

**Teil A Planzeichnung**



**Teil B Textliche Festsetzungen**

- Städtebauliche Festsetzungen**
  - Sondergebiete "Ferienwohnen"**  
Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienwohnungen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die dem Ferienwohnen dienen und die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:  
1. Ferienwohnungen,  
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
3. Anlagen für Verwaltungen und  
4. Räume für freie Berufe.  
Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)
  - Ausschluss von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Überschreitung der zulässigen Grundfläche**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 1.200 m<sup>2</sup> überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Bezugspunkte für Traufhöhen und Oberkanten baulicher Anlagen**  
Die Bezugspunkte für die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Oberkanten baulicher Anlagen (OK) werden in den Teilgebieten wie folgt bestimmt:  
WA 63,8 m ü. NHN  
SO FW1 64,5 m ü. NHN  
SO FW2 63,8 m ü. NHN  
Gemeinschaftsanlage St / Ga1 65,5 m ü. NHN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die Oberkante bezieht sich auf den höchsten, das Orts- und Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil.
  - Vor- und Rücksprünge von Gebäudeteilen**  
Das Vortreten von Balkonen und Terrassen ist bis zu den festgesetzten, weitergehenden Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen entlang der Linien AB und CD durch Balkone bis zu einem Maß von 2 m zugelassen werden. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber den Baulinien kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden, sofern die Breite der zurücktretenden Bauteile 10,0 m nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
  - Abweichende Bauweise**  
Gebäude im SO FW1 sind an die südliche, seitliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand anzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Beschränkung von Stellplätzen**  
Auf dem Grundstück Mühlenstraße 69 / 71 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
  - 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 BauGB)
- Örtliche Bauvorschrift**
  - Werbeanlagen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Trinkwasserschutzzone:** Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Malchow.

**Teil A Planzeichnung - Legende**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlicher Festsetzung 1.2 (§ 4 BauNVO)
  - SO FW1** Sondergebiet Ferienwohnen i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1 (§ 11 BauNVO)
- Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
- St / Ga1** Gemeinschaftsanlage für Stellplätze St, Garage mit einer Parkebene GA1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GR 960 m<sup>2</sup> Grundfläche als Höchstmaß
  - III VG Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OK 15,0 m Oberkante als Höchstmaß in m über festgesetztem Bezugspunkt
  - TH 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß in m über festgesetztem Bezugspunkt
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung 1.5
  - weitergehende Baugrenze (§ 23 BauNVO) für Terrassen und auskragende Balkone i.V.m. textlicher Festsetzung 1.5
  - weitergehende Baugrenze (§ 23 BauNVO) für Terrassen i.V.m. textlicher Festsetzung 1.5
  - Baulinie (§ 23 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung 1.5
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P** Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
  - V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußweg** Zweckbestimmung: Fußweg
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Vermaßung in Meter (13.6 m)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Höhen
- Nachrichtliche Übernahmen**
- D** Baudenkmal nach Denkmalschutzgesetz MV (DSchG MV) Ehemalige Tuchfabrik Mühlenstraße 69/71

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 17221) und nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

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

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellung**  
Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17. Dezember 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am ..... erfolgt.
- Raumordnung und Landesplanung**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 9. März 2016 beteiligt worden.
- Behördenbeteiligung**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Stadtvertretung hat am 25. Februar 2016 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

**5. 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 21. März 2016 bis zum 22. April 2016 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Malchower Tageblatt am 12. März 2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

**6. Erneute Öffentliche Auslegung**  
Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

**8. Satzungsbeschluss**  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

**9. Ausfertigung**  
Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

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

**10. Kartengrundlage**  
Der katastermäßige 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 abgeleitet werden.

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

**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 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Bekanntmachung am ..... In Kraft getreten.

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



**Satzung der Stadt Malchow**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 "Tuchfabrik" Satzungsexemplar**

6. Oktober 2016 Vorabzug 30.09.2016  
Maßstab 1: 500 (DIN A2)