberkanten baulicher Anlagen

Die Oberkante bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlagen. Untergeordnete Bauteile und technische Anlagen wie Schornsteine und Lüftungseinrichtungen dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 1,5 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.5 Beschränkung von Stellplätzen

Innerhalb der Teilgebiete SO FE 1 und SO FE 2 sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig. Ausnahmsweise können auf den sonstigen Flächen der Teilgebiete betriebserforderliche Stellplätze (z.B. Anlieferung, Rezeption) und Behindertenstellplätze zugelassen werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die Fläche mit der Bezeichnung a ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Teilgebiete SO FE 1 und SO FE 2 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Flächen mit der Bezeichnung b sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Fläche mit der Bezeichnung c ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Teilgebiete SO FE 1 und SO FE 2, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Flächen mit der Bezeichnung d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers der Gashochdruckleitung zu belasten.

Die Fläche mit der Bezeichnung e ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 10/3 der Flur 22 der Gemarkung Malchow sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Fläche mit der Bezeichnung f ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.7.1 Zwischen den Punkten mit den Bezeichnungen A und B ist durchgängig eine Schallschutzwand bzw. ein Schallschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 m und höchstens 2,8 m über der Bezugshöhe von 66,7 m über NHN und einem Schalldämm-Maß von $\Delta L_{A,R,Str.} \geq 20$ dB, nach ZTV-LSW-06 zu errichten. Es ist eine Schallabsorption beidseitig $\Delta L_{\alpha,R,Str.} \geq 4$ dB, absorbierend nach ZTV-LSW-06 zu gewährleisten.

1.7.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:2018-01 eingehalten werden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Außenbauteilen beträgt im Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A)) 30 dB (erf. R'w,res des Außenbauteils) und im Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)) 35 dB (erf. R'w,res des Außenbauteils). (Hinweis: Die DIN 4109:2018-01 wird mit dem Bebauungsplan von der Inselstadt Malchow zur Einsicht bereitgehalten)

1.7.3 Bei Ferienwohnungen innerhalb der Baufenster mit der Bezeichnung w, x, y und z sind Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten (zu den Linien zwischen den Punkten W1-W2-W3-W4-W5, X1-X2-X3-X4, Y1-Y2-Y3-Y4, Z1-Z2-Z3-Z4) auszurichten oder - bei anderer Ausrichtung - mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Fensterfalzlüfter) zu versehen.

1.7.4 Auf der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (geplante Pumpstation) darf die Summe der Schallleistungspegel der Anlagen einzeltonfrei maximal 70 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts betragen. Alternativ kann durch eine schalltechnische Untersuchung nach TA Larm nachgewiesen werden, dass an den Immissionsorten in der Umgebung der Pumpstation die von der Anlage generierten Beurteilungspegel mindestens 6 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA nach BauNVO liegen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.8 Wasserfläche

Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Anlegebereich" sind Stege und die Wasserfläche überdeckende Terrassen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 130 m² zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 21-BauGB).

1.9 Bepflanzungen von Stellplatzflächen

Innerhalb des Sondergebietes und der Verkehrsflächen gelegene ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12,0 m² große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.10 Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebietes

Innerhalb des Teilgebietes SO FE 1 sind mindestens 10 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des Teilgebietes SO FE 2 sind mindestens 24 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des Teilgebietes SO FE 3 sind mindestens 6 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Die Pflanzungen aus der Festsetzung 1.9 sind hierbei nicht anzurechnen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

1.11 Fassadenbegrünungen

Außenwandflächen von Gebäuden, die über mindestens 8 m Wandlänge bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante keine Wandöffnungen aufweisen, sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufende zwei Meter Außenwand ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen und zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für das nachrichtlich übernommene, denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Ziegelei. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

1.12 Befestigung von Flächen

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Befestigung von Gehwegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.13 Flächen mit Bindung für Bepflanzung / Grünfläche Zweckbestimmung "Uferschutz"

Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, gebietsheimische Arten mit einem Stammumfang von 16 -18 cm im Verhältnis von mindestens 1:1 nachzupflanzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können für Maßnahmen des Gewässerunterhalts, zur Herstellung der Verkehrssicherheit für angrenzende Nutzungen, zur Sicherung der Auflagen der Waldumwandlung sowie für die Herstellung und Unterhaltung der Gashochdruckleitung zugelassen werden. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme der Gashochdruckleitung und von Einfriedungen unzulässig. Mit der Zweckbestimmung "Uferschutz" sind auf der privaten Grünfläche freizeitbezogene Nutzungen wie Angeln, Baden, Grillen, Spielen und Erholen unzulässig. Entlang der Grenze zwischen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferschutz" und den Sondergebieten SO FE1 und SO FE2 ist eine mindestens 0,6 m bis höchstens 0,9 m hohe Einfriedung zu erstellen, die den Flächenschutz sicherstellt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 b BauGB)

1.14 Zulässigkeit von Vorhaben/Durchführungsvertrag

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 u. 3 LBauO M-V)

2.1 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur zur Bewerbung der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen und Einrichtungen zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

2.2 Fassadenoberflächen

Reinweiße und stark reflektierende Materialien und Fassadenfarben an den Außenwandflächen sind unzulässig.

2.3 Ordnungswidrigkeit:

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Werbeanlagen oder Fassaden anders als in 2.1 bis 2.2 vorgeschrieben errichtet.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Ringofen gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Zudem ist das historische Baudenkmal Ziegelei unter der Nummer 434 als Einzeldenkmal gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V in der Denkmalliste des Landkreises eingetragen. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

3.2 Bundeswasserstraße

Der Malchower See und der Recken (Flurstück 1/4 der Flur 28 der Gemarkung Malchow) sind bis zur Grundstücksgrenze Teil der Bundeswasserstraße (Binnenwasserstraße) gemäß § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Der Malchower See und der Recken (Flurstück 1/4 der Flur 28 der Gemarkung Malchow) sind bis zu deren Ufergrenze Teil des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburger Großseenland" gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

4. Hinweise

4.1 Vorhabenbereich: Einzelne Flächen außerhalb des Vorhabenbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um die Gesamtkonzeption sowie die Erschließung zu sichern. Ein Teil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie das Teilgebiet SO FE 3 sind dementsprechend nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

4.2 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4.3 Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.4 Artenschutz: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG müssen die Baufeldfreimachung, mögliche Abriss- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäudebeständen sowie ggf. erforderliche Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

4.5 Naturschutzgenehmigung: Für den überbaubaren Bereich des 50 m Gewässerschutzstreifens, für die Sicherung artenschutzrechtlicher Belange sowie für die Beseitigung geschützter Biotope wurde mit Bescheid vom 16.6.2024 und 15.7.2024 eine Naturschutzgenehmigung erteilt (Nachweis der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans).

4.6 Anbauverbot Bundesstraße: Innerhalb eines Abstands von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 8 FStrG für die Errichtung der öffentliche Straßenverkehrsfläche und von Stellplätzen beantragt.

4.7 Wald: Innerhalb des Bereiches des 30 m Waldabstandes sind im Teilgebiet SO FE 2 Stellplätze und im SO FE 3 Stellplätze, eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Pumpstation (Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen) vorgesehen. Hierfür wird eine forstrechtliche Zustimmung gemäß § 20 Abs. 3 LWaldG MV zum Bebauungsplan beantragt. Für die Waldfläche entlang des Ufers (0,76 ha) wird eine Waldumwandlung durchgeführt.

4.8 Wasserfläche: Die Festsetzung der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Anlegebereich" sowie die textliche Festsetzung 1.8 sind nicht allein zulässigkeitsbegründend. Erforderlich ist zusätzlich eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung (SSG) sowie ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung.

4.9 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen: Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffsrechtliche Bilanzierung. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt über fachlich abgestimmte Maßnahmen in der Landschaftszone "Höhenrücken der Mecklenburgischen Seenplatte". Die Zuordnung und Sicherung der Maßnahmen / der erforderlichen Ökopunkte erfolgt über den Durchführungsvertrag sowie über Sicherungen als Grunddienstbarkeit.

4.10 Bodenbelastungen: Im Plangebiet befinden sich neben der gekennzeichneten Deponiefläche im nördlichen Bereich weitere Flächen mit Bodenbelastungen im gesamten Plangebiet, die in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens abgestimmt und nach Bundesbodenschutzgesetz BBSchG / Bundesbodenschutzverordnung BBodSchVO und Ersatzbaustoffverordnung EBV behandelt werden müssen.

4.11 Denkmalschutz: Für die nachrichtlich übernommenen Denkmale (Baudenkmal und Bodendenkmal) besteht eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 7 DSchG M-V.

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

SO FE 1	Sonstiges Sondergebiet mit Baugebietsnummer gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,25	Grundflächenzahl GRZ, (z.B. GRZ 0,25) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 (§ 19 BauNVO)
GFZ 0,4	Geschossflächenzahl GFZ (z.B. GFZ 0,4) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.3 (§ 20 BauNVO)
	Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse und Höhen für überbaubare Grundstücksflächen

VG II	Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß (z.B. II)		
OK 73,5 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN im DHHN2016 (z.B. 73,5 m über NHN)	TH 72,5 m	Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN im DHHN2016 (z.B. 72,5 m über NHN)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)		Baugrenze (§ 23 BauNVO) für Stege und Bootshaus

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

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Uferschutz	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmungen "Uferschutz"

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bespflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.13

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Anlegebereich	Wasserfläche mit Zweckbestimmung gemäß textlicher Festsetzung 1.8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen

a	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß textlicher Festsetzung 1.6 mit Flächenbezeichnung (z.B. a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
x	Flächenbezeichnungen für Baufenster (z.B. x) gem. textl. Festsetz. 1.7	W_1^x	Punktebezeichnungen (z.B. W1) gemäß textl. Festsetzungen 1.7
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß textlicher Festsetzung 1.5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		
20.8 m	Vermaßung in Meter		Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
LPB III / LPB IV	Abgrenzung von Lärmpegelbereichen gemäß textl. Festsetzung 1.7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
	Verbindungshaken Baugebiet		Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

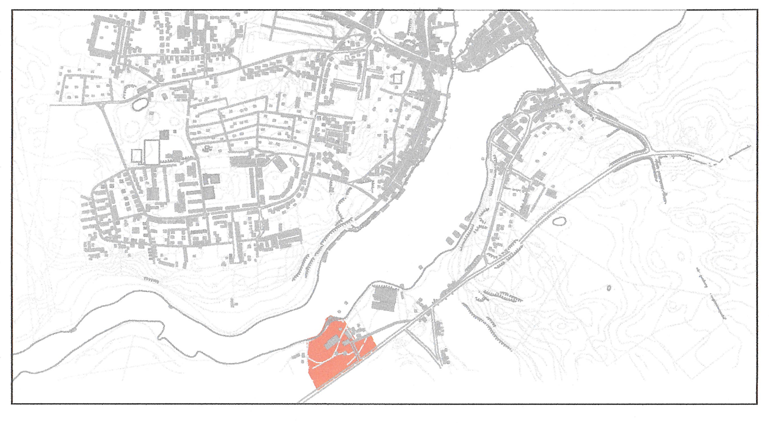
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD	Bodendenkmal (§ 2 DSchG M-V)	D	Baudenkmal (§ 2 DSchG M-V)
LSG	Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	BWStr	Bundeswasserstraße (§ 1 WaStr)
50 m - Uferschutz	Gewässerschutzstreifen § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V	30 m - Waldabstand	Waldabstand § 20 Abs. 1 LWaldG M-V
20 m - Anbauverbot	Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen Abstände gemäß § 9 FStrG		

4. Hinweise

	Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.14		Bestehende Gashochdruckleitung (e.dis), teilweise zu verlegen gemäß Vorhaben



Satzung der Inselstadt Malchow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 "Ferien- und Erlebnisdorf alte Ziegelei"

6. August 2024

Maßstab 1: 1.000 (DIN A0)

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