

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Städtebauliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO): In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellenanlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Bezugspunkt für Traufhöhen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO): Die Bezugspunkte für die festgesetzten, zulässigen Traufhöhen sind als vorhandene Geländepunkte mit einer bestimmten Höhe über NHN für einzelne Teilbereiche separat festgesetzt.
 - Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen von maximal 18 m und Grenzabständen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
 - Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO): In dem allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Innerhalb eines Abstands von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie des Biestorfer Weges ist zudem - abweichend von § 23 Abs.5 BauNVO - die Errichtung von Gebäuden unzulässig.
 - Maximale Anzahl an Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Bei der Ermittlung zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie den oben benannten Anforderungen an Art und Größe entsprechen.
 - Befestigung von Wegen und Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Im den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - Begrenzung der Versiegelung der Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB): Von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt mindestens 20 % als offene, unversiegelte Flächen anzulegen und zu bepflanzen.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB): Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Außenwände und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gemäß der DIN 4109-1 eingehalten werden.
Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen abgewichen werden.
- Pflanzliste:**
- | | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Pyrus communis | Birne |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Betula pendula | Hänge-Birke | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Malus sylvestris | Apfel | Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer | Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | Ulmus minor | Feld-Ulme |
| Prunus cerasus | Sauer-Kirsche | | |
| Prunus domestica | Pflaume | | |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche | | |

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit Baugebietsnummer gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl GRZ	I	Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
3,5 m	Zulässige Traufhöhe Höchstmaß üb. Bezugspunkt, vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.2	-----	Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Höhenbezugspunkte

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

-----	Baugrenze	a	Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3
-------	-----------	---	---

Nutzungsschablone Beispiel:

Baugebiet		WA 2	
GRZ	Traufhöhe	0,25	3,5 m
Bauweise	Vollgeschosse	a	I

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

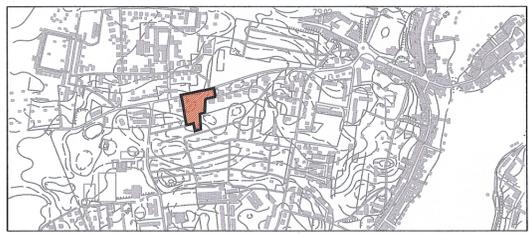
Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

-----	Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)	19.0 m	Vermaßung in Meter
LPB III LPB IV	Abgrenzung von Lärmpegelbereichen gemäß textl. Festsetzung Nr. 1.9 (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)		
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

TWSZ II Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung der Stadt Malchow (100m-Abstand zu Brunnen gem. TWSG-Verordnung Waren 3/1986)
- Planunterlage und Hinweise**

7/33	Flurstücke mit Flurstücksnummer	75.08	Höhenpunkte
⊗	Brunnenstandort	⊗	Baumbestand



Satzung der Inselstadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 3a "Biestorfer Weg Mitte"



Entwurf 19. März 2018
zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Maßstab 1: 500 (DIN A1)

Teil A: Planzeichnung

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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 3a "Biestorfer Weg Mitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

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

Kartengrundlage
Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur gob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3a "Biestorfer Weg Mitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

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 des Amtes Malchow 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 Ablauf des in Kraft getreten.

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