

- LEGENDE:
- Geländepunkt
 - Grenzstein
 - Polygonpunkt
 - Topografischer Punkt
 - Hohenfestpunkt
 - eingem. Baum
 - eingem. Nadelbaum
 - Baumreihe
 - Baum
 - Hecke
 - Strauch
 - Strauch
 - Einlauf
 - Hydrant
 - Schleier
 - Klargrube
 - Holzmaat
 - verstr. Holzmaat
 - Stahlbetonmaat
 - Laternen
 - Verkehrsschild
 - Richtzeichen
 - Kilometerstein
 - Zaunpfahl
 - Zierzaun
 - Telefonzelle
 - Beton
 - Betonplatten
 - Bitumen
 - Größtpflaster
 - Kleinpflaster
 - Spurbeton

System 42/83		Höhe HN		Höhe HN	
Flur	Flur	Flur	Flur	Flur	Flur
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150



Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Städtebauliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Im Sondergebiet 'Lebensmittelmarkt' ist ein Lebensmittelmarkt zulässig. Auf der mit zwei Vollgeschossen überbaubaren Fläche sind im Obergeschoß Büro- und Dienstleistungsflächen sowie die Errichtung eines Spiel- und Freizeitzentrums zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
Auf der mit zwei Vollgeschossen überbaubaren Fläche ist eine Geschosfläche von maximal 740 m² zulässig. Das gesamte Sondergebiet darf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche aufweisen.
 - Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche des Sondergebietes 'Lebensmittelmarkt' darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO um 2.400 m² überschritten werden.
 - Pkw- und Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Pkw-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet mit Ausnahme der Fläche EP04 zulässig, sofern sie keiner der unter 3.2 und 3.6 aufgeführten Grünfestsetzungen widersprechen. Im Baugebiet sind mindestens 20 Fahrradstellplätze anzulegen. Die Stellplätze für das Spiel- und Freizeitzentrum sind im Bereich zur Poststraße parallel zur G2-Fläche einzurichten.
 - Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu den Flurstücken 95 und 113 sowie den schmalen Seiten der Flurstücke 95 bis 103 ist ein geschlossener Holzzaun mit einer Höhe von 2 m und einem Schalldämmwert von 25 dB (A) zu errichten.
- Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 Abs. 1 LBauO M-V**
 - Straßenraum**
Die Gebäudeseite zur Stauffenbergstraße muß parallel zur Straßenflucht der Stauffenbergstraße stehen.
 - Fassaden**
Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Klinker, Putz und Metall (kein Aluminium) oder Kombinationen dieser Materialien zulässig. Rein weiße Farben sind unzulässig. Die Fassade ist als Lochfassade auszuführen. Die Leibung soll mindestens 10 cm tief sein. Es ist ein Sockel auszuführen.
 - Fenster**
Die Fensteröffnungen sind in Form aufrecht stehender Rechtecke anzulegen. In den Giebelwänden sind auch andere kleinformatige Fensterformen zulässig.
 - Antennen**
Von den Flurstücken 123 und 135 aus sichtbare Antennenanlagen sind unzulässig.
 - Haustechnik**
Technische Anlagen wie Lüftungen dürfen von den Flurstücken 123 und 135 aus nicht sichtbar sein. Sollte aus technischen, nachweisbaren Gründen dieses nicht sichergestellt werden können, sind diese Anlagen entsprechend der Gesamtgestaltung des Gebäudes zu verkleiden.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind waagrecht in Form eines Hinweisschildes flach an der Außenwand anzubringen. An der Südseite des Gebäudes sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie sich bewegende Werbeflächen sind unzulässig. Lichtwerbung ist nur in Form von abgedeckten Lichtquellen oder Anstrichen von nicht beleuchteten Werbeanlagen gestattet. Selbstleuchtende Lichtkästen sind unzulässig.
 - Einfriedigungen**
Das Sondergebiet darf zur Stauffenbergstraße sowie zur öffentlichen Grundfläche nicht eingefriedet werden.
- Grünfestsetzungen**
 - Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a - b BauGB)
Die im Plan als Grünfläche G1 dargestellte Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Park- und Teichanlage' festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Mit Ausnahme der Wasser- und Vegetationsflächen ist die Fläche mit Gruppen von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und als Wiese einzusäen und zu erhalten. Die Grenze zum Flurstück 125 ist mit 90 m Gehölzen zu bepflanzen. Wegeflächen sind im Bereich dieser Grünfläche unverriegelt (z.B. Rindenmulch, wassergebundene Decke) anzulegen (Zur Abklärung des Oberflächenwassers vgl. 3.5). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege- und Platzflächen in teilweise geteilter Ausführung (z.B. großflüssiges Pflaster) anzulegen.
Die im Plan als Grünfläche G2 dargestellte Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt. Sie ist mit 250 m² Sträuchern und Stauden zu unterpflanzen.
Auf den Grünflächen G1 und G2 sind insgesamt mindestens 24 einheimische, standortgerechte, großkronige Bäume zu pflanzen.
Art der Bepflanzung:
Größe der zu pflanzenden Laubbäume (Hochstamm) und Sträucher:
- großkronige Bäume: Solitär 4 x v., mit Ballen, S.U.I. 18/20 cm;
- Sträucher: Solitär 3 x v., mit Ballen, 125/150 cm;
- Saugumarmung der Wiese entsprechend DIN 18917 und RSM (Regel-Saugut-Mischung);
- Landschaftsplan D.
 - Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Obstbäume sind zu erhalten. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich mindestens drei großkronige Bäume zu pflanzen.
Größe der zu pflanzenden Laubbäume (Hochstamm):
- großkronige Bäume: Solitär 4 x v., m.B., S.U.I. 18/20 cm.
 - Stellplätze und Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Pflaster im Bereich der Stellplätze und Zufahrten ist mit einer dem Verwendungszweck angepaßten maximalen Fugenbreite zu verlegen. Zulässig sind auch Versickerungspflaster.
 - Bepflanzung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Im Geltungsbereich des Baugebietes sind die fensterlosen Fassaden baulicher Anlagen mit einer Länge von mehr als 10 m mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Pflanzschichten müssen pro Pflanze mindestens 50 x 30 cm groß sein und nach der Bepflanzung gemittelt werden (z.B. Rindenmulch). Für die Größe und Qualität der zu pflanzenden Kletterpflanzen gilt: 2 x verplankt, mit Topfballen oder Container, Höhe 80 - 100 cm.
 - Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die im Geltungsbereich des Baugebietes anfallenden Niederschlagsabflüsse von Dachflächen und von den Stellplatzflächen sind oberirdisch in den Teil der Grünfläche G1 abzuleiten. Der Überlauf des Teiches ist als offene Steinrinne über die Grünflächen G1 und G2 bis zur Grenze des Baugebietes zu führen und auf dem Flurstück 135 an die Kanalisation anzuschließen.
 - Einfriedigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Einfriedigung zu den Flurstücken 95 und 113 sowie zu den schmalen Seiten der Flurstücke 95 bis 103 ist mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Zu den schmalen Seiten der Flurstücke 95 bis 103 sowie zu der Längsseite der Flurstücke 87 und 95 ist eine Fläche von mindestens 125 m² mit Sträuchern zu bepflanzen.
 - Zuordnungsfestsetzung** (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BnSchG)
Der im Baugebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet 'Lebensmittelmarkt' festgesetzten Fläche werden die Flächen G1 und G2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BnSchG zugeordnet.
- Nachrichtliche Übernahmen**

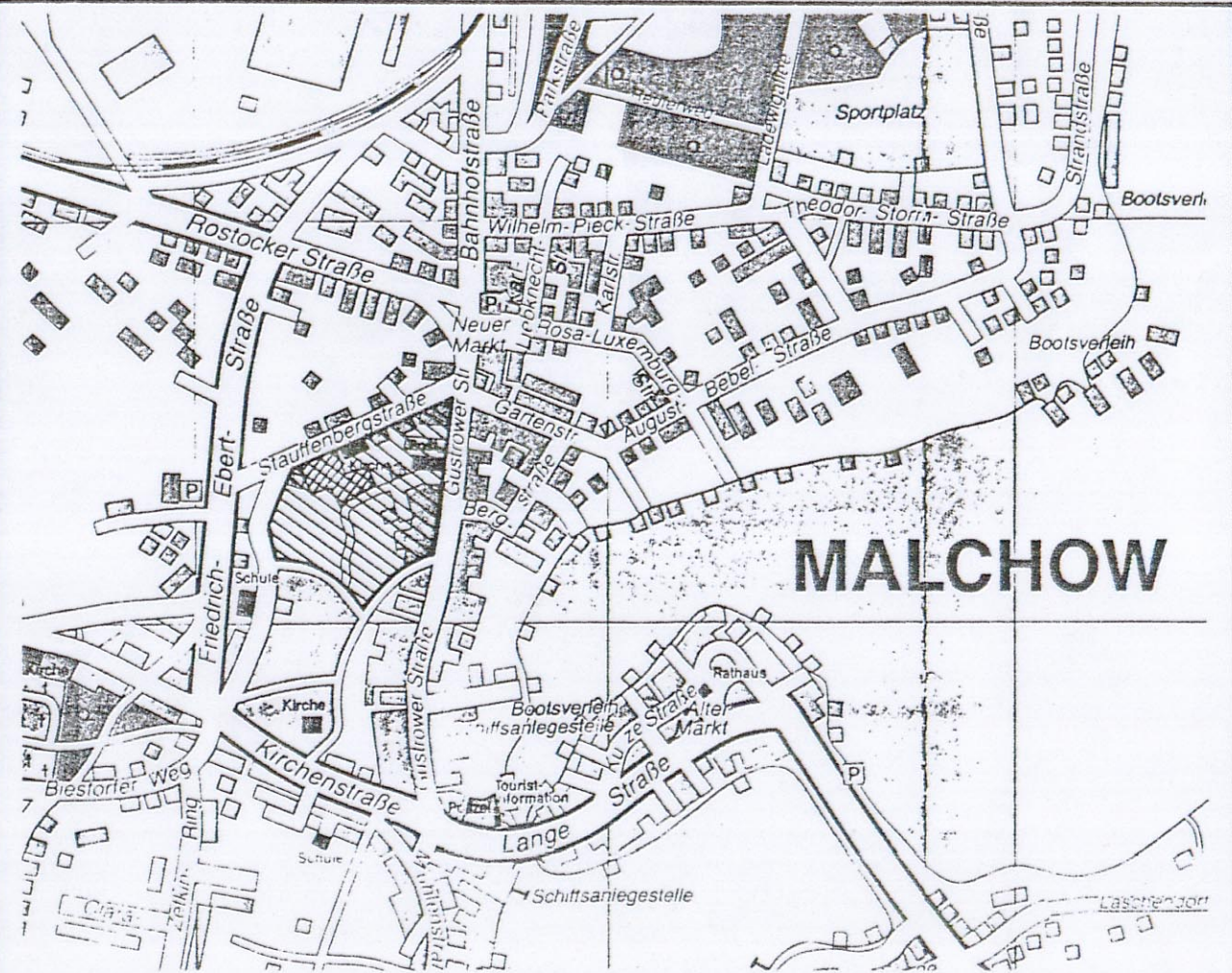
Trinkwasserschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.
- Hinweise**
 - Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Zuordnung zu den Eingriffsfällen bildet die eingetragene Bilanzierung des Grünordnungsplanes.
 - Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Bei Abgang sind die Pflanzen zu ersetzen.
 - Auf der Grünfläche G1 ist eine naturnahe Teichanlage vorgesehen und in den Abwägungsprozeß einzubeziehen. Dieser ist bei einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese Genehmigung bzw. zumindest eine Inanspruchnahme ist vor Satzungsbeschluß erforderlich. Die Teichanlage soll eine Mindestgröße von 250 m² aufweisen und ist mit standortgerechten, heimischer Wasser- und Ufervegetation zu bepflanzen und zu erhalten. Der Wassereinstieg soll ständig eine Mindesthöhe von 1,00 m haben.
 - Im gesamten Geltungsbereich des Baugebietes sind während der Anwachsphase die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern (max. 3 Jahre).
 - Die im Baugebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet 'Lebensmittelmarkt' festgesetzten Flächen (Naturdenkmäler) vorzunehmen.
 - Über einen städtebaulichen Vertrag werden Nachlieferungen für den Lebensmittelmarkt als Immissions-schutzgründen ausgeschlossen.

Planfalte: Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Teil A: Planzeichnung - Legende

(auf der Grundlage der Planzeichnungsverordnung PlanZVO 1990)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet 'Lebensmittelmarkt'
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GR 1.500 Grundfläche als Höchstmaß
 - TH 8,00m Traufhöhe über 71,00 m über HN
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - G1 Bezeichnung der Grünfläche für textliche Festsetzungen
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
 - Ein- und Ausfahrten / Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Flurstücksgrenzen/-bezeichnung
 - Vermessung in m
 - Baugebietsbezeichnung
 - Sichtdreiecke
 - Schleppkurven



Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 20 / I

„Lebensmittelmarkt Stauffenbergstraße“

Juni 1998
Letzte Änderung Dez. 1998

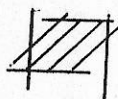
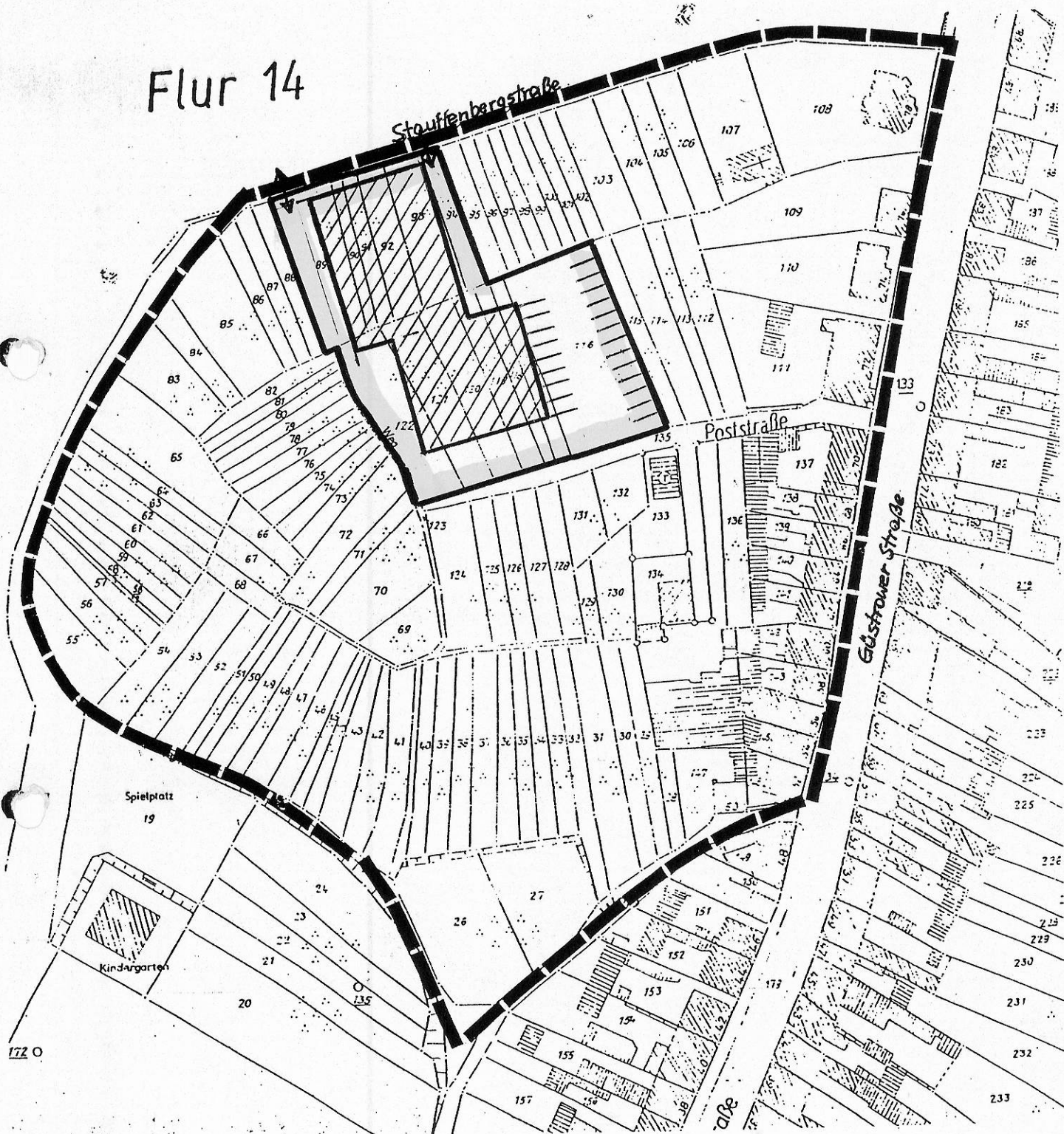
Ausfertigung für
Landkreis Vorpommern
Rügen

Satzungsexemplar

FORSCHUNGSGRUPPE
STADT + DORF
PROF. DR. RUDOLF SCHÄFER GmbH
Landschafts- und Freiraumplanung
Wemtelstr. 19, 30890 Barsinghausen

Lage und Umgrenzung des Plangebietes Poststraße

Flur 14



geplantes Marktgebäude

Lageplan zum Aufstellungsbeschluß des B-Plans Nr. 20 "Stauffenbergstraße" der Stadt Malchow (Meckl.)

