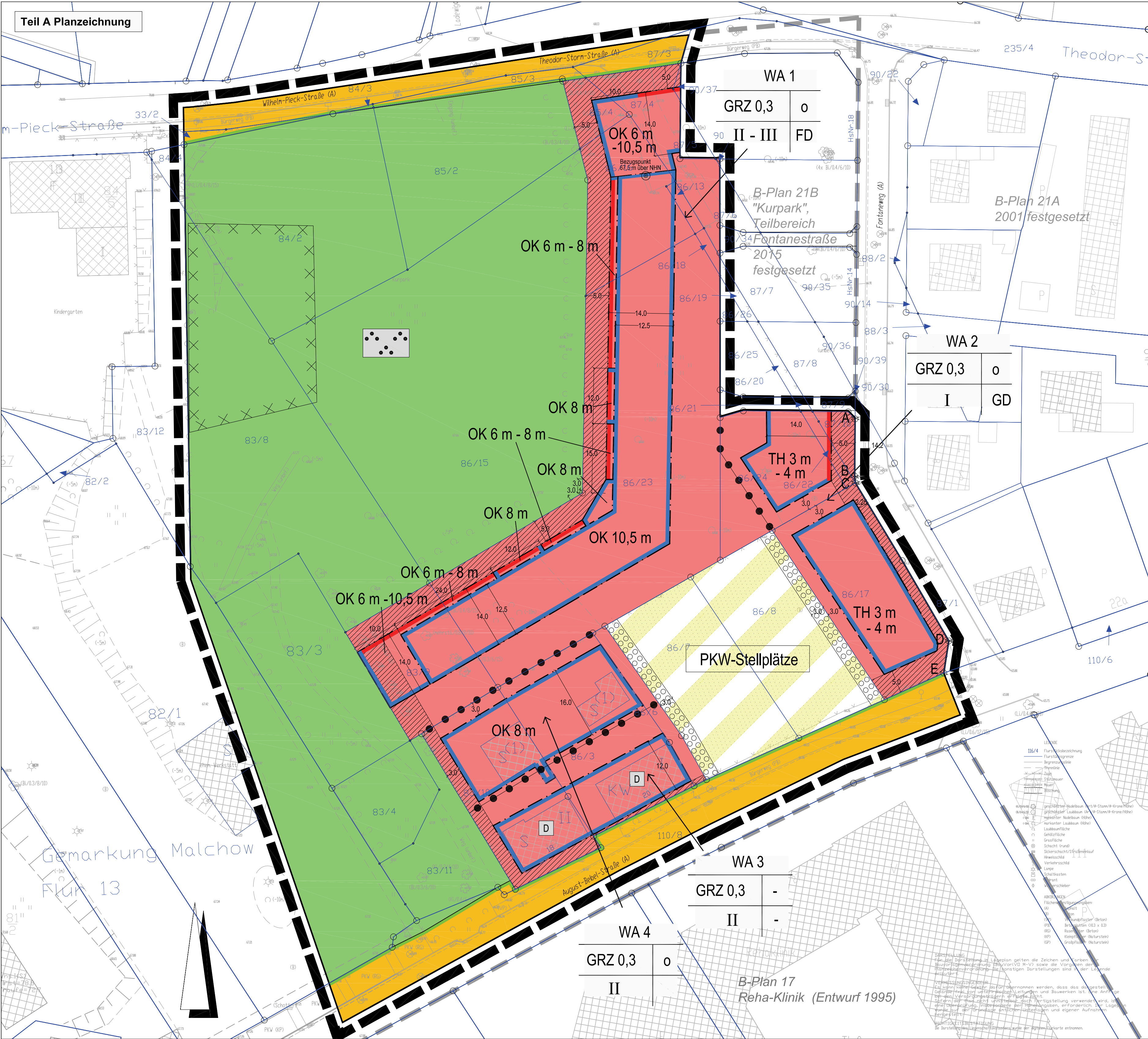




- Teil B Textliche Festsetzungen
- 1. Städtebauliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Bezugspunkte Traufhöhen und Oberkanten baulicher Anlagen**
- Der Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) liegt bei 67,50 m ü. NHN. Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist jeweils die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.3 Straßenbegrenzungslinie**
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten ABCDE zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.4 Vor- und Rücksprünge von Gebäudeteilen**
- Ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch Erker und Balkone kann bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet und der Anteil der hervortretenden Gebäudeteile einer Außenwand 25% der Gesamtfläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Ein Überschreiten der Trauflinien und Baugrenzen durch Terrassen kann bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
- 1.5 Ausschluss baulicher Anlagen in den Vorgartenflächen**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb der schraffierten Flächen Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3, § 1 Abs. 8 u. 9 BauNVO).
- 1.6 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken**
- In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Auf die Festsetzung anrechenbar sind Bestandsbäume, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten (Art, Stammumfang) entsprechen oder durch den Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.7 Pflanzmaßnahmen auf der Stellplatzfläche**
- Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „PKW-Stellplätze“ sind insgesamt mindestens 10 hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.8 Versickerung von Niederschlagswasser**
- Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken selbst vollständig zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
- 2.1 Einfriedungen:** Einfriedungen entlang festgesetzter Straßenbegrenzungslinien sowie entlang festgesetzten Grünflächen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.
- Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der Einfriedungen sind die jeweiligen Höhenlagen aller Punkte der fertig ausgebauten Verkehrsflächen (Oberkante Gehweg/Verkehrsfläche) auf den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien bzw. der fertig ausgebauten Grünfläche an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet.
- 2.2 Dächer:** In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 4 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung unter 7 Grad. Es ist eine horizontal verlaufende Attika auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut einschließlich möglicher Dachaufbauten liegt. Dies gilt nicht für Schornsteine. Geländer oberhalb der Attika sind unzulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad zulässig. Sie sind mit ziegelroten, rotbraunen oder dunkelgrauen (anthrazitfarbigen) Ziegeln/Dachsteinen einzudecken. Solaranlagen sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben zulässig. Glasierte, reflektierende Dachziegel sind im Plangebiet unzulässig.
- Die festgesetzten Dachformen/Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 2.3 Fassaden:** Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden mit feinkörnigem, strukturosem Putz auszuführen. Dies gilt nicht für aus der Fassade hervortretende oder von dieser zurücktretende Gebäudeteile.
- 2.4 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- Einfriedungen anders als in 2.1 festgelegt ausführt,
 - entgegen 2.2 andere Dacheindeckungen oder andere Farben verwendet oder
 - Fassaden nicht als Putzfassaden im Sinne von 2.3 erstellt.
- 3. Hinweise**
- BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 11 DSchG M-V meldepflichtig sind, d.h. die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.
- Die Stadt Malchow stellt sicher, dass die gekennzeichnete Altlastenfläche fachgerecht saniert wird. Sollten dennoch bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.
- Aufgrund der gekennzeichneten Altlast wird die Anlage von Hausbrunnen ausgeschlossen, da der Zutritt und die Förderung von geringfügig mit Schadstoffen belastetem Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann.
- Zum Schutz der Brutvögel soll die Baufeldfreimachung einschließlich der sonstigen bauvorbereitenden Maßnahmen (Gehölzrodung, Flächenberäumung) nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen. Abweichungen sind möglich, wenn bauvorbereitend sichergestellt wird, dass eine Nutzung als Nistplatz ausgeschlossen ist.
- Pflanzliste als Empfehlung i.V.m. textlichen Festsetzungen 1.6 und 1.7:**
- | Botanischer Name | Deutscher Name | Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Salix alba | Silber-Weide |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Betula pendula | Hänge-Birke | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Carpinus betulus | Heibuche | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche | Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer | Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | Ulmus minor | Feld-Ulme |
| Prunus padus | Traubenkirsche | | |

Teil A Planzeichnung - Legende

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

WA Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1 (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Nutzungsschablone für Baugebiete:

Baugebiet mit Gebietsbezeichnung

GRZ Bauweise

Vollgeschosse Dachform

Festsetzung für die Höhe baulicher Anlagen für einzelne überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. textlicher Festsetzung 1.2:

OK 8m Oberkante als Höchstmaß in m über festgesetztem Bezugspunkt (bezogen auf jeweilige überbaubare Grundstücksfläche)

OK 6m - 8m Oberkante als Mindest- und Höchstmaß in m über festgesetztem Bezugspunkt (bezogen auf jeweilige überbaubare Grundstücksfläche)

TH 3m - 4m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in m über festgesetztem Bezugspunkt (bezogen auf jeweilige überbaubare Grundstücksfläche)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung 1.4

Baulinie (§ 23 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung 1.4

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie i.V.m. textlicher Festsetzung 1.3

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

PKW-Stellplätze Zweckbestimmung: PKW-Stellplätze

Grünflächen, Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage / Kurpark

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

19,3 m Vermaßung in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse, der Bauweise und gestalterischer Festsetzungen

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Ausschluss von Carports, Garagen und Nebengebäuden gemäß textlicher Festsetzung 1.5 (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. 9 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

D Einzelanlage: Kulturdenkmal (Denkmalschutzgesetz)

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

FD Dachform: Flachdach i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

GD Dachform: geneigtes Dach i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

Satzung der Inselstadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 21 B

"Kurpark", Teilbereich Mitte

Satzungsexemplar

Juni 2017

Maßstab 1: 500 (DIN A1)

0 10 20 30 40 50

Bearbeitung: Planungsgruppe Stadt + Dorf, Lützowstraße 102-104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, www.pgruppe.de