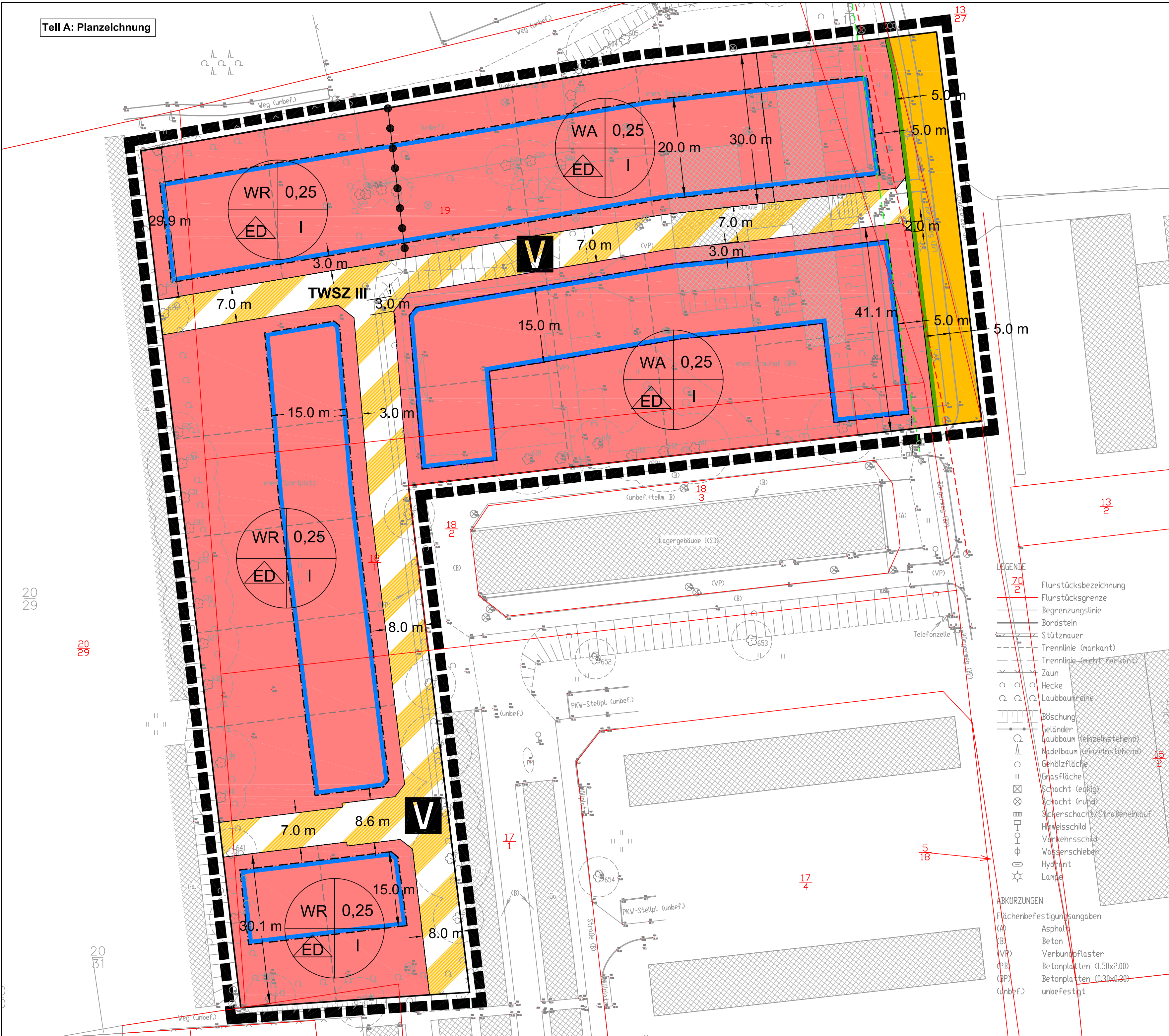


Teil A: Planzeichnung



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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und nach Landesbaurecht Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), in der zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379) geänderten Fassung, hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung

Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 6. März 2007. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsspiegel am 28. Februar 2009 erfolgt.

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

2. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 17. November 2010 beteiligt worden.

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

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15. Juni 2010 durchgeführt worden.

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

4. Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 26. Oktober 2010 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

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

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29. November 2010 bis zum 30. Dezember 2010 während der Zeiten Mo - Fr von 9 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13.00 bis 16.00 Uhr und Do von 13.00 bis 18.00 Uhr entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsspiegel am 20. November 2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

7. Kartengrundlage

Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.

Waren, den.....
(Unterschrift)
- Siegel- Leiter des Katastramtes/ ÖBVI

8. Bedenken und Anregungen

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22. März 2011 geprüft. Die Ergebnisse sind entsprechend mitgeteilt worden.

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

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21. Juni 2011 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21. Juni 2011 gebilligt.

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

10. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

11. 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 Amtsspiegel 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO): Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.2 Traufhöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 (6) BauNVO): Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 4,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

1.3 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): Die den öffentlichen Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandten Gebäudeaußenwände sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten. Dies gilt nicht für Gebäudeaußenwände mit Längen von unter 3 m.

1.4 Mindestgrundstücksgrößen und maximale Anzahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB): Die Mindestgrundstücksgröße für Wohngrundstücke beträgt 500 m². Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Ausschluss von Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO): Garagen und Carports sind nicht zwischen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

1.6 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen. Bei der Ermittlung zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie den oben benannten Anforderungen an Art und Größe entsprechen.

1.7 Bepflanzung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind insgesamt mindestens 10 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen. Bei der Ermittlung zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie den oben benannten Anforderungen an Art und Größe entsprechen.

2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO M-V

2.1 Einfriedungen: Einfriedungen, die ein Baugrundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche, einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder einem angrenzenden Wohngrundstück trennen, dürfen als bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 1,20 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.2 Dächer: Dächer mit mehr als 25° Grad Dachneigung sind mit ziegelroten, rotbraunen oder dunkelgrauen (anthraziten) Ziegeln/Dachsteinen einzudecken. Solaranlagen sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

2.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- Einfriedungen anders als in 2.1 festgelegt ausführt,
- entgegen 2.2 Dacheindeckungen in anderen Farben vornimmt.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Trinkwasserschutz: Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Trinkwasserschutzgebietes Zone III der Wasserfassung Malchow.

4. Hinweise

BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132).

Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.

Die Freiraumbeleuchtung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) erfolgen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.

Durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone III ist bei bestimmten Vorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat als unterer Wasserbehörde durch die einzelnen Bauherren zu beantragen.

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 vom 30.11.1993 meldepflichtig sind, d.h. die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

Für die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken nach der textlichen Festsetzung 1.6 werden Arten der Pflanzliste 1 „Bäume“ empfohlen. Für die Bepflanzung der Verkehrsflächen der textlichen Festsetzung 1.7 werden Bäume der Pflanzliste 2 „Straßenbäume“ empfohlen.

Pflanzliste 1: Bäume auf Baugrundstücken

Deutscher Name
Baumhasel
Berg-Ahorn
Eberesche
Eingrifflicher Weißdorn
Junglans regia
Acer campestre
Ulmus minor
Gemeine Esche
Hainbuche
Mehlbeere
Sand-Birke
Sommer-Linde
Splitz-Ahorn
Splitz-Eiche
Trauben-Eiche
Traubenkirsche
Vogelbeere
Wildapfel
Wildbirne
Winter-Linde
und Obstbäume

Botanischer Name
Corylus colurna
Acer pseudoplatanus
Sorbus aucuparia
Crataegus monogyna
Ulmus minor
Fraxinus excelsior
Carpinus betulus
Sorbus aria
Betula pendula
Tilia platyphyllos
Acer platanoides
Quercus robur
Quercus petraea
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Malus sylvestris
Pyrus communis
Tilia cordata

Pflanzliste 2: Straßenbäume

Deutscher Name
Berg-Ahorn
Eberesche
Feld-Ahorn
Gemeine Esche
Hainbuche
Sand-Birke
Sommer-Linde
Splitz-Ahorn
Splitz-Eiche
Trauben-Eiche
Winter-Linde

Botanischer Name
Acer pseudoplatanus
Sorbus aucuparia
Acer campestre
Fraxinus excelsior
Carpinus betulus
Betula pendula
Tilia platyphyllos
Acer platanoides
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. textl. Fests. 1.1 (§ 4 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

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

0,25 Grundflächenzahl GRZ

I Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß

Einzel- / Doppelhäuser

Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vermaßung in Meter

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

TWSZ III Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung der Stadt Malchow

3. Planunterlage und Hinweise

Flurstücke mit Flurstücksnummer

Abwasserleitung im Baugbiet, Stadtwerke Bestand

Frischwasserleitung im Baugbiet, Stadtwerke Bestand

mögliche Grundstücksgrenzen

Baumbestand

Höhenpunkte



Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 35

"Wohngebiet Schulstraße"

Satzungssexemplar

Maßstab 1: 500 (DIN A1)



planungsgruppe
STADT + DORF
Stadt- und Dorfplanung

Februar 2011

letzte Bearbeitung: 15. Februar 2011

Lützowstraße 102-104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, Telefax 030-264923-23