

**Verfahrensvermerke**

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow die nebenstehende 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 als Satzung beschlossen.

**Satzungsbeschluss**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Malchow die nebenstehende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Beschluss vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

**Ausfertigung**  
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 wird hiermit ausgefertigt.

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

**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) - Siegel- Der Bürgermeister

**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.

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

**Teil B: Änderungen der textlichen Festsetzungen**

**Bei den textlichen Festsetzungen werden klarstellend folgende Änderungen vorgenommen (rot durchgestrichen = Streichung, grün= Ergänzung):**

**1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**  
 Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Freizeithafen" dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen, der Betreibung eines Freizeithafens (Sportboothafens) sowie für Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind in den Sondergebieten SO F 1 ~~bis SO F 3~~ und SO F2:  
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,  
 2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen,  
 3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
 4. Sonstige der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Freizeithafen" dienende nicht störende Gewerbebetriebe.  
 5. Anlagen für die Verwaltung und Betreibung des Freizeithafens (Sportboothafens),  
 6. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,  
 7. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,  
 8. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.

Ausnahmsweise können im Bereich der Fläche zwischen den Punkten ABCD Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO zugelassen werden.

**1.2 Ausschluss von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Sondergebiete nur auf den gesondert ausgewiesenen "Flächen für Stellplätze, Garagen" zulässig.

**1.3 Wasserfläche, Zweckbestimmung Stadthafen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
 Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 festgesetzten Wasserfläche sind Anleger und sonstige technische Einrichtungen zur Betreibung eines Sportboothafens ~~- einschl. Stützen bzw. Wände für ein Bootshaus bzw. überdachte Bootsliègeplätze innerhalb des Luftgeschosses des Sondergebietes SO 3 F -~~ zulässig.

**Änderungen auf der Planzeichnung**

**Auf der Planzeichnung werden folgende Änderungen durchgeführt:**

- Das SO 3 F mitsamt seinen Nutzungsmaßen und Baulinien entfällt.
- Die Luftgeschosse auf der Wasserfläche entfallen.
- Die Nebenzeichnung im Bereich des ehemaligen SO 3 F entfällt.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" wird vergrößert und ergänzt um Flächen mit den Zweckbestimmungen "Parkplatz" und "Fußgängerbereich/Schankgarten"
- Die Abgrenzung der Grünfläche wird entsprechend angepasst.
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich mit Höhe H3) nach Wegfall der ursprünglich geplanten Freitreppe.
- Definition des Bereichs (Fläche ABCD), für den ausnahmsweise Vergnügungsstätten gemäß textlicher Festsetzung zulässig sind.

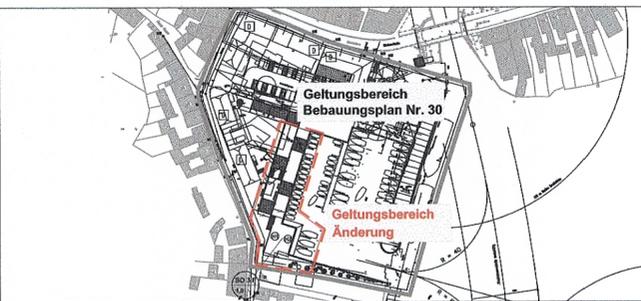
**Teil A: Planzeichnung Legende Änderungsbereich**

- (auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZV 1990)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - SO 1 F Sondergebiet - Ferienwohnen - Freizeithafen mit Baugebietsbezeichnung (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 16, 22 BauNVO)
 

In Nutzungsschablone für Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung in Baufenstern

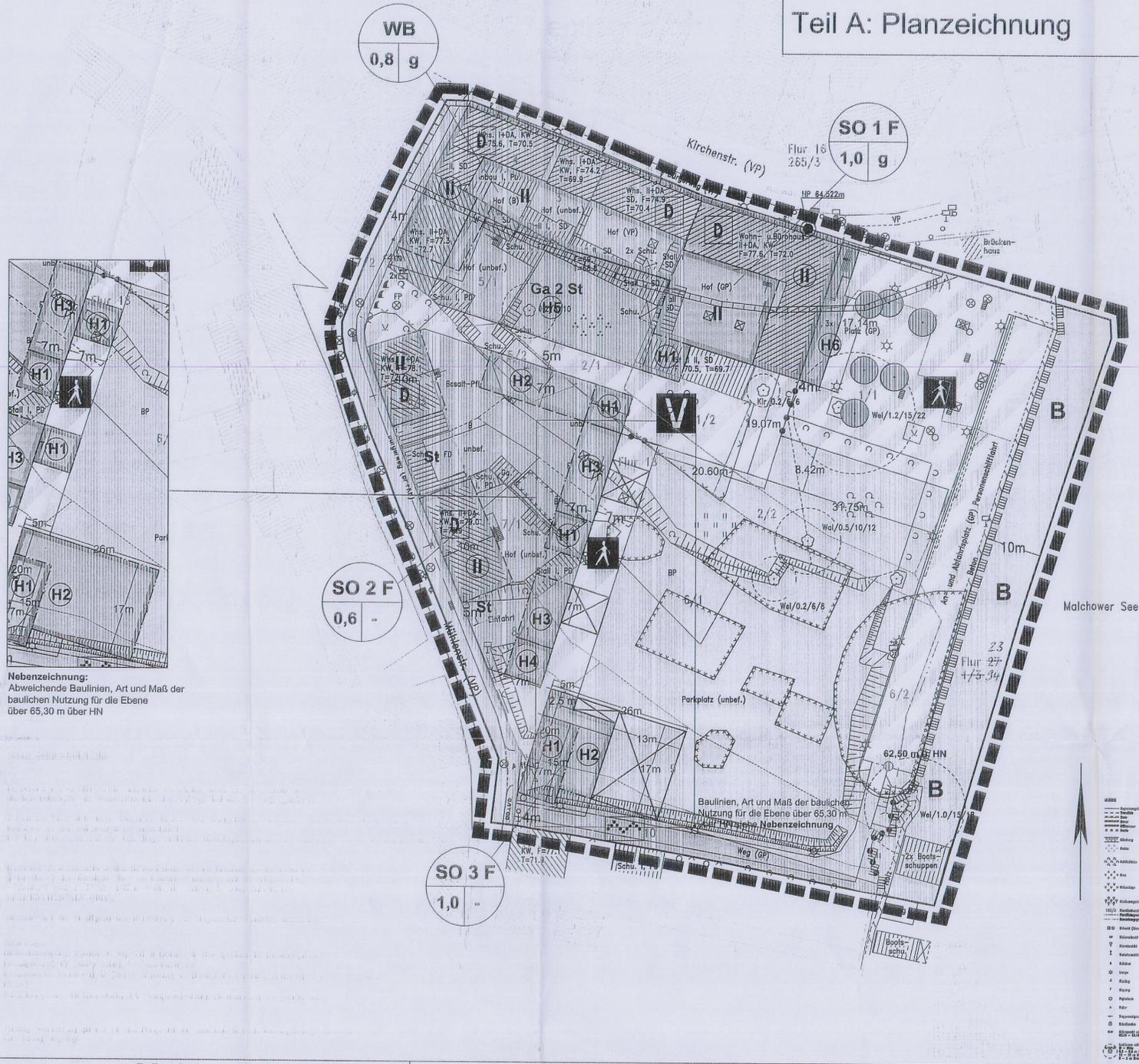
    - H1 Höhe von baulichen Anlagen über Bezugspunkt: H1 = min. 10,00 m, höchstens 10,40 m über 62,50 m ü. HN; H2 = höchstens 6,90 m über 62,50 m ü. HN; H4 = min. 12,00 m, höchstens 13,40 m über 62,50 m ü. HN
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - Baulinie
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - V Verkehrsberuhigter Bereich
    - Fußgängerbereich
    - P Parkfläche
    - Fußgängerbereich / Schankgarten
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünfläche
    - Zweckbestimmung: Uferstrandstreifen
  - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - Wasserfläche, Zweckbestimmung Stadthafen
  - Sonstige Planzeichen / Kartengrundlage
    - Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 30
    - Geltungsbereich der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Flurstücke mit Flurstücksnummer
    - 14,7 m Vermaßung in Meter



**Satzung der Inselstadt Malchow**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Stadthafen"**  
 Entwurf 19. März 2018  
 zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

# Teil A: Planzeichnung



# Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**  
Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Freizeithäfen" dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen, der Betreibung eines Freizeithafens (Sportboothafens) sowie für Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind in den Sondergebieten SO F 1 bis SO F 3:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,  
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen,  
3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
4. Sonstige der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Freizeithäfen" dienende nicht störende Gewerbebetriebe.  
5. Anlagen für die Verwaltung und Betreibung des Freizeithafens (Sportboothafens),  
6. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,  
7. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,  
8. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.
  - 1.2 Ausschluss von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Sondergebiete nur auf den gesondert ausgewiesenen "Flächen für Stellplätze, Garagen" zulässig.
  - 1.3 Wasserfläche, Zweckbestimmung Stadthafen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 festgesetzten Wasserfläche sind Anleger und sonstige technische Einrichtungen zur Betreibung eines Sportboothafens - einschli. Stützen bzw. Wände für ein Bootshaus bzw. überdachte Bootslegelplätze innerhalb des Luftgeschosses des Sondergebietes SO 3 F - zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**
  - 2.1 Werbeanlagen**  
Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
  - 2.2 Dachform**  
In den Baufenstern, die mit einer Höhe baulicher Anlagen H1, H2, H3 oder H4 festgesetzt sind, sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
  - 2.3 Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**  
handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 oder Dachformen anders als in Punkt 2.2 vorgeschrieben errichtet.
- Hinweise**
  - 3.1 BauNVO:** Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132).
  - 3.2 Grundlage für den Umfang der Ersatzpflanzungen für die drei nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz geschützten und durch die Umsetzung des Bebauungsplans wegfällenden Bäume bildet die Bilanzierung nach der Methode Koch.** Danach sind für die Fällung der geschützten Bäume nach der Ausnahmegenehmigung Pflanzungen im Wert von 2.542,00 € durchzuführen. Die Stadt Malchow sichert die Pflanzungen auf städtischen Flächen im Plangebiet (Flurstücke 6/1, 7/1, 8/1 und 10) zu. Die Fällgenehmigung muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen, da mit der Rechtskraft die Baumschutzverordnung im Plangebiet außer Kraft tritt und damit die Grundlage für die Erhebung dieser Ausgleichsmaßnahmen entfällt.
  - 3.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt - mit Ausnahme der Bundeswasserstraße - vollständig im Sanierungsgebiet "Westliche Altstadt" sowie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.**
  - 3.4 Die mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.** In jeder Bauphase, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

# Teil A: Planzeichnung/Legende

- (auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZV 1990)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

SO 1 F	Sondergebiet - Ferienwohnen - Freizeithäfen mit Baugebietsbezeichnung (§ 11 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 16, 22 BauNVO)**

In Nutzungsschablone für Baugebiete

SO 1 F 0,8 g	Baugebiet mit Gebietsbezeichnung	Bauweise g = geschlossene Bauweise
-----------------	----------------------------------	------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung in Baufenstern

H1	Zahl der Vollgeschosse - Zwischeng	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß	Luftgeschosse, lichte Höhe mind. 2,80 m ü. 62,50 m ü. NN
----	------------------------------------	--	--

Höhe von baulichen Anlagen über Bezugspunkt

H1	H1 = min. 10,00 m, höchstens 10,40 m über 62,50 m ü. NN
H2	H2 = höchstens 6,90 m über 62,50 m ü. NN
H3	H3 = höchstens 3,20 m über 62,50 m ü. NN
H4	H4 = min. 12,00 m, höchstens 13,40 m über 62,50 m ü. NN
H5	H5 = höchstens 3,50 m über 62,50 m ü. NN
H6	H6 = höchstens 2,00 m über 63,50 m ü. NN
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Baugrenze	Baulinie
-----------	----------
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsbenutzter Bereich
	Fußgängerbereich
  - Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Fläche für Stellplätze, Garagen	Ga 2 St	Garagegebäude mit Dachstellplätzen mit insgesamt 2 Stellplätzen	St	offene Stellplätze
---------------------------------	---------	---	----	--------------------
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

private Grünfläche	Zweckbestimmung: Uferstrandstreifen
--------------------	-------------------------------------
  - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Wasserfläche, Zweckbestimmung Stadthafen
--
  - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Erhaltung: Einzelbäume
------------------------
  - Sonstige Planzeichen**

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen und festgesetzter und nachträglich übernommenen Wasserflächen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
--	---
  - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Bodendenkmalbereich	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Landschaftsschutzgebiet - LSG
D	Einzeldenkmale
B	Wasserfläche: hier Bundeswasserstraße
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III.
- Darstellungen ohne Normcharakter und Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB**

Flurstücke mit Flurstücksnummer	-16.2 m-	Vermaßung in Meter
Gebäudebestand		Höhenfestpunkt des geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern
Höhenbezugspunkte für Firsthöhen		Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung)

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V. S. 518, 635, hier: GVBl. M-V. S. 468), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**1. Aufstellung**  
Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24. April 2001. Die örtliche Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 4. Mai 2001 erfolgt.  
Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**2. Raumordnung und Landesplanung**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26. März 2003 und 10. August 2004 beteiligt worden.  
Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 8. Juni 2004 durchgeführt worden.  
Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**4. TöB - Beteiligung**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Stadtvertretung hat am 29. Juni 2004 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.  
Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**6. 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 12. Juni 2004 bis zum 13. August 2004 während der Zeiten Mo - Fr von 8 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13.30 bis 16 Uhr und Do von 13.30 bis 17 Uhr entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 2. Juli 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**7. Kartengrundlage**  
Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken am 25.05.2005 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.  
Waren, den 25.05.2005  
- Siegel -  
Leiter des Katasteramtes / OBVI

**8. Bedenken und Anregungen**  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.2004 geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.  
Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**9. Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.2005 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.04.2005 gebilligt.  
Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**10. Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Malchow, den 27.04.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**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 06.05.2005 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 Erläsch von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 06.05.2005 in Kraft getreten.  
Malchow, den 09.05.2005  
- Siegel -  
Der Bürgermeister

**Satzung der Stadt Malchow**

**Bebauungsplan Nr. 30**

**Stadthafen**

**Satzungsexemplar**

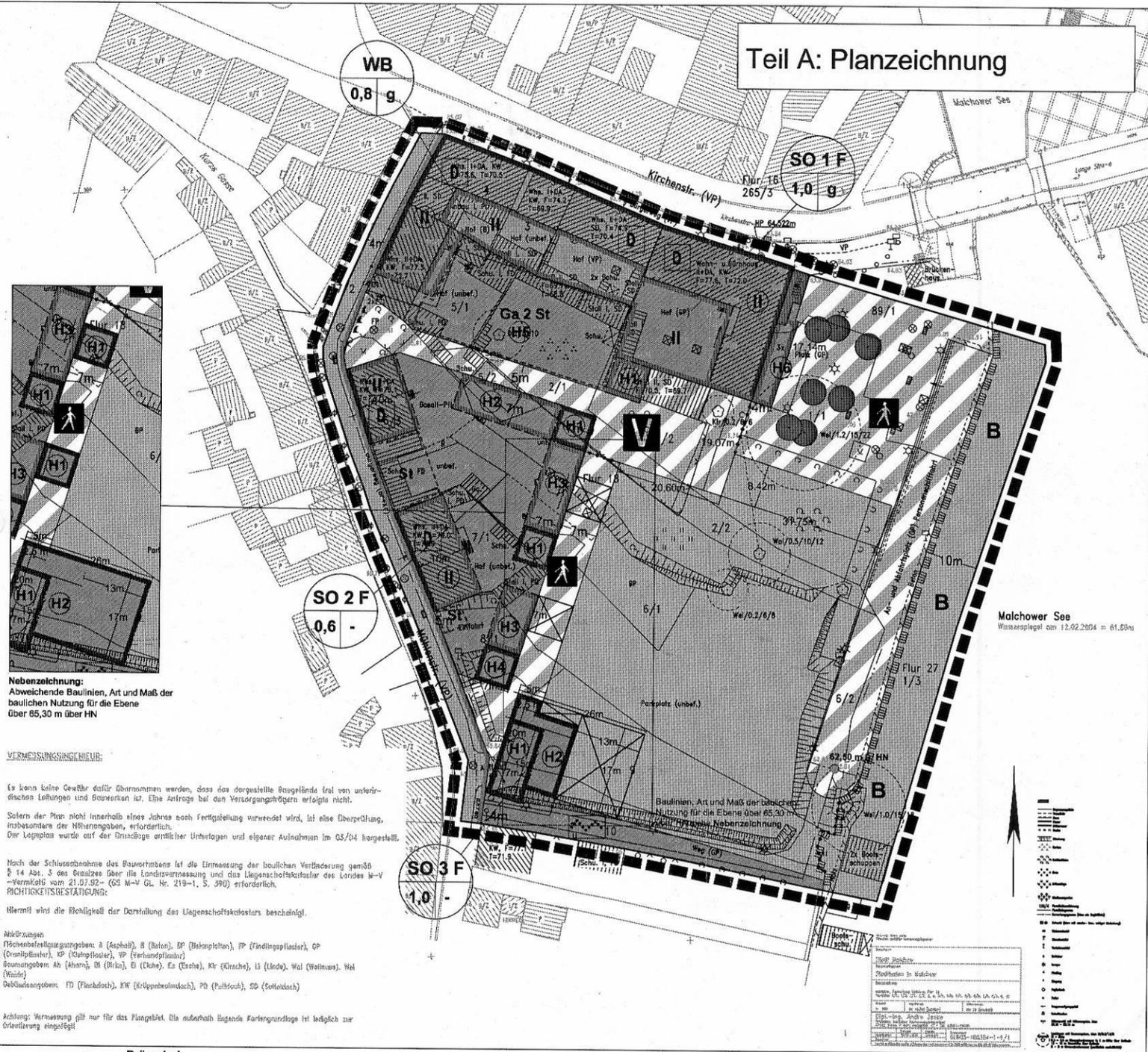
Maßstab 1: 500 (DIN A1)

0 10 20 30 40 50

Januar 2005  
letzte Bearbeitung: 11. Januar 2005

planungsgruppe  
**STADT+DRF**  
prof. dr. rüdolf schäfer und partner gbr

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



## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**  
Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnungen und Freizeithäfen" dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen, der Betreibung eines Freizeithafens (Sportboothafens) sowie für Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind in den Sondergebieten SO F 1 bis SO F 3:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,  
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen,  
3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
4. Sonstige der Zweckbestimmung "Ferienwohnungen und Freizeithäfen" dienende nicht störende Gewerbebetriebe,  
5. Anlagen für die Verwaltung und Betreibung des Freizeithafens (Sportboothafens),  
6. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,  
7. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,  
8. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.

**1.2 Ausschluss von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Sondergebiete nur auf den gesondert ausgewiesenen "Flächen für Stellplätze, Garagen" zulässig.

**1.3 Wasserfläche, Zweckbestimmung Stadthafen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 festgesetzten Wasserfläche sind Anleger und sonstige technische Einrichtungen zur Betreibung eines Sportboothafens - einschl. Stützen bzw. Wände für ein Boothaus bzw. überdachte Bootslegelplätze innerhalb des Luftgeschosses des Sondergebietes SO 3 F - zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

**2.1 Werbeanlagen**  
Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

**2.2 Dachform**  
In den Baufenstern, die mit einer Höhe baulicher Anlagen H1, H2, H3 oder H4 festgesetzt sind, sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

**2.3 Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**  
handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 oder Dachformen anders als in Punkt 2.2 vorgeschrieben errichtet.
- Hinweise**

**3.1 BauNVO:** Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

**3.2 Grundlage für den Umfang der Ersatzpflanzungen für die drei nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritzer geschützten und durch die Umsetzung des Bebauungsplans wegfallenden Bäume bildet die Bilanzierung nach der Methode Koch. Danach sind für die Fällung der geschützten Bäume nach der Ausnahmegenehmigung Pflanzungen im Wert von 2.542,00 € durchzuführen. Die Stadt Malchow sichert die Pflanzungen auf städtischen Flächen im Plangebiet (Flurstücke 6/1, 7/1, 8/1 und 10) zu.**

**3.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt - mit Ausnahme der Bundeswasserstraße - vollständig im Sanierungsgebiet "Westliche Altstadt" sowie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.**

**3.4 Die mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. In jeder Bauphase, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 vor vermeintlichen Beeinträchtigungen zu schützen.**

## Teil A: Planzeichnung/Legende

- (auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZV/1990)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - SO 1 F Sondergebiet - Ferienwohnungen - Freizeithäfen mit Baugebietsbezeichnung (§ 11 BauNVO)
    - WB Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 16, 22 BauNVO)**

In Nutzungsschablonen für Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung in Baufenstern

    - II Zahl der Vollgeschosse - Zwischengand
    - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
    - ⊗ Luftgeschosse, lichte Höhe mind. 2,80 m ü. d. HN
    - H1 Höhe von baulichen Anlagen über Bezugspunkt
    - H1 = min. 10,00 m, höchstens 10,40 m über 62,50 m ü. HN
    - H2 = höchstens 6,90 m über 62,50 m ü. HN
    - H3 = höchstens 3,20 m über 62,50 m ü. HN
    - H4 = min. 12,00 m, höchstens 13,40 m über 62,50 m ü. HN
    - H5 = höchstens 3,50 m über 62,50 m ü. HN
    - H6 = höchstens 2,00 m über 63,50 m ü. HN
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
    - Baugrenze
    - Baulinie
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - V Verkehrsberuhigter Bereich
    - A Fußgängerbereich
  - Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
    - Fläche für Stellplätze, Garagen
    - Ga 2 St Garagengebäude mit Dachstuhlstützen mit insgesamt 2 Stellplatzebenen
    - St offene Stellplätze
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - private Grünfläche
    - Zweckbestimmung: Uferandstreifen
  - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
    - Wasserfläche, Zweckbestimmung Stadthafen
  - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
    - Erhaltung: Einzelbäume
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
    - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Landschaftsschutzgebiet - LSG
    - D Einzeldenkmale
    - B Wasserfläche: hier Bundeswasserstraße
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III.

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 618, 635, der GVOB. M-V, S. 468), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

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

**Verfahrensvermerke**  
**1. Aufstellung**  
Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am ..... erfolgt.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**2. Raumordnung und Landesplanung**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... und ..... beteiligt worden.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 8. Juni 2004 durchgeführt worden.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**4. TöB - Beteiligung**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Malchow, den ..... (Unterschrift)

**5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Stadtvertretung hat am 29. Juni 2004 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**6. 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 12. Juli 2004 bis zum 13. August 2004 während der Zeiten Mo - Fr von 8 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13.30 bis 18 Uhr und Do von 13.30 bis 17 Uhr entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 2. Juli 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**7. Kartengrundlage**  
Der katastrmäßige Bestand am ..... wird wie richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regelsprüche können aufgrund dieser Bescheinigung nicht abgeleitet werden.  
Waren, den ..... (Unterschrift) Leiter des Katastralamtes

**8. Bedenken und Anregungen**  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.  
Malchow, den ..... (Unterschrift)

**9. Änderungen**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach erfolgter öffentlicher Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten Mo - Fr von 9 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13.30 bis 18 Uhr und Do von 13.30 bis 17 Uhr erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**10. Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan Nr. 30, 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 verabschiedeten Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**11. Anzeige**  
Die Satzung in Form eines Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde angezeigt.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**12. Einarbeitung der Auflagen und Maßgaben**  
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßig beschlossenen Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfaßt. Die Hinweise sind beachtet. Die wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau für Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**13. Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**14. 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 Malchower Tageblatt am ..... ortsüblich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Malchow, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

**Satzung der Stadt Malchow**

**Bebauungsplan Nr. 30**

**Stadthafen**

**Entwurf**

Auslegungsexemplar, ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12. Juli 2004 bis zum 13. August 2004

Ort, Datum, Siegel  
Bürgermeister

In die Verfahrensakte aufgenommen am .....

Maßstab 1: 500 (DIN A1)

0 10 20 30 40 50

planungsgruppe  
**STADT + DORF**  
prof. dr. rolf schäfer und partner gbr

Juni 2004  
letzte Bearbeitung: 25. Juni 2004

Lützowstraße 102 - 104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264523-0, Telefax 030-264523-23