

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 § 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 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 41 "Rudolf-Gahlbeck-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Malchow, den (Unterschrift) Bürgermeister
- Siegel -

Kartengrundlage

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

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

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Rudolf-Gahlbeck-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Malchow, den (Unterschrift) Bürgermeister
- Siegel -

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 (Unterschrift) Bürgermeister
- Siegel -

Hinweise

BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Erhaltungssatzung: Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen Blestorfer Weg und Rudolf-Gahlbeck-Weg Bestandteil der Erhaltungssatzung für die Westsiedlung, die durch Veröffentlichung am 28. Juni 1995 in Kraft getreten ist.

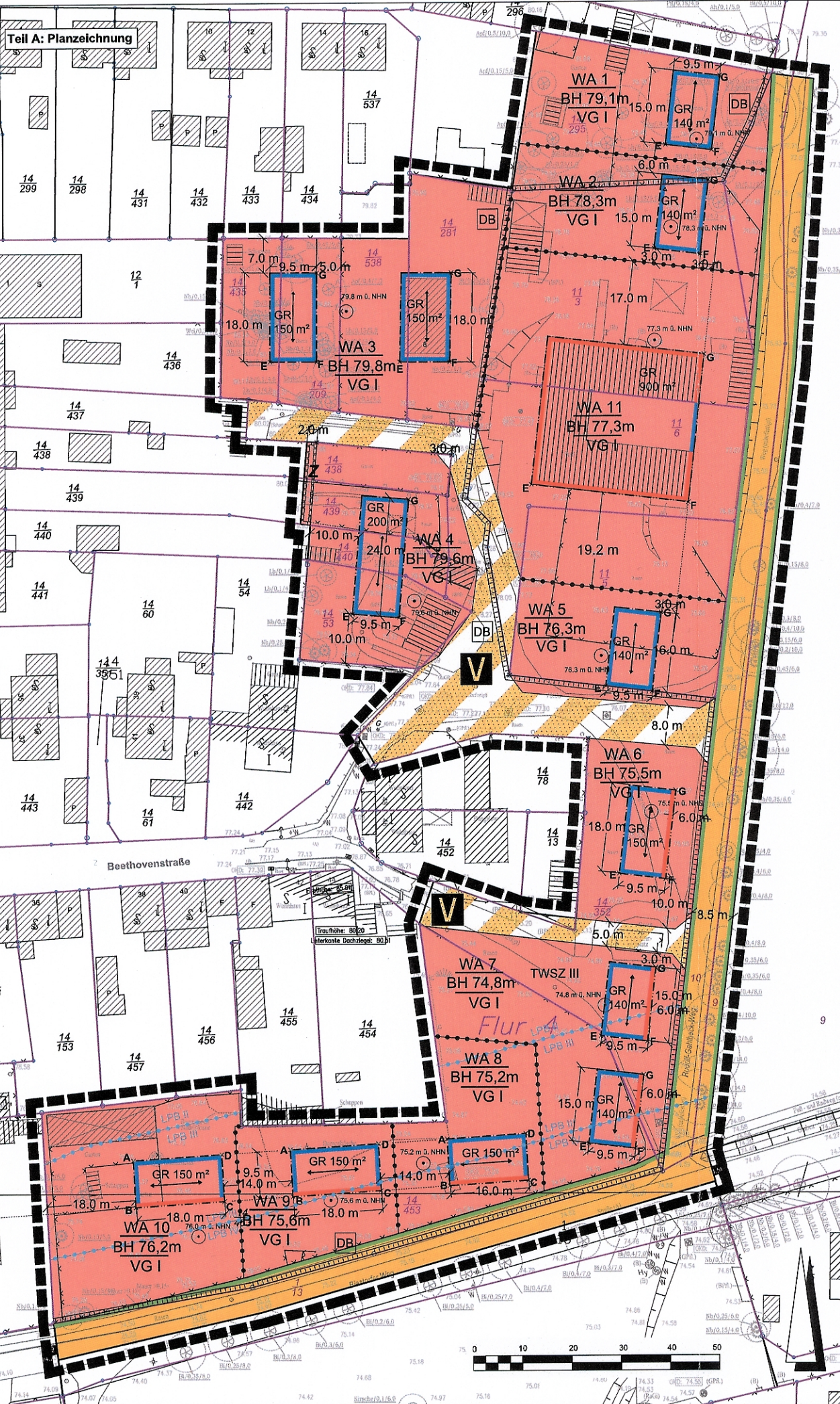
Denkmalbereichsverordnung: Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen Blestorfer Weg und Rudolf-Gahlbeck-Weg sowie der Flurstücke 11/2, 11/5 und 11/6 der Flur 4 der Gemarkung Malchow Bestandteil der Verordnung für den Denkmalbereich "Westsiedlung Malchow" vom 28. November 2000.

Trinkwasserschutzzone: Zur Vermeidung von Gefahren für die Umwelt und die Trinkwasserversorgung der Inselstadt Malchow sind die geltenden Vorschriften zu beachten.

Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Artenschutz: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. 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 Tankstellen nicht zulässig.
- Überschreitung der Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)** In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 zulässig.
- Vorsprünge von Gebäudeteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)** Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen kann bis zu einem Maß von 4,0 m zugelassen werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Erker, Vorbauten, Veranden, Wintergärten sowie architektonische Gliederungen kann auf den Gebäudeselten, die gemäß Festsetzung 2.1 nicht „vom öffentlichen Raum einsehbar“ sind, bis zu einem Maß von 2,5 m zugelassen werden.
- Maximale Anzahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)** Die festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung Z 1 mit einem Gehrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 14/439 und 14/440 der Flur 4 zu belasten.
- Baumplantagen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)** Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstammiger, standortgerechter, heimischer Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 18 cm aufweisen. Bei der Ermittlung zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie den oben benannten Anforderungen an Art und Größe entsprechen.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Pyrus communis	Birne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Malus sylvestris	Apfel	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Prunus domestica	Pflaume		

- Befestigung von Wegen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 1.8.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume innerhalb der Lärmpegelbereiche III - V so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.**
1.8.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schalldämm- und die Luftdichtheitsanforderungen der Bauteile mindestens 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w gem. DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.
Für die Schlafräume und Kinderzimmer muss eine ausreichende Belüftung im Nachtzeitraum gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
- 1.8.3 Außenwohnbereiche** sind in den Lärmpegelbereichen II und III zulässig. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind sie nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen I oder II vorhanden ist.
- 1.8.4 Für lärmabgewandte Gebäudeselten** darf die bauliche Außenbauteile entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bauweise um 5 dB vermindert werden.
- 1.8.5 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen**, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in den Festsetzungen Nr. 1 und 2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

- 2.1 Begriff:** Als „vom öffentlichen Raum einsehbar“ gelten im Sinne der folgenden Regelungen Fassaden und Dachflächen dann, wenn sie zu den Endpunkten AB, BC, CD, EF oder FG orientiert sind. Als „Hauptgebäude“ im Sinne der folgenden Regelungen gelten alle Gebäude, sofern es sich nicht um Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt.
- 2.2 Traufhöhe:** Die Traufhöhe der Hauptgebäude ist mit einer Höhe von 3,0 m bis 3,4 m über dem Bezugspunkt auszuführen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut, gemessen als Höhe über dem definierten Bezugspunkt.
- 2.3 Fassaden:** Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind in roten/rotbraunen Ziegeln im Normalformat oder Reifeformat (ca. 24,5 cm Länge x 6,3 cm bis 7,1 cm Höhe x ca. 11,5 cm Tiefe) auszuführen. Die Fugen sind in abgeblottem Weiß auszuführen.
- 2.4 Fassadenöffnungen:** Fassaden der Hauptgebäude sind als Lochfassaden auszuführen. Die Sturz- und Fensteröffnungen sind einheitlich zu wählen. Die Oberflächen von Fensterprofilen sind in weißer Farbe auszuführen. Abweichend hiervon sind die Oberflächen von Fensterprofilen im WA 11 in weißer Farbe oder in dunkelbraunen oder dunkelgrünen Farbönen zulässig. Die Oberflächen von Türen sind in dunkelbraunen oder dunkelgrünen Farbönen auszuführen.
Für vom öffentlichen Raum im Sinne von 2.1 einsehbare Fassadenflächen gilt im WA 1 bis WA 10 zusätzlich: Die Fläche der Fenster- und Türöffnungen darf maximal ein Drittel der Fassadenfläche betragen. Pro Fassadenfläche ist maximal eine Türöffnung zulässig. Die Tiefe der äußeren Leibungen muss zwischen 10 cm und 20 cm betragen. Außenliegende, vor die Außenwand hervorstehende Rolllädenkästen sind unzulässig. Der Abstand von Fenster- oder Türöffnung zur Gebäudekante muss mindestens 0,5 m betragen. Der Abstand der Fensteröffnung zum Boden (definiert über Bezugspunkt) muss mindestens 0,8 m betragen. Einzelne Fenster dürfen eine Breite von 2,1 m und eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Fenster in einer lichten Öffnung breiter als 0,9 m müssen vertikal geteilt als zwei- bzw. mehrteilige Fenster (jeweils mit einheitlichen Füllgebräuen) in symmetrischer Aufteilung hergestellt werden. Spiegelfarbige, farbige oder gewölbte Verglasungen sind unzulässig. Die Verglasung von Haustüren ist ausschließlich im oberen Drittel des Türblattes zulässig.
Für vom öffentlichen Raum im Sinne von 2.1 einsehbare Fassadenflächen gilt im WA 11 zusätzlich: Die Fläche der Fenster- und Türöffnungen darf maximal 50% der Fassadenfläche betragen. Die Tiefe der äußeren Leibungen muss zwischen 10 cm und 20 cm betragen. Außenliegende, vor die Außenwand hervorstehende Rolllädenkästen sind unzulässig. Der Abstand von Fenster- oder Türöffnung zur Gebäude- kante muss mindestens 0,5 m betragen. Einzelne Fenster dürfen eine Breite von 2,5 m und eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Fenster- und Türöffnungen müssen in einem gleichförmigen Rhythmus angelegt werden. Fenster in einer lichten Öffnung breiter als 0,9 m müssen vertikal geteilt als zwei- bzw. mehrteilige Fenster (jeweils mit einheitlichen Füllgebräuen) in symmetrischer Aufteilung hergestellt werden. Spiegelfarbige, farbige oder gewölbte Verglasungen sind unzulässig. Die Verglasung von Haustüren ist ausschließlich im oberen Drittel des Türblattes zulässig.
- 2.5 Dächer:** Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 48 Grad auszubilden. Abweichend hiervon sind Dächer im WA 11 mit einer Dachneigung von 47 Grad auszubilden. Die Dachüberstände an der Traufe (ohne Berücksichtigung der Regenrinne) und am Organg dürfen höchstens 0,3 m betragen. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Satteldächern oder mit Pultdächern mit Dachneigungen von maximal 15 Grad auszuführen.
- 2.6 Dachbedeckungen:** Als Dachbedeckungen der Hauptgebäude sind ausschließlich Holzfaltziegel oder entsprechende Dachsteine im Normalformat (13-14 Dachziegel/m²) in naturdem Farbton zulässig. Stark reflektierende Oberflächen (glasierte bzw. glänzend-englasierte Dachbedeckungen) sind unzulässig.
Für vom öffentlichen Raum im Sinne von 2.1 einsehbare Dachflächen von Hauptgebäuden gilt zusätzlich: Solaranlagen als thermische Anlagen oder als Solarzellen zur Stromerzeugung (Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 2.7 Dachöffnungen/Dachaufbauten:** Für Dachöffnungen und Dachaufbauten von Hauptgebäuden gilt: Der Abstand von Gauben und Dachflächenfenstern zum Organg muss mindestens 1,5 m betragen. Die Breite einer einzelnen Gaube darf höchstens 5,0 m betragen. Der Mindestabstand von Gauben untereinander darf 1,0 m nicht unterschreiten. Die Bedachung der Gauben ist der Eindeckung des übrigen Daches anzugleichen. Die senkrechten Seitenflächen der Gauben dürfen nur mit einer Holzverschalung verkleidet werden.
Für vom öffentlichen Raum im Sinne von 2.1 einsehbare Dachflächen gilt zusätzlich: Dachanschnitte sind unzulässig. Dachöffnungen/Dachaufbauten sind nur in Form von Dachflächenfenstern und Schlegelgauben zulässig. Die Breite einer einzelnen Gaube darf höchstens 1,6 m, die eines einzelnen Dachflächenfensters höchstens 1,0 m und die Höhe für Gaubenfenster und Dachflächenfenster höchstens 1,2 m betragen. Die Summe der Breite der Schlegelgauben und Dachflächenfenster einer Dachfläche darf höchstens ein Drittel der zugehörigen Traufbreite betragen. Der Fußpunkt der Gaubenmischle muss identisch sein mit der Brüstung der lichten Fensteröffnung. Dieser Fußpunkt muss mindestens drei Pfannenreihen von der Traufe entfernt sein. Ergänzend zu den vorgenannten Punkten müssen im WA 11 Dachgauben zusätzlich in einem gleichförmigen Rhythmus und axial zur Fensteranordnung des Erdgeschosses angelegt werden.

- 2.8 Antennen und Satellitenschüsseln:** Antennen und Satellitenschüsseln dürfen an Fassaden- bzw. Dachflächen der Hauptgebäude, die dem öffentlichen Raum im Sinne von 2.1 zugewandt sind, nicht angebracht werden. Für die abgewandten Dachflächen gilt: Die Oberkante von Antennen und Satellitenschüsseln ist mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie anzuordnen.
- 2.9 Garagen und Carports:** Garagen und Carports sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet hinter der Firstachse des Hauptgebäudes anzuordnen. Dies gilt nicht für die allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA 3 und WA 11. Die Oberflächen von Garagen und Carports sind in dunkelbraunen oder dunkelgrünen Farbönen auszuführen.
- 2.10 Einfriedungen:** Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Sie sind als Holzeinfriedung mit senkrechter Latte oder Maschenzaun und/oder als Hecken auszubilden. Tore sind in der gleichen Materialität wie die Einfriedungen zu erstellen.
- 2.11 Ordnungswidrigkeit:** Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Traufhaken, Fassaden und Fassadenöffnungen, Dachneigungen und Dachbedeckungen, Dachöffnungen und Dachaufbauten, Antennen und Satellitenschüsseln, Garagen und Carports sowie Einfriedungen anders als in 2.2 bis 2.10 vorgeschrieben errichtet.

3. Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 TWSZ:** Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Malchow.

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

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

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

150 m² zulässige Grundfläche i.V.m. textl. Festsetzung 1.2
BH 78,8m Bezugshöhe für zulässige Traufhöhe im m über NHN gem. textl. Festsetzung 2.2
VG I Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Bezugshöhen und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

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

Sonstige Planzeichen

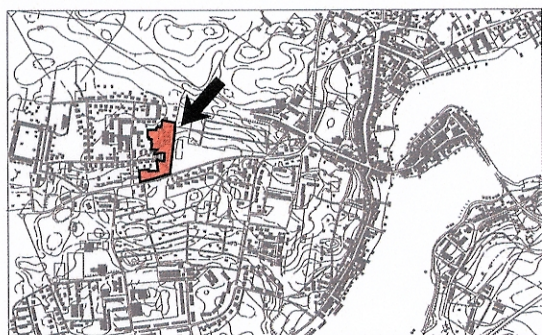
Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
19,0 m Vermaßung in Meter
Abgrenzung von Lärmpegelbereichen gemäß textl. Festsetzung 1.8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB III
LPB IV
Firststrich (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)
E^x Punktdifinition mit Bezeichnungen, Hilfslinien zur Konstruktion
Mit Gehrechten zu belastende Fläche gemäß textlicher Festsetzung 1.5 mit Flächenbezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

TWSZ III Trinkwasserschutzzone III Wasserfassung der Stadt Malchow (gem. TWSG-Verordnung Waren 3/1986)
DB Verordnung für den Denkmalbereich "Westriedlung Malchow" vom 28. Nov. 2000. (gem. DSchG)

3. Planunterlage und Hinweise

Flurstücke mit Flurstücksnummer
76.63 Höhenpunkte
Bezugspunkt im Baugebiet
76.3 m ü. NHN
Baumbestand



Satzung der Stadt Malchow

Bebauungsplan Nr. 41 "Rudolf-Gahlbeck-Weg"

Entwurf 21. Nov. 2018

zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Maßstab 1: 500 (DIN A1)

planungsgruppe
STADT + DORF
prof. dr. rudolf schüler und partner gbr

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