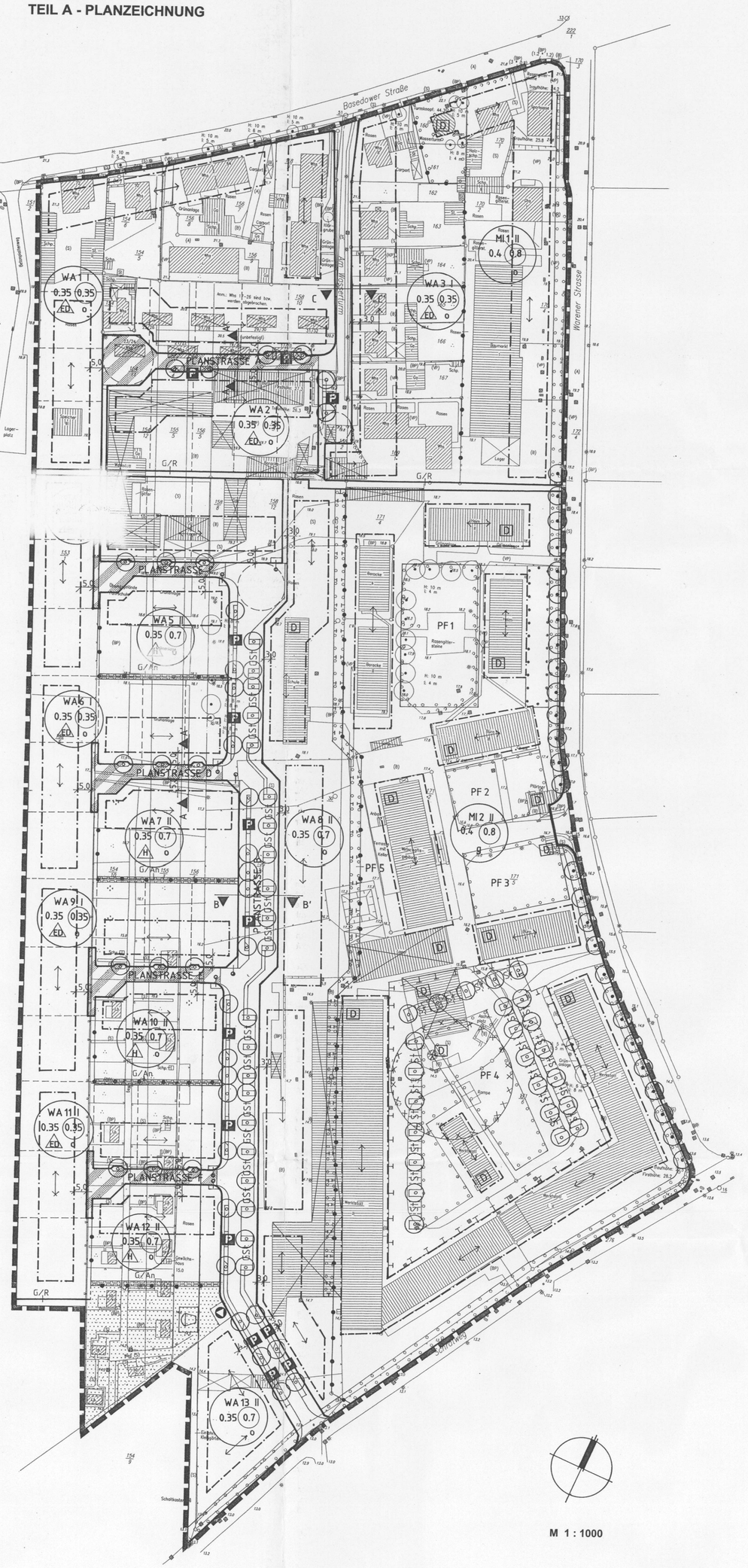
Bebauungsplan „Warener Strasse“ der Stadt Malchin

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

I / II	Zahl der Vollgeschosse
0,35	GRZ -Grundflächenzahl
(0,70)	GFZ - Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

ED	nur für Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
D	nur für Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
	Baulinie
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkfläche
G/R	Geh- und Radweg kombiniert

Stellflächen und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

St	Stellplätze
GSt	Gemeinschafts-Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u.14 BauGB)

A	Abfallentsorgung / Wertstoffbehälter
E	Abfallentsorgung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
	Spielplatz
	Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Sträuchern
	Erhaltungsgebot Baum
	Erhaltungsgebot für Sträucher und Hecken
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G/An	Gehrecht zugunsten der Anlieger
	Hauptfirstrichtung
	Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Rückbau von Gebäuden
	vorhandenen Flurstücksgrenze
153 / 1	Flurstücksnummer
	vorgeschlagenen Parzellierung
	Straßenquerschnitte

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. 1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1. 2 In den Mischgebieten (MI) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7-8 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2. 1 In den Teilgebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig sind, sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. 2 Für die eingeschossige Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Traufhöhe von 3,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFF EG) und für die zweigeschossige Bebauung in den WA-Gebieten und im MI-Gebiet 1 von 6,25 m über OKFF EG festgesetzt.
Für die zweigeschossige Bebauung im MI-Gebiet 2 wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m über OKFF EG festgesetzt.
Die OKFF EG darf nicht höher als 0,5 m über OK Gelände liegen

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis zu 4 m Breite und in einer Tiefe von höchstens 1,50 m überschritten werden.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. 1 In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser sowie nur Hausgruppen zulässig sind, sind in den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dienen, Gartengeräträume/Abstellräume mit bis zu 15 m² umbauten Raumes zulässig. Das Gebäude darf nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle erhalten.

4. 2 Garagen und Carports sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. 3 In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind, sind Garagen unzulässig.

5. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen
(§ 6 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die notwendigen Sichtfelder im Kreuzungsbereich von Straßen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bepflanzungen von mehr als 0,7 m Höhe freizuhalten. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Verkehrsschilder usw. sind zulässig.

6. Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den im Plan ausgewiesenen öffentlichen Flächen für die Abfallentsorgung ist ein Wertstoffbehältersystem entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Demmin anzulegen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. 1 Mutterboden ist in seiner wertvollen Funktion zu erhalten. Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzutragen und zu lagern.
Die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

7. 2 Fußwege, Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen), Stellplätze, Carports und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergußl, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

7. 3 Grundstückszufahrten dürfen eine max. Breite von 3,50 m nicht überschreiten, dabei ist die Befestigung bis zu einer max. Breite von 3,00 m zulässig. Grundstückszugänge dürfen eine befestigte Breite von 1,25 m nicht überschreiten.

7. 4 Ausgleichsmaßnahmen

Einsiegelung des Innenhofes der denkmalgeschützten Werkstattgebäude im Süd-Osten des Bearbeitungsgebietes.
Reilisierung der Pflanzgebote auf der Fläche und Befestigung der PKW-Stellplätze und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Material.

Anlegen einer Schutzpflanzung zur Trennung der Nutzungen Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet (Pflanzfläche 5).

Gestaltung einer Grünfläche westlich an das Plangebiet grenzend als Übergangsbereich zur offenen Landschaft bzw. Realisierung einer Planung aus dem Maßnahmenkatalog des Landschaftsplanes der Stadt Malchin.

8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

8. 1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der „Warener Straße“ und des „Schrattweges“ sind Zugänge und Zufahrten bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

8. 2 Auf den Pflanzflächen (PF) 1-4 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Zugänge mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

8. 3 Mindestens 50% der Vorgartenflächen (nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäude und Strassenbegrenzungslinie) sind als offene Vegetationsflächen herzustellen. Die Benutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist unzulässig, ausgenommen sind gewerbliche Einrichtungen.

8. 4 Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksflächen ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Kronendurchmesser bei großkronigen Bäumen beträgt im ausgewachsenen Zustand mehr als 6,0 m. Alternativ ist je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Beträgt die nicht überbaubare Grundstücksfläche weniger als 300 m², ist mindestens 1 kleingroniger Baum zu pflanzen.

8. 5 Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum lt. Pflanzliste zu pflanzen.

8. 6 Entlang der Planstraße B-B sind straßenbegleitend mittelkronige Laubbäume lt. Pflanzliste unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Stell-/Parkflächen sowie der Erschließung vorzusehen.

8. 7 Entlang der Mischverkehrsflächen ist jeweils eine einseitige Baumreihe aus kleinkronigen Laubbäumen lt. Pflanzliste unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten sowie der Erschließung vorzusehen.

8. 8 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind gegen Befahren zu sichern.

8. 9 Für Pflanzgebote sind standortgerechte und landschaftstypische Laubholzarten lt. Pflanzliste zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und kleinkronige Bäume eine Stammumfang von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen. Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen.

8. 10 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist für kleinkronige Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m², für großkronige Bäume von mindestens 10 m² je Baum anzulegen und standortgerecht zu begrünen.

8. 11 Die vorhandenen Pflanzflächen (PF 1-3) sind unter Verwendung der Gehölze lt. Pflanzliste neu zu gestalten. Die Pflanzflächen 1-3 sind in Verbindung mit der geplanten Pflanzfläche 4 als zusammenhängende Grünstruktur zu entwickeln.

8. 12 Der geplante öffentliche Spielplatz ist unter Berücksichtigung der DIN 18034 und 7926 zu gestalten. Die Bepflanzung erfolgt lt. Vorgabe der unter Beachtung der Sicherheitsanforderungen erstellten Pflanzliste.

8. 13 Für festgesetzte Pflanzgebote sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO M-V)

1. Die Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Als Neigung der Dachhauptflächen sind 38°-46°zulässig. Als Neigung der Dachnebenflächen sind 17°-46° zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (Neigung 0°-5°) zulässig. Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Die gesamte Breite der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 40 % der Traufläange betragen.

2. Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 17°-46° werden rote bis rotbraune unglasierte Pfannen als Dacheindeckung vorgeschrieben.
Die Ausbildung der Flachdächer als Gründach ist zulässig.

3. Für die Außenwandgestaltung ist nur rotes und rotbraunes Mauerwerk oder heller erdfarbender Putz zulässig. Für maximal 15% der jeweiligen Außenwandflächen, z. B. für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse können auch andere Materialien (Holz, Metall) verwendet werden.

4. Für Nebenanlagen, Wintergärten, Garagen und Carports ist neben den in Pkt.II/3 genannten Materialien auch Holz zur Außenwandgestaltung zulässig.

5. Freistehende Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke sowie die Abfallsammelstellen sind mit einer Bepflanzung oder Berankung als Sichtschutz zu umgeben.

6. Einfriedungen als Abgrenzung zu öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als Holzzaun zulässig.
Die Höhe der Heckenpflanzung und des Zaunes darf maximal 1,20 m betragen. Ergänzend als Rankhilfe für die Hecken sind auf der straßenabgewandten Seite der Hecke Zäune in einer Höhe von 1,20 m zulässig.

7. Großflächige Werbeanlagen (Großwerbeanlagen) sind nicht zulässig.
Werbeschriften über der Traufhöhe der Gebäude sind unzulässig. Werbebeschriftungen sind am Gebäude nur zulässig bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses.
Werbeschriften auf den Außenwandflächen sollen als ausgeprägte Einzelbuchstaben, Druckschrift oder mit Schreibschrift ausgebildet werden.
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
Ausleger sind nur zulässig als handwerkliche und individuell gestaltete Schilder bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 0,50 m². Die Unterkante von Auslegern muß mindestens 2,30 m über dem Gebäude liegen.

8. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln, Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln ist unzulässig.

III. Belastete Fläche
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

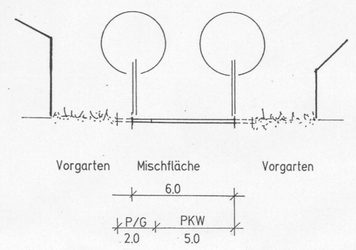
Auf den Flurstücken 171/5 und 171/6, Flur 28, Gemarkung Malchin im Bereich der ehemaligen Tankstelle und Abfallplatzes wird die nähere Umgebung in die Verdachtsklasse 2 - „vermutete Bodenkontamination“ eingestuft.
Eine weiterführende Untersuchung für diesen Bereich ist vorzunehmen. Es ist ein Gfährdungsgutachten zu erstellen, auf deren Grundlage erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung festgelegt wird.

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

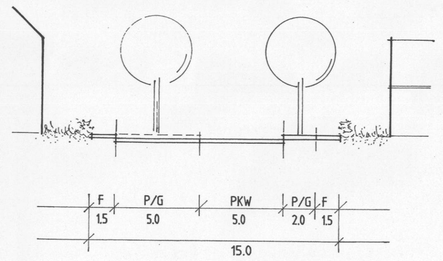
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen:
- Wasserturm an der „Basedower Straße“
- Kreisbetrieb für Landtechnik mit Montagehallen, Ausbildungswerkstätten, Versammlungshaus mit Kantine, Heizungsgebäude, Schornstein, Schule, zwei Pförtnerhäusern, vier Verwaltungsgebäuden und Einfassung.

STRASSENQUERSCHNITTE
M 1:200

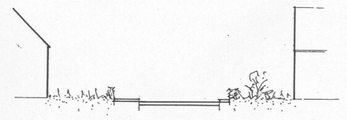
Strassenquerschnitt A - A`



Strassenquerschnitt B - B`



Strassenquerschnitt C - C`



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und Berichtigung vom 16.11.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 30.04.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan „Warener Straße“ in Malchin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vnm 23.01.1990 (BGBl. S. 132)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom .....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... und im Malchiner Generalanzeiger am ..... erfolgt.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 264 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Sprechzeiten nach § 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, am ..... im Malchiner Generalanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden richtig bescheinigt.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

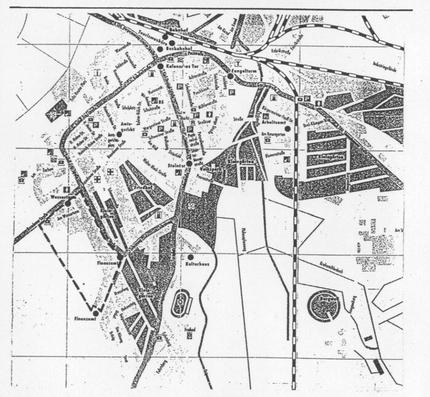
Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Malchiner Generalanzeige ortsüblich bekannt gemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Malchin, den .....

.....
Der Bürgermeister



Bebauungsplan der Stadt Malchin für das Gebiet „Warener Strasse“

Entwurf - Bearbeitungsstand: Oktober 1998