



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speiswirtschaften sind in den allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 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.

1.3 Firsthöhen und Traufhöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 (6) BauNVO): Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 8,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 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.

1.4 Bepflanzung Feldgehölzhecke (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den beiden festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldgehölzhecke aus Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Es ist mindestens eine Pflanze pro m² zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze müssen eine Größe von mindestens 60-100 cm aufweisen. Zusätzlich sind auf beiden Flächen jeweils zwei großkronige, aus der Hecke herausragende Bäume der Pflanzliste 1 (Überhälter) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen.

1.5 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a BauGB): Die Maßnahme aus der textlichen Festsetzung 1.4 sowie die Flächen am Poppentiner Graben und die darauf durchzuführenden Pflanzmaßnahmen (200 m², Gemarkung Laschendorf, Flur 1, Flurstück 390/1) sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 LBauO M-V

2.1 Dächer: Dächer müssen mit Dachneigungen von 15° bis 48° Grad erstellt werden. Als Dacheindeckungen sind ziegelrote, rotbraune oder dunkelgraue (anthrazite) Ziegel/Dachsteine zu verwenden. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Solaranlagen sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

2.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer entgegen 2.1 Dachneigungen oder Dacheindeckungen abweichend erstellt.

Hinweise

Die Bepflanzung der privaten 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.

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.

Über das Flurstück 3/1 verlaufen eine Trinkwasserleitung sowie Telekommunikationsleitungen, deren genaue Lagen nicht bekannt sind. Vor einer Bebauung ist die Lage zu ermitteln und ggf. eine Umverlegung zu veranlassen.

Am südwestlichen Rand des Flurstücks 4375 verläuft der verrohrte Abschnitt eines Gewässers II. Ordnung (MAL-139-000), der nicht überbaut werden darf und in einem Abstand von 7m frei zu halten ist.

Das Flurstück 48/1 wird aufgrund seiner Tiefenlage über das Schöpfwerk Laschendorf entwässert. Bei besonderen Abflusssituationen (z.B. Frühjahrshochwasser) können zeitlich begrenzte Überflutungen im Grünlandbereich und auf den angrenzenden Flächen auftreten.

Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffrechtliche Bilanzierung. Auf einer insgesamt 200 m² großen Fläche entlang des Poppentiner Grabens werden Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung von Gehölzstrukturen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Malchow.

Pflanzliste 1: Bäume (für Baugrundstücke und Überhälter der Hecke)

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn (großkr. Baum)	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ulme (kleinkr. Baum)	<i>Ulmus minor</i>
Gemeine Esche (großkr. Baum)	<i>Fraxinus excelsior</i>
Mehlbeere (Meintroniger Baum)	<i>Sorbus aria</i>
Saï-Weide	<i>Salix caprea</i>
Sand-Eiche (Meintroniger Baum)	<i>Quercus pedunculata</i>
Schwarz-Eiche (Meintroniger Baum)	<i>Quercus glauca</i>
Sommer-Linde (großkr. Baum)	<i>Tilia platyphyllos</i>
Stiel-Eiche (großkr. Baum)	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche (großkr. Baum)	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde (großkr. Baum)	<i>Tilia cordata</i>

Deutscher Name	Botanischer Name
Apfelrose	<i>Amelanchier ovalis</i>
Baumhasel (Meintroniger Baum)	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eberesche (Meintroniger Baum)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingrifflicher Weißdorn (Mkr. Baum)	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn (Meintroniger Baum)	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche (Meintroniger Baum)	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn (Faulbaum)	<i>Rhamnus catharticus</i>
Mehlbeere (Meintroniger Baum)	<i>Sorbus aria</i>
Pflaflenhölchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche (Meintroniger Baum)	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere (Meintroniger Baum)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel (Meintroniger Baum)	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne (Meintroniger Baum)	<i>Malus communis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
und Obstbäume (Meintroniger Bäume)	

Pflanzliste 2: Sträucher und Kleinronige Bäume für Feldgehölzhecke

Deutscher Name	Botanischer Name
Apfelrose	<i>Amelanchier ovalis</i>
Baumhasel (Meintroniger Baum)	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eberesche (Meintroniger Baum)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingrifflicher Weißdorn (Mkr. Baum)	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn (Meintroniger Baum)	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche (Meintroniger Baum)	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn (Faulbaum)	<i>Rhamnus catharticus</i>
Mehlbeere (Meintroniger Baum)	<i>Sorbus aria</i>
Pflaflenhölchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche (Meintroniger Baum)	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere (Meintroniger Baum)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel (Meintroniger Baum)	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne (Meintroniger Baum)	<i>Malus communis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
und Obstbäume (Meintroniger Bäume)	

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

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

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

0,2 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß

FH 8m maximale Firsthöhe über Bezugspunkt gem. textl. Festsetzung 1.3

TH 6m maximale Traufhöhe über Bezugspunkt gem. textl. Festsetzung 1.3

Nutzungsschablone
Baugebiet Grundflächenzahl
Firsthöhe Traufhöhe
Bauweise

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

Baugrenze Einzel- / Doppelhäuser

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 1.4

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) Vermaßung in Meter

2. Planunterlage und Hinweise

Flurstücke mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

sonst. topographische Elemente

Baumbestand



Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 36

"Laschendorf Südwest"

Satzungsexemplar

Maßstab 1: 500 (DIN A2)



STADT+DORF
proj. dr. wald hofler und partner gmbh

24. März 2009

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

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 36 "Laschendorf Südwest", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Es gilt die BauNVO vom 22.4.1990, zuletzt geändert am 22.4.1993.

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

Verfahrensvermerke

1. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 19. November 2008 beteiligt worden.

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

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 1. bis zum 4. Dezember 2008 durchgeführt worden.

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

3. Behörden - Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öff. Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19. November 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Auslegung

Die Stadtvertretung hat am 16. Dezember 2008 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.1.2009 bis zum 27.2.2009 während der Zeiten Mo - Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie Mo - Mi von 13.00 bis 16.00 Uhr und Do von 13.00 bis 18.00 Uhr entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsspiegel am 17.1.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, wurden zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.

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

5. Kartengrundlage

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

Waren, den.....
- Siegel- (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. März 2009 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24. März 2009 gebilligt.

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

7. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

8. 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 Amtsspiegel des Amtes Malchow 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 Schadensansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

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