



- ### Teil B Textliche Festsetzungen
- Städtebauliche Festsetzungen**
 - 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).
 - 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 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Straßenbegrenzungslinie**
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten ABCDE zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
 - 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 Gesamtlänge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch Terrassen kann bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
 - 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 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3, § 1 Abs. 8 u. 9 BauNVO).
 - 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 BauNVO)
 - 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 BauNVO)
 - Versickerung von Niederschlagswasser**
Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken selbst vollständig zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
 - Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO M-V**
 - Einfriedigungen:** Einfriedigungen 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 Einfriedigungen sind die jeweiligen Höhenlagen aller Punkte der fertig ausgebauten Verkehrsflächen (Oberkante Gehweg/Verkehrsfläche) auf den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien bzw. der fertig ausgebauten Grünflächen an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet.
 - 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 (anthrazitfarbenen) 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.
 - Fassaden:** Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden mit feinkörnigem, strukturlosem Putz auszuführen. Dies gilt nicht für aus der Fassade hervortretende oder von dieser zurücktretende Gebäudeteile.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
 - Einfriedigungen 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.
 - 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 ist 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.

Teil A Planzeichnung - Legende

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

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

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

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
		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)

festgesetzter Bezugspunkt (67,5 m über NHN)

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

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 BauNVO)

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 BauNVO)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage / Kurpark

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichnungen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

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 BauNVO 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 BauNVO 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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), in der zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) geänderten Fassung, hat die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 21 B „Kurpark“, Teilbereich Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerk

1. Aufstellung
Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18. September 2012. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger am 23.2.2013 erfolgt.

2. Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 27.2.2013 und vom 03.05.2017 beteiligt worden.

3. Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.2.2013 und vom 03.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Stadtvertretung hat am 29.01.2013 und am 20.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 4.03.2013 bis zum 5.04.2013 und in der Zeit vom 15.05.2017 bis zum 16.06.2017 während der Zeiten Mo - Fr von 9 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13 bis 16 Uhr und Do von 13 bis 18 Uhr entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger am 23.2.2013 und im Malchower Tageblatt am 6.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.6.2013 und am 29.06.2017 geprüft. Die Ergebnisse sind entsprechend mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 21 B „Kurpark“, Teilbereich Mitte, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.06.2017 von der Stadtvertretung der Inselstadt Malchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.06.2017 gebilligt.

5. Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 B „Kurpark“, Teilbereich Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

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

6. Kartengrundlage
Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerliche Darstellung des Geländebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

7. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie 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 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 Erföhen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

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

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	Hainbuche	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		

Satzung der Inselstadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 21 B

"Kurpark", Teilbereich Mitte

Satzungsexemplar

Juni 2017

Maßstab 1: 500 (DIN A1)

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