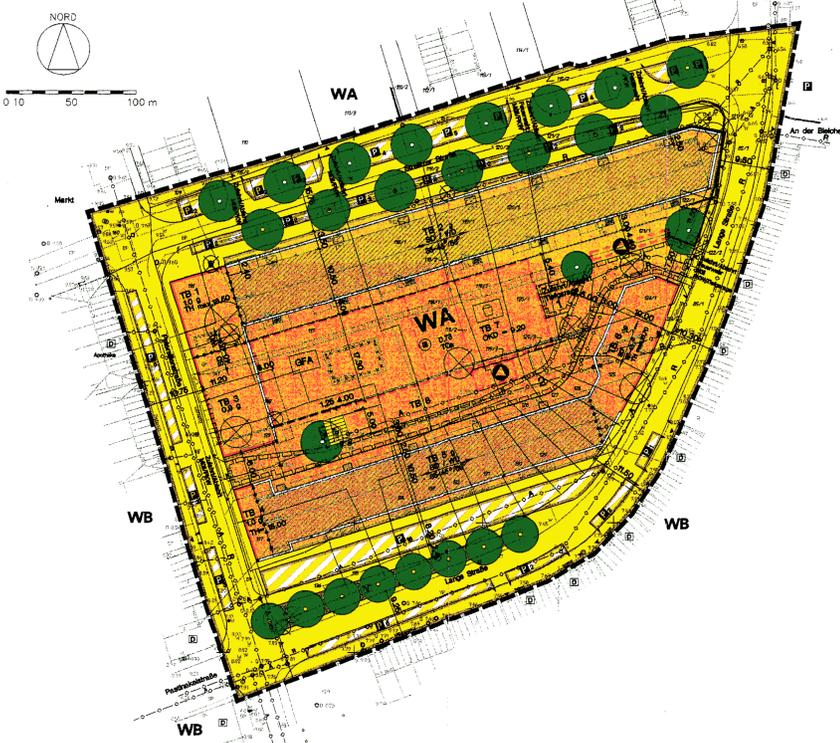


Stadt Malchin BEBAUUNGSPLAN NR.19 einschließlich GRÜNORDNUNGSPLAN "Blockbereich Strelitzer Straße / Lange Straße / Petersilienstraße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



SATZUNG
SATZUNG DER STADT MALCHIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.19 "BLOCKBEREICH STRELITZER STRASSE / LANGE STRASSE / PETERSILIENSTRASSE"

AUFGUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468 - 488) SOWIE NACH § 98 DER LANDESBUILDORUNGS- UND VORPOMMERN (LBAU M - V) VOM 24.04.1994 WIRD NACH BESCHLUSSESSPASSUNG DURCH DIE STADTVEREINBARUNG VOM 12.12.1995 MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "BLOCKBEREICH STRELITZER STRASSE / LANGE STRASSE / PETERSILIENSTRASSE" DER STADT MALCHIN, BESTEHEND AUS DER PLAN- ZEICHNUNG TEIL A UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN TEIL B, ERLASSEN.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468 - 488)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 473 - 478; Art 2: Änderung des Wohnbaulandrechtsgesetzes)
- Bebauungsverordnung (BauVO) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr.3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) vom 24.04.1994

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstzahl

TH max.19,00 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH max.19,00 Traufhöhe als Höchstmaß gemessen über HN

OKD Höhe Oberkante Decke Tiefgarage gemessen über HN

BAUWEISE,BAULINIEN,BAUGRENZEN

□ Geschlossene Bauweise

— Baulinie

— Baugrenze

VERKEHRSLINIEN

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

□ öffentliche Parkfläche

Ein bzw. Ausfahren und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

— Einfahrt

— Ein- und Ausfahrt

— Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN,ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

— ZWECKBESTIMMUNG: Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

— unterirdisch

— ZWECKBESTIMMUNG: S - Schmutzwasser

— Regenwasser

PLANUNGEN,NUTZUNGSREGELUNGEN,MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

● Anpflanzen von Bäumen (Anpflanzgebot)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen

— ZWECKBESTIMMUNG: Müllcontainerplatz

— Gemeinschaftsplatz

— Gemeinschaftsrezeption

— Tiefgarage

— Grünfläche

— ZWECKBESTIMMUNG: Verkehrsgrün

— mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

— mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Betreiber der Tiefgarage und der Anlieger der Zufahrt

2 Leitungsrecht zugunsten des Energie- und Unternehmens bezüglich der Versorgungsleitungen für Haus und Sammelanschlüsse für den ausgewiesenen Trakt

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs.1-7 BauGB UND § 96 Abs.1 UND Abs.4 LBAU M-V

— Hauptfirstrichtung

SD zulässige Dachform Satteldach

WD zulässige Dachform Walmdach

30-40° zulässige Dachneigung in Grad

— Mauer 1,0 bis 2,0 m Höhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

□ Denkmal

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

✗ Abbruch von baulichen Anlagen

✗ Abbruch von unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

⊗ Teilbereich 1

⊗ zu entfernende Bäume

— vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

— Parzellierungsvorschlag

— vorhandene Wohngebäude,Wohn- und Geschäftsgebäude mit Hausnummer

○ vorhandene Bäume

16,8 Höhenpunkt bezogen auf HN

TH=15,14 Traufhöhe bezogen auf HN

FH=18,79 Firsthöhe bezogen auf HN

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 9 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 22 und 23 BauNVO

§ 23 Abs.1 und 2 BauNVO

§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) - (7) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1. Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind gemäß § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO sowie § 15 Abs.1 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebs
- Wohnungen im Teilbereich 1 im Erdgeschoß

2. Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen

3. Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche,kulturelle,soziale,gesundheitliche und sportliche Zwecke

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB UND § 16 BauNVO

1. Im Teilbereich 3 soll die Traufhöhe mindestens 0,20 m unter der Traufhöhe des Teilbereiches 4 liegen.

2. Die Traufhöhe des Gebäudes im Teilbereich 3 soll über der Traufhöhe des Teilbereiches 4 liegen.

3. Im Teilbereich 1 darf die Oberkante des Fußbodens Erdgeschoß maximal 0,10 m über dem davorliegenden Gehwegniveau liegen.

4. Im Teilbereich 6 soll die Oberkante des Fußbodens Erdgeschoß an der höchsten Stelle über dem davorliegenden Gehwegniveau nicht mehr als 0,60 m liegen.

GEBÄUDE GEMÄSS § 9 Abs.4 BauGB UND § 96 Abs.5 LBAU M-V

1. Im Geltungsbereich sind nur Fassadenflächen aus Putz zulässig.

2. Im Geltungsbereich sind keine Krüppelwalmdächer zulässig.

3. Im Geltungsbereich der Teilbereiche 1, 3, 4, 6 sind Dachneigungen über 45° nicht zulässig.

4. Im Teilbereich 6 sind nachfolgende Gestaltungsmerkmale für Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig:

- Gebäudelängen größer als 20m
- Abweichung der Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude weniger als 0,20m
- Fassadenwiederholungen mit gleichen Türen,Fenstern und Fassadengliederungen bei benachbarten Gebäuden
- Dachneigungen kleiner als 35°
- Dacheinschnitte, Dachbalkone und Staffageschosse
- Glassdachflächen
- Dachgöben unterschiedlicher Formen, Dachgöben mit einer Gesamtbreite von mehr als 40% der Traufhöhe
- Anderes Dacheindeckungsmaterial als gebrochene Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun; Andere Formen der Dachziegel als Überschwanz, Pfannen- oder Pflanzziegel, Glänzendes Bedachungsmaterial
- Parabolanntennen und Energiegewinnungsanlagen auf den der Straße zugewandten Fassaden- und Dachflächen
- Plastische Gliederungselemente der Fassaden, sowie Erker,Fenster,Schau-fenster, die mehr als 0,30m vor die Fassadenflucht springen
- Balkone auf der der Straße zugewandten Seite
- Oberfläche des Sockels aus anderen Materialien als Putz oder Ziegelsteinen
- Eingangsstufen im Gehwegbereich
- Fassadenöffnungen mit nicht stehenden Formaten, ausgenommen Schaufenster
- Glasbausteine in Fassaden
- Ungleichartige Fensterflächen, die orientiert als 0,30m und höher als 1,50m sind
- Spiegelnde Verglasungen,gewölbte Glasflächen
- Schaufenster, die breiter als 3,0m sind
- Rollädenkästen von außen sichtbar
- Werbeanlagen an anderen Fassadenbereichen als am Erdgeschoß, Werbeanlagen als Blinklicht- und Projektionswerbung,als Röhrenbuchstaben, leuchtende Werbekästen

GRÜNORDERISCHER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der gemeinschaftlich zu nutzende Innenhof ist nach einem Gesamtkonzept als Aufenthaltsbereich für Kinder und Erwachsene zu gestalten.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die eine Breite von 1,50m überschreitende Fläche der Zufahrt des Gebäudes Lange Straße 2-10 ist als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.

PFLANZBINDUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. In der Strelitzer Straße sind Winterlinde Tilia cordata 'Erecta' als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen,Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.

2. In der Lange Straße sind Baumhasel Corylus colurna als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen,Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.

3. Auf dem Innenhof sind zwischen den Wohngebäuden und der Tiefgarage insgesamt mindestens 8 Laubbäume als Hochstamm,4x verpflanzt,mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Bereich der Lange Straße ist eine Baumhasel, Corylus colurna, nördlich der Einfahrt zur Tiefgarage eine Birke Betula pendula und im westlichen Teil des Innenhofes eine Schwarach-Rohrkastanie Aesculus cornus 'Brotli' zu pflanzen.

4. Das Dach der Tiefgarage ist mit kraut- und strauchartiger Vegetation in differenzierter Wuchshöhe zu begrünen.

5. Der freigelegte Sockel der Nordfassade des Gebäudes Strelitzer Straße 2-14, die Mauer in der Lange Straße sowie fensterlose Giebel sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

6. Die Müllplätze sind mit Rankgerüsten zu umgeben, die mit Klettergehölzen begrünt werden.

KENZZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Der Umgebungschutz der denkmalgeschützten Gebäude der Apotheke, Post-nockelstraße 11, Lange Straße 31, 41, 45 ist zu gewährleisten.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 liegt innerhalb des Bodendenkmalmonuments "Altstadt Malchin".

3. Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmalmonuments "Altstadt Malchin" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jegliche Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs.5 DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1999, S.12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilen Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf.

4. Eine Leitungsbeschädigung durch wachsendes Wurzelwerk ist auszuschließen.

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 250

Lange Straße nördlicher Bereich

Lange Straße mittlerer Bereich

Lange Straße südlicher Bereich

Strelitzer Straße

Petersilienstraße

LEGENDE
F Fußgänger
Kz Krüppelwalmdach
P Parke
S Straße
G Grünfläche

VERFAHRENSVERMERKE

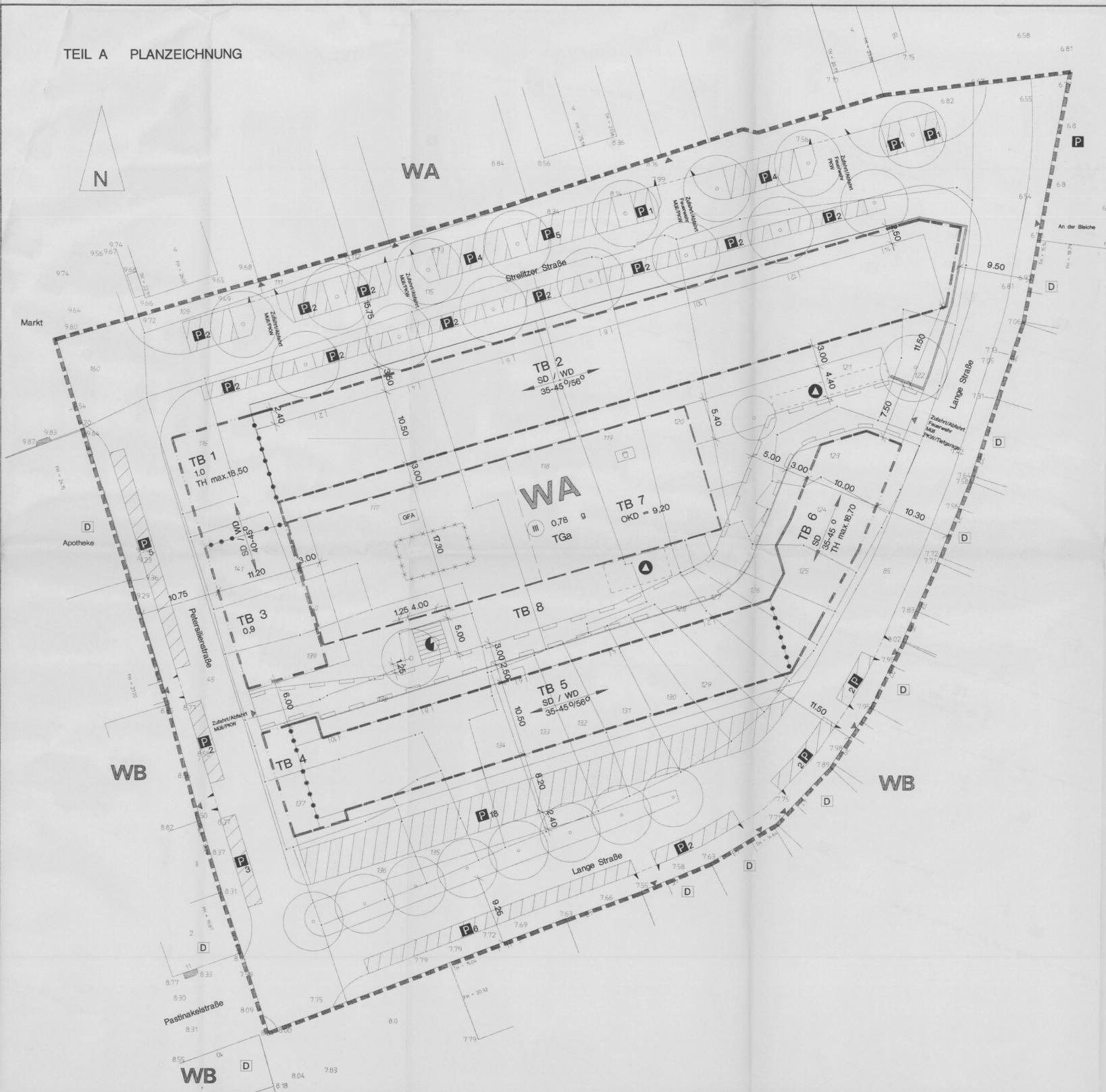
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01.02.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Veröffentlichung im Malchiner Generalanzeiger Jahrgang 4 Nr.7 / 95 am 03.04.1995.

2. Die Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erfolgte auf der Grundlage des § 21 Abs.1 des Landesplanungsgesetzes (LVm) dem Erlass des Ministeriums für Bau-,Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 06.05.96 am 10.04.95.

3. Die frühzeit

Stadt Malchin BEBAUUNGSPLAN Blockbereich Strelitzer Straße / Lange Straße / Petersilienstraße

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,8 Grundflächenzahl § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH** max.18,50 Traufhöhe als Höchstmaß gemessen über HN
- OKD** Höhe Oberkante Decke Tiefgarage gemessen über HN
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- g Geschlossene Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und 23 BauGB
 - Baulinie
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Strassenverkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ZWECKBESTIMMUNG:**
- öffentliche Parkfläche
 - Einfahrt
 - Einfahrtbereich
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- ZWECKBESTIMMUNG: § 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB
 - milchwirtschaftlich
 - Elektrizität
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Anpflanzen von Bäumen (Anpflanzgebiet) § 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
 - ZWECKBESTIMMUNG:
 - Müllcontainerplatz
 - Gemeinschaftsspielfeld
 - Gemeinschaftsfreizeitanlage
 - TGa Tiefgarage
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - Mauer 1,0 bis 2,0 m Höhe
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauGB
- FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86(1) UND (4) LBAuO M-V**
- SD Hauptfluchtlinie
 - SD zulässige Dachform Satteldach
 - WD zulässige Dachform Walmdach
 - 30-40° zulässige Dachneigung in Grad
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- WB Art der baulichen Nutzung Besonderes Wohnen
 - WA Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohnen
 - D Denkmal
 - Abbruch von baulichen Anlagen
 - Flurstücksgrenzen Bestand
 - Flurstücksgrenzen Planung
 - 118 Flurstücksnr. Best. Bestand
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
- TB 1 Teilbereich 1
- BESTANDSANGABEN**
- Wohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude mit Hausnummer
 - Baum
 - 6,8 Höhenpunkt bezogen auf HN
 - TH=15,14 Traufhöhe bezogen auf HN
 - FH=18,79 Firsthöhe bezogen auf HN

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01.02.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Malchiner Generalanzeiger Nr.7/95 am ... Malchin, den ... Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden. Malchin, den ... Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 17.05.1995 auf einer Bürgerveranstaltung in Malchin durchgeführt worden. Malchin, den ... Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Malchin, den ... Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Malchin, den ... Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten:
 - montags
 - dienstags
 - donnerstags
 - freitags
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Malchiner Generalanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. Malchin, den ... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Malchin, den ... Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Malchin, den ... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt. Malchin, den ... Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Malchin, den ... Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt. Malchin, den ... Bürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Malchin, den ... Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Malchiner Generalanzeiger bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gehörtmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten. Malchin, den ... Bürgermeister

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Im Allgemeinen Wohngebiet – WA sind gemäß § 1(5) und (9) BauNVO sowie gemäß § 1(5) und (9) und § 15(1) BauNVO nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Wohnungen im Teilbereich 1 im Erdgeschoß
 - Im Allgemeinen Wohngebiet – WA sind gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Im Allgemeinen Wohngebiet – WA sind gemäß § 4(2) BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Im Teilbereich 3 soll die Traufe mindestens 0,20 m unter der Traufe des Teilbereiches 1 liegen.
 - Die Traufhöhe des Gebäudes im Teilbereich 4 soll unter der Traufhöhe des Teilbereiches 3 liegen.
 - Im Teilbereich 1 darf die Oberkante des Fußbodens Erdgeschoß maximal 0,10 m über dem davorliegenden Gehwegniveau liegen.
 - Im Teilbereich 6 soll die Oberkante des Fußbodens Erdgeschoß an der höchsten Stelle über dem davorliegenden Gehwegniveau nicht mehr als 0,80 m liegen.
- GEBAUDE GEMÄSS § 86(1) UND (4) LBAuO M-V**
- Im Geltungsbereich sind nur Fassadenflächen aus Putz zulässig.
 - Im Geltungsbereich sind keine Krüppelwalmdächer zulässig.
 - Im Geltungsbereich sind Dachneigungen über 45° nicht zulässig.
 - Im Teilbereich 6 sind nachfolgende Gestaltungsmerkmale für Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig:
 - Gebäudehöhen größer als 20m
 - Abweichung der Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude weniger als 20m
 - Fassadenwiederholungen mit gleichen Türen, Fenstern und Fassadengliederungen bei benachbarten Gebäuden
 - Dachneigungen kleiner als 35°
 - Dacheinschnitte, Dachbalkone und Staffelfassaden
 - Glasdachflächen
 - Dachgauben unterschiedlicher Formen, Dachgauben mit einer Gesamtbreite von mehr als 40% der Trauflänge
 - Anderes Dacheindeckungsmaterial als gebrannte Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun. Andere Formen der Dachziegel als Biberschwanz, Platten- oder Plätzziegel. Glänzendes Bedachungsmaterial.
 - Parabellantennen und Energiegewinnungsanlagen auf den der Straße zugewandten Fassaden- und Dachflächen.
 - Plastische Gliederungselemente der Fassaden, sowie Erker, Fenster, Schau-fenster, die mehr als 0,30m vor die Fassadenfläche springen.
 - Balkone auf der der Straße zugewandten Seite.
 - Oberfläche des Sockels aus anderen Materialien als Putz oder Ziegelnsteinen.
 - Eingangsstufen im Geltungsbereich.
 - Fassadenöffnungen mit nicht stehenden Formaten, ausgenommen Schaufenster
 - Glasbausteine in Fassaden
 - Ungliederte Fensterflächen die breiter als 0,90m und höher als 1,50m sind.
 - Spiegelnde Verglasungen, gewölbte Glasflächen.
 - Schaufenster, die breiter als 3,0m sind.
 - Rollädenkästen von außen sichtbar.
 - Werbeanlagen an anderen Fassadenbereichen als am Erdgeschoß, Werbeanlagen als Binnlicht- und Projektionswerbung, als Röhrenbuchstaben, leuchtende Werbekästen.
- GRÜNDNERISCHER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Der gemeinschaftlich zu nutzende Innenhof ist nach einem Gesamtkonzept als Aufenthaltsbereich für Kinder und Erwachsene zu gestalten.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Die eine Breite von 1,50m überschreitende Fläche der Zufahrt des Gebäudes Lange Straße 2-10 ist als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.
- PFLANZBINDUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- In der Strelitzer Straße sind Winterindien Tilia cordata 'Erecta' als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
 - In der Lange Straße sind Baumhasel Corylus avellana als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
 - Auf dem Innenhof sind zwischen den Wohngebäuden und der Tiefgarage insgesamt mindestens 8 Laubbäume als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Bereich der Lange Straße ist eine Baumhasel, Corylus avellana, nördlich der Einfahrt zur Tiefgarage eine Birke Betula pendula und im westlichen Teil des Innenhofes eine Scharlach-Robkastanie Aesculus x carnea Bristol zu pflanzen.
 - Das Dach der Tiefgarage ist mit kraut- und strauchartiger Vegetation in differenzierter Wuchshöhe zu begrünen.
 - Der freigelegte Sockel der Nordfassade des Gebäudes Strelitzer Straße 2-14, die Mauer in der Lange Straße sowie fensterlose Giebel sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
 - Die Müllplätze sind mit Rankgerüsten zu umgeben, die mit Klettergehölzen begrünt werden.