



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. 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 Fremdenverkehr dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
 Zulässig sind in den Sondergebieten SO FV 1 bis SO FV 5:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
 3. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
 4. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die zugelassene Nutzung dienen,
 5. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 6. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 Ausnahme können in den Sondergebieten SO FV 1 bis SO FV 5 zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
 2. Sonstige dem Ferienhausbetrieb dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 In den Sondergebieten SO FV 1 bis SO FV 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 9,9 überschritten werden.

1.3 Ausschluss von Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 Auf den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen A und B sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

1.4 Besonderer Nutzungszweck auf der Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 Im Baufenster mit der Bezeichnung D sind Schwimmtegelanlagen, ein Anleger für die Fahrgastschiffahrt sowie Bootslegelplätze als Dauerlegelplätze, Charterlegelplätze, Gastlegelplätze, Wartelplätze für Drehbrücke zulässig.

1.5 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 5 BauNVO)
 Für das Baufenster mit der Bezeichnung C gilt abweichend von der für das Baugebiet zulässigen Firsthöhe eine Firsthöhe von Gebäuden von 8,50 m über Bezugspunkt von 64,97 m.

1.6 Übergang zwischen SO FV 1 und SO FV 5 (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 Die Überbauung der XV. Wasserstraße muss einen Abstand von mindestens 7,00 m zwischen Unterkante der baulichen Anlage und der lotrecht darunter liegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einhalten. Die bauliche Anlage ist bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m über der Unterkante der baulichen Anlage zulässig.

2. Grünfestsetzungen
2.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mindestens 10 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 16 - 18 cm aufweisen.
2.2 Befestigung von Flächen (§ 9 (1) 20 BauGB)
 In den Sondergebieten ist die Befestigung von Wegen, Platzflächen, Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen nur in tellerseitigem Aufbau zulässig.
2.3 Wandbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 In den Sondergebieten SO FV 2 und 3 sind Außenwände von Gebäuden mit weniger als 10 % Öffnungen sowie Stützmauern mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro angefangene xxx m Außenwand ist mindestens eine Pflanze der Artenliste xxx zu pflanzen.
2.4 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)
 Die Ausgleichsmaßnahmen
 ...xyz...
 werden den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Wasserfläche vollständig zugeordnet.
 Ausgleich für Eingriff in Wasserfläche (Schwimmtegelanlagen und Bootslegelplätze): Vorschläge sind der Kostermühlenbach (hier eventual Ersatzgeldzahlung möglich) oder die Durchführung konkreter Maßnahmen im nördlich des B-Plans gelegenen Kurpark.
 Als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen auf Flächen vorgesehen, die sich im Eigentum der Stadt Malchow befinden.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)
3.1 Werbeanlagen
 Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
3.2 Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
 handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.
4. Hinweise
4.1 BauNVO: Es gilt die BauNVO (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
4.2 Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingetragene Blenierung des Ordnungsplans.
4.3 Die zu pflanzenden Bäume müssen den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen von 1995 entsprechen. Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen soll spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind während der Anwuchsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.
4.4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt landsseitig vollständig im Sanierungsgebiet "Westliche Altstadt" sowie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.
4.5 Der mit Erhaltungsgebot belegte Einzelbaum im Uferbereich ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. In jeder Bauphase, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten ist der Baum durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 vor vermeintlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Teil A: Planzeichnung/Legende

(auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZV/1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 SO FV Sondergebiet - Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 466 m² Grundfläche - GR II Zahl der Vollgeschosse - Hochmaß

3. Nutzungsschablone
 Baugebiet mit Gebietsbezeichnung
 Grundfläche Zahl der Vollgeschosse
 Firsthöhe von Gebäuden über Bezugspunkt

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze Baulinie

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
 Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsberuhigter Bereich

6. Sonstige Planzeichen
 B Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 A Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der Nutzer der Sondergebiete zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Erhaltung Baum

8. Wasserflächen
 Wasserfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahmen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Landschaftsschutzgebiet - LSG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 In Aussicht genommene nachrichtliche Übernahme der Stellanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III.

10. Darstellungen ohne Normcharakter
 Flurstück mit Flurstücksnummer -16,2 m Vermaßung in Meter
 Gebäudebestand A Flächenbezeichnungen
 Höhenbezugspunkte für Firsthöhen

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. 818, 835, ber. GVBl. M-V, S. 468), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 32, 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 02.03.2004. Die öffentliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 08.04.2004 erfolgt.
 Malchow, den (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.04.2004 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) Der Bürgermeister

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 Die Stadtvertretung hat am 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 bis zum 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 Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Malchow, den (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Kartengrundlage
 Der kartensystemfähige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der gelegentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regelsprüche können aufgrund dieser Bestätigung nicht abgeleitet werden.
 Waren, den (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes

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) Der Bürgermeister

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 8 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13.30 bis 16 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 können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfahrt 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. 32, 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 vorhabenbezogenen 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 satzungserweiternden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies 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. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Malchow, den (Unterschrift) Der Bürgermeister

14. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten
 Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
 Malchow, den (Unterschrift) Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 32

"Alte Weberei"

Entwurf

Maßstab 1: 500 (DIN A1)

0 10 20 30 40 50

April 2004
 letzte Bearbeitung: 26. April 2004

planungsgruppe
STADT + DORF
 prof. dr. rüdiger schäfer und partner gbr

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