

Stand 03.06.96

gültige 7



Bebauungsplan Nr. 4.2.1

der Stadt Plau am See

Satzungsexemplar

vom 28.02.96

Plau a. See: 05.06.96

Inhalt

1. Planzeichnung (Teil A)
2. Text (Teil B)
3. Begründung



[Handwritten signature]

Begründung

**zum Bebauungsplan 4.2.1. "Wohngebiet Quetziner Straße" der Stadt Plau am See,
Landkreis Parchim**

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
2. Gebietsabgrenzung
3. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes
4. Übergeordnete Planungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft
 - 6.1 Eingriffsbewertung
 - 6.2 Vermeidungs- und Kompensationsplanung
 - 6.3 Grünordnungsplan (Anlage)
7. Erschließung
8. Lärmschutz
9. Gestaltung
10. Kosten der Erschließung

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Plau am See entwickelt sich zu einem Erholungsgebiet (Luftkurort) und Gesundheitszentrum mit einem leistungsstarken Dienstleistungs- und umweltintegrierten Produktionsgewerbe.

Durch die besondere Lage der Stadt am Plauer See und größtenteils im Landschaftsschutzgebiet wird sie insbesondere eine bevorzugte Wohnstadt werden.

Die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen schon aus der eigenen Bevölkerung ist sehr groß. Durch die Ansiedlung von zwei Kliniken mit einer Bettenzahl von 700 Stück und ca. 500 Dauerarbeitsplätzen wird der Bedarf nach Wohnungsbauflächen aktuell verstärkt. Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Anbindung an den nördlichen Rand der Stadt sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit fußläufiger Erschließung. Die Entfernung von der Mitte des Planungsgebietes bis zum Stadtzentrum beträgt ca. 800 m. Das neue Wohngebiet soll versorgungsmäßig kein selbständiges Gebiet werden, sondern stadttangebunden bleiben. Dabei sind aber kleinere Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. Sparkasse, Poststelle, Reinigungsannahme, Frisöre und gastronomische Versorgungen im Bereich des Zentrums vorgesehen. Insgesamt können ca. 450 Wohnungen teils im Geschosswohnungsbau, teils als Reihen- und Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet werden.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden von dem Flurstück 153, Flur 2 der Gemarkung Plau und dem zukünftigen Gewerbegebiet 4.1.

Im Westen von der Bundesstraße 103.

Im Süden von der Quetziner Straße.

Im Osten von der Quetziner Straße.

3. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Plau am See entlang der Quetziner Straße.

Der überwiegende Teil der künftigen Baufläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet ist ca. 16 ha groß und befindet sich größtenteils im Eigentum der Stadt Plau. Die noch in Privateigentum befindlichen Grundstücke werden von der Stadt Plau erworben. Das Gelände weist eine leicht bewegte Topographie auf, die erhalten bleibt und planerisch genutzt werden soll.

Entlang der B 103 stehen einige ältere Wohn- und Wirtschaftsgebäude und ein Kindergarten, die im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden können.

Die vorhandenen neueren Einzelhäuser mit Belegenheit an der Quetziner Straße werden in die Planung einbezogen. Der ehemalige Mühlenhof, eine als Hühnerstall genutzte Baracke und kleinere Einzelgebäude im Gelände müssen aufgegeben werden.

Im Bereich der Quetziner Straße befinden sich größere Einzelbäume und insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes größere Baumgruppen. Sie werden erhalten und in die Planung einbezogen.

In der nördlichen Umgebung des Plangebietes schließt sich eine größere landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Im Osten befindet sich die Quetziner Straße mit einer Einzelhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite im südlichen Teil. Nordwestlich des Plangebietes soll auf der jetzt noch als Ackerland genutzten Fläche ein Gewerbegebiet entstehen. Es wird durch einen 80 bis 100 m breiten Grünstreifen mit Baumbepflanzung vom Wohngebiet getrennt werden.
(Anlage Querschnitt Grünstreifen)

4. Übergeordnete Planungen

- Flächennutzungsplan der Stadt Plau, beschlossen am 28.06.1990, Beschluß-Nr.: 11/90, vom Landrat am 06.09.1990 genehmigt.
- Satzung zur förmlichen Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsgebietes nach § 165 Abs. 6 BauGB vom 10.07.1991, Beschluß-Nr.: 45/91, von der höheren Verwaltungsbehörde am 09.08.1991 genehmigt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Plangebiet ist als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Lediglich im Süden des Gebietes in der Nähe der Kreuzung B 103/B 191 ist eine MI (Mischgebietsausweisung) festgelegt, um möglichen Lärmbeeinflussungen durch Straßenverkehr zu entsprechen. In den Einzel- und Reihenhausbauweisen sind die Stellplätze auf privaten Grundstücken unterzubringen. In den übrigen Wohngebieten sind Gemeinschaftsstellplätze den Wohnblöcken zugeordnet. Für Besucher sind öffentliche Parkplätze vorhanden.

Die durchschnittliche Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die durchschnittliche Geschosßflächenzahl 0,6. Im Bereich des Zentrums ist eine höhere Verdichtung gewollt mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist offene und im südlichen Teil geschlossene Bauweise festgelegt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

6.1. Eingriffsbewertung

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um den Biotoptyp Acker mit einer geringen relativen Wertigkeit für Natur und Landschaft. Eingriffsbetroffen sind die Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild.

6.1.1 Boden: Der Eingriff durch die festgelegte Bebauung ergibt gemäß Flächenbilanz des beigefügten Grünordnungsplanes eine Versiegelung durch Hochbauten und Verkehrsflächen von ca. 63.800 m². Der Eingriff wird als erhebliche Beeinträchtigung bewertet.

6.1.2 Wasser: Der Eingriff durch die vorgesehene Bebauung für Wasser und Oberflächenwasser wird als gering bewertet.

6.1.3 Luft: Die Beeinträchtigung erfolgt durch die Beseitigung und den Umbau von Vegetation, durch Bodenversiegelung und durch die Bebauung.

6.1.4 Landschaftsbild:
Die Beeinträchtigung erfolgt durch die Beseitigung und den Umbau von Vegetation und durch die vorgesehene Bebauung. Der Eingriff führt zu keiner Verschlechterung der Wertstufe.

6.2. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.2.1 Boden:

- Die geplanten Bodenversiegelungen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt durch:
 - geringe Ausbauarbeiten der Straßen und Wege
 - Verwendung von Rasengittersteinen, Kies, Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke für KFZ-Stellplätze, Mülltonnenplätze und Zufahrten.
 - Erhalt der vorhandenen Bäume, Baumgruppen und Hecken, insbesondere im Bereich der Quetziner Straße.
- Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen erfolgt durch:
 - Entsiegelung von ca. 2.590 m² Fläche der abzubrechenden Gebäude
 - die Flächen 5.7 und 10 werden mit Wildrasen und großkronigen Bäumen als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt (Fläche ca. 12.800 m² und Anpflanzung von 54 Bäumen)
 - die öffentlichen Flächen 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 18 werden als Grünflächen angelegt (Fläche ca. 4.930 m²)
 - die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bereich der Mehrzweckstreifen mit 137 Bäumen und zusätzlich mit ca. 120 laufenden Metern Hecke (niedrigwachsende Rosaceae, Erika und Calluna) bepflanzt.
 - 35.540 m² Eingriffsfläche können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Auf der Fläche 7 befinden sich Bestandsgebäude, -gärten und -hofflächen, die in absehbarer Zeit nicht geräumt werden. Damit fällt die Fläche weitgehend als Ausgleichsfläche aus. Der Ausgleich erfolgt im angrenzenden Plangebiet Nr. 4.1.

6.2.2 Wasser:

- In den Bereichen mit offener Bauweise wird das Regenwasser auf den Grundstücken versickert.
- Aus den übrigen Bereichen wird das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücke in zwei Regenrückhaltebecken (ein Becken befindet sich im angrenzenden Gewerbegebiet) gesammelt, bevor es in Gräben der Wiesen östlich der Quetziner Straße geleitet wird. Die Regenrückhaltebecken sind mit Flachwasserzonen ausgebildet und von Grünflächen umgeben.

6.2.3 Luft und Landschaftsbild:

- Die vorhandene leicht bewegte Topographie der Landschaft wird erhalten.
- Die Art der baulichen Nutzung ist überwiegend 1- und 2-geschossig, lediglich in der Mitte des Plangebietes (Platz B) ist eine 3-geschossige Bebauung zugelassen, um hier aus städtebaulichen Überlegungen ein Zentrum entstehen zu lassen.
- Die offene Bauweise im nördlichen Bereich des Plangebietes läßt Sichtkontakt zum Plauer See noch zu.
- Eine weitgehende Eingrünung mit Anpflanzung standortheimischer Laubbäume im öffentlichen und privaten Bereich wird auch zur Verbesserung der Luft beitragen.

6.3 Grünordnungsplan (Anlage)

7. Erschließung

7.1. Fahrverkehr

Der Fahrverkehr erfolgt ausschließlich über die Quetziner Straße. Die innere Erschließung wird durch Anliegerstraßen und befahrbare Wohnwege so gelöst, daß Rundum- und Durchgangsverkehr vermieden oder erschwert wird. Die Fahrbahnbreiten werden möglichst schmal gehalten, eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h bzw. Schrittgeschwindigkeit werden angestrebt.

7.2. Fußgänger und Radfahrer

Fußgängerverbindungen bestehen über die Wege 6, 7 und Quetziner Straße zur Stadt (ca. 800 m) und zur Ringstraße im nördlich gelegenen Gewerbegebiet. Die Radfahrer benutzen die Fahrbahnen und Wege.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen und die Quetziner Straße.

8. Lärmschutz

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird parallel zur B 103 eine Lärmschutzwand/ein Lärmschutzwall errichtet, der noch 100 m in nördlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt wird.

Die Lärmschutzerrichtung kann im Bereich der Flurstücke 105/10, 105/9, 105/6, 112/4, 113/5 und 114/3 erst nach Abbruch der vorhandenen Gebäude geschlossen werden. Bis zu ihrem Abbruch haben die Gebäude Bestandsschutz.

Die Lärmschutzeinrichtung wird weitgehend begrünt. Eine Lärmbelästigung durch das im Norden angrenzende Gewerbegebiet wird durch einen 80 bis 100 m breiten Grüngürtel mit Baumbepflanzung vermieden.

9. Gestaltung

Bei der Gestaltung des Wohngebietes werden Strukturen der Altstadt aufgenommen. Als Materialien sind roter Backstein, weißer Außenputz und roter Dachstein vorgeschrieben. Für individuelle Gestaltungen, wie kleine Wintergärten, Erker, Dachgauben usw. bleibt genügend Raum. Großer Wert wird auf eine starke Begrünung im öffentlichen und privaten Bereich gelegt, um dem Wohngebiet ein für Plau am See typisches Aussehen zu geben.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird die vorhandene Topographie und die Einordnung der bereits vorhandenen Gebäude berücksichtigt. Betont wurde die Orientierung zur Altstadt durch die Stellung der Gebäude und den gestreckten Rad- und Fußweg Nr. 6, gewissermaßen als Verlängerung der Langen Straße. Am Ende des Weges 6 wurde ein Baukörper quergestellt, um hier einen Abschluß des Platzes B zu erreichen.

Zusätzlich zu den privaten Gemeinschaftsstellplätzen sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl vorgesehen.

Für die Kinder gibt es drei Spielplätze.

10. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung betragen laut Kostenschätzung 11,3 Millionen DM. Hierin enthalten sind alle Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB, zusätzlich Regen- und Schmutzwasserentsorgung und alle Ausgleichsmaßnahmen gemäß Punkt 15.1 des B-Planes.

Teil B: Text - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB BauNVO, 1. Abschnitt

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahme nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zulässig. Somit ist § 6, Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB BauNVO, 2. Abschnitt

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird auf Grundlage des § 20 BauNVO festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Dachgeschossen im Sinne der LBauO zur Berechnung der GFZ nicht mitzurechnen sind.
- 2.2 Im Mischgebiet wird auf Grundlage des § 20 BauNVO festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Dachgeschossen im Sinne der LBauO zur Berechnung der GFZ nicht mitzurechnen sind.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG § 22 BauNVO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet:

3.1.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

3.1.2 Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO.

Es sind mehrgeschossige Hauszeilen und Reihenhäuser zulässig.

Bei den Reihenhäusern sind max. zwei Wohneinheiten je Reihnhaus zulässig.

3.2 Im Mischgebiet:

3.2.1 geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Bei Reihenhäusern sind max. zwei Wohneinheiten je Hauszeile zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- 4.1 Auf Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO wird ein Vortreten von Gebäudeteilen (Erker, Treppenhäuser bis 1,5 m, Wintergärten bis 3,0 m) über die Baugrenze zugelassen.
- 4.2 Auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Bereichen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise bis 5 % der Fläche der Hauptanlage, Gewächshäuser für private Nutzung bis 6,5 m² Grundfläche und einer Firsthöhe bis 2,10 m zulässig.
- 4.4 Gebäude und Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5. **Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 5.1 Auf Gemeinschaftsstellplätzen sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- 5.2 In den Gebieten mit offener Bauweise und in den Reihenhausbereichen sind die Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen.
- 5.3 Stellplatzflächen sind zu begrünen. Für je 4 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum, U = 12 - 14 cm (Eberesche, Ahorn, Rotdorn, Silberlinde) zu pflanzen (unversiegelbarer Wurzelbaum mindestens 6 m²). Die Gemeinschaftsstellplätze sind zusätzlich in folgender Weise mit Sträuchern, Höhe = 60/80 cm (Berberitze, Spierstrauch) zu umpflanzen:

GSt IIb: Westseite,

GSt IVa: Nordostseite,

GSt Va: West-, Nord- und Ostseite, GSt Vb: Nord- und Ostseite, GSt VIa: Süd-, West- und Ostseite, GSt VIb: Ostseite, GSt VII: Nordseite

6. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 6.1 Die Flächen in den Einmündungsbereichen öffentlicher Verkehrswege (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten.
- 6.2 Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen ist erlaubt.
- 6.3 Parallel der B 103 ist mit Ausnahme der Lärmschutteinrichtung eine Fläche von 20 m Breite, gemessen von der Fahrbahnkante, von jeder Bebauung freizuhalten.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 7.1** Die Eigentümer der Grundstücke, die im Zentrum an die mit "B" bezeichnete Fläche und an die öffentlichen Straßenflächen angrenzen, sind verpflichtet, die Gestaltung ihrer nicht bebaubaren Grundstücksflächen nach den Gestaltungs- und Materialvorgaben der Stadt anzulegen. Die Errichtung von Einzäunungen und anderen untergeordneten Baulichkeiten auf diesen Flächen ist untersagt. Die Stadt Plau behält sich vor, diese Flächen zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen in Eigenregie und für Rechnung der Eigentümer herstellen zu lassen. Die Nutzung und Unterhaltung dieser Flächen sind zwischen der Stadt Plau und dem Grundstückseigentümer zu regeln.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 8.1** Die öffentlichen Grünflächen 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 18 sind mit Wildrasen zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.
Auf der Grünfläche 9 ist der vorhandene Baumbestand durch Anpflanzungen von Spiersträuchern (Rosaceae) zu ergänzen.
Auf den Grünflächen 6 und 8 sind je 3 Bäume (Robinie U = 12/14 cm) zu pflanzen.
Auf den Grünflächen 13 und 14 werden Kinderspielplätze angelegt.

9. Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- 9.1** Die zwischen der Quetziner Straße und der Straße A angelegte Wasserfläche dient gleichzeitig als Regenrückhaltebecken und wird nach Nordwesten mit einer Flachwasserzone versehen. Die Nordwest- und Südseite wird mit einer Schlehenhecke, Höhe = 60/80 cm bepflanzt.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 10.1** Parallel der B 103 ist die mit 5 und 7 bezeichnete Fläche mit Wildrasen grün anzulegen und mit 54 Bäumen (U = 12/14 cm) der Arten Weißbuche, Rotbuche und Kastanie zu bepflanzen. Parallel der östlichen Seite der Lärmschutzeinrichtung ist eine Baumreihe zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum beträgt 10 - 20 m.
Die Grünfläche ist 2 x im Jahr (Juni und Mitte September) zu mähen.
- 10.2** Die mit 10 bezeichnete Fläche zwischen den Straßen B und C ist mit Wildrasen grün anzulegen und 2 x im Jahr (Juni und Mitte September) zu mähen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 11.1** Auf der mit "fl" bezeichneten Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzutragen.

- 11.2 Die Herstellung dieser mit "f1" bezeichneten Fläche obliegt den entsprechenden Eigentümern. Die Gestaltung erfolgt nach den in P. 14.4.1 festgelegten Gestaltungsrichtlinien. Nach der Herstellung sind diese Flächen öffentlich zu widmen.
- 11.3 Die mit "f2" bezeichnete Teilfläche der Fläche "f1" wird als Arkade ausgebildet, die lichte Höhe wird mit mindestens 2,5 m bzw. maximal 3,2 m festgesetzt.
Die Vorderseite der Arkade ist auf der Baulinie zu errichten, der Gebäudekörper tritt 3,5 m hinter diese Linie zurück (siehe Skizze auf der Planzeichnung).
- 11.4 Auf der mit "f2" bezeichneten Teilfläche der Fläche "f1" ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu schaffen.
- 11.5 Auf der mit "f3" bezeichneten Fläche des öffentlichen Grundes wird eine Überbauung vom 1. Obergeschoß an zugelassen. Die lichte Höhe muß mindestens 2,5 m betragen.
- 11.6 Auf der mit "f4" bezeichneten Fläche des öffentlichen Grundes ist eine Arkade als Verbindung zwischen den angrenzenden Baukörpern vorgesehen, deren lichte Höhe die lichte Höhe der Erdgeschosse der angrenzenden Baukörper max. 3,20 m nicht überschreiten soll.
- 11.7 Auf der mit "g1" bezeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen.

12. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

12.1 Pflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

- 12.1.1 Auf den Mehrzweckstreifen im öffentlichen Straßenraum werden im Abstand von 12 - 15 m Bäume (U = 12/14 cm) in folgender Weise gepflanzt:

Straße A: 12 Bäume (Kugelahorn), Straße B: 9 Bäume (Kugelahorn),
 Straße C: 25 Bäume (Baumhasel, Mehlbeere), Straße E: 2 Bäume (Baumhasel, Mehlbeere),
 Straße F: 30 Bäume (Silberlinde), Straße G: 6 Bäume (Robinie),
 Straße H: 19 Bäume (Silberlinde), Straße I: 6 Bäume (Silberlinde),
 Straße K: 10 Bäume (Kugelahorn), Weg 6: 11 Bäume (Silberlinde),
 Platz B: An der Südostseite 7 Bäume (Kugelahorn),
 Quetziner Straße: Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes durch eine Spierstrauchhecke (Rosaceae) zwischen den Straßen B und I.
 Die Mehrzweckstreifen der Straßen A, B, C, E, F, G, H, I und K sind zusätzlich mit Rosaceae, Erica und Calluna zu bepflanzen.

- 12.1.2 Auf den öffentlichen Parkplätzen ist zwischen jedem 5. Stellplatz ein Baum (Silberlinde, U = 12/14 cm) zu pflanzen.
Die Parkflächen sind mit Sträuchern (Höhe = 60/80 cm) in folgender Weise zu umpflanzen:

- P₁: Nord-, Ost- und Südseite mit Schlehe
- P₃: West-, Süd- und Ostseite mit Berberitze
- P₄: Nordostseite mit Berberitze
- P₅: West-, Süd- und Ostseite mit Berberitze

- P₆: Süd- und Ostseite mit Berberitze
 P₉: Westseite mit Berberitze
 P₁₀: Westseite mit Berberitze

12.2 Pflanzungen auf privaten Flächen

- 12.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit Erdanschluß anzulegen.
- 12.2.2 Je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, U = 16/18 cm (Ahorn, Silberlinde, Eiche, Eberesche) zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
 Auf der südlichen Seite der Straße F von der Quetziner Straße bis zum GSt IIIa sind auf den privaten Grundstücksflächen Silberlinden (15 Stück) im Abstand von 12 - 15 m zu pflanzen.
- 12.2.3 Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan im Maßstab 1 : 200 einzureichen.
 Es sind besonders darzustellen:
 Art und Größe der Bepflanzung, Modellierung des Geländes, (Bestand und Planung)
 Art der Bodenbeläge, Flächen für die Oberflächenwasserversickerung.
- 12.2.4 Befestigte Flächen für Zufahrten, KFZ-Stellflächen und Müllgefäßflächen sind als wasserdurchlässiger Belag (Kies, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen) auszuführen. Verbundpflaster gilt als Flächenversiegelung.
- 12.3 Die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich haben innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten gemäß DIN 18915 und 18916 zu erfolgen, im öffentlichen Bereich jeweils nach Fertigstellung der einzelnen Straßenbereiche.
 Die Entwicklungspflege ist für drei Jahre zu sichern.
 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf Dauer zu erhalten.
- 12.4 Einfriedigungen:
- 12.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet mit der Ausweisung WA Io, WA IIg bzw. MI Ig sind die Einfriedigungen entlang der Straßen und Wege mit Steinwällen oder niedrigen Hecken herzustellen.
 Höhe maximal 0,8 m.
- 12.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Ausweisung WA I g sind Einfriedigungen entlang der Straßen und Wege mit Steinwällen oder niedrig wachsenden Sträuchern oder Stauden herzustellen. Höhe maximal 0,30 m.

13. Lärmschutz

- 13.1 Parallel der B 103 ist im Abstand von 10,00 m von der Straßenkante ein Lärmschutzwall oder eine -wand mit einer Höhe von 3,00 m über Oberkante Fahrbahn (B 103) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung (Teil A) zu errichten.
 Die Lärmschutzeinrichtung ist zu begrünen (Efeu, Clematis, Knöterich, wilder Wein).
- 13.2 Die in der Planzeichnung vorhandenen beiden Lücken in der Lärmschutzwand im Bereich der Flurstücke 105/10, 105/9, 105/6 und 112/4, 113/5, 114/3 der Flur 6 sind nach Abbruch der jetzt im Bestand vorhandenen Gebäude zu schließen.

14. Sonstige Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Richtlinien zur Gestaltung § 86 LBauO M-V

14.1 Dächer

14.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Ausweisung WA IIg und WA IIIg wird eine Dachneigung von 45 bis 48 Grad festgesetzt. Drempel sind nicht zulässig.

14.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Ausweisung WA Ig wird eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad festgesetzt. Drempel sind bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

14.1.3 Im Mischgebiet mit der Ausweisung MI Ig wird eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad festgesetzt. Drempel sind bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

14.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Ausweisung WA Io wird eine Dachneigung von 35 bis 48 Grad festgesetzt. Drempel sind nicht zulässig.

14.1.5 Für Dachaufbauten sind Konstruktionen in Holz, Metall und Glas zulässig. Der obere Abschluß ist als geneigte Fläche auszubilden (Giebelform, Schleppgaube).

14.1.6 Dachflächenfenster sind nur in untergeordneten Räumen zulässig.

14.1.7 Für die Dacheindeckung ist Ziegel aus gebranntem Ton oder Betonstein in roter Farbe vorgeschrieben.

14.2 Außenwände, Wandmaterialien

14.2.1 Für alle Außenwände wird Backstein in roter bis hellroter Farbe bzw. heller Putz vorgeschrieben.

14.2.2 Fachwerk als Verblendattrappe ist nicht zulässig.

14.2.3 Einzelne Bauteile, wie Erker, Treppenhausvorbauten, Giebel sind als gläserne Konstruktionen in Holz oder Metall zulässig.

14.2.4 Teilflächen von Außenwänden können als Holzschalung zugelassen werden.

14.2.5 Großflächige, ungeteilte Schaufenster sind nicht zulässig.

14.3 Baukörpergestaltung

14.3.1 Die Baukörper des Geschoßwohnungsbaus und Reihenhäuser sind traufständig anzuordnen. Sie sind durch Vor- bzw. Rücksprünge und in Anpassung an den Geländeverlauf durch Höhenversätze zu gliedern. Einzelne Quergiebel können zugelassen werden.

14.3.2 Sockelgeschosse sind nicht zugelassen, die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird mit max. 50 cm über der Straßenhöhe festgelegt. Bei Gebäuden mit versetzten Geschoßebenen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese sich in Bezug auf Eingangsebene und Traufanschlüsse in die Gesamtplanung einfügen lassen.

14.3.3 Dachüberstände sollen max. 60 cm betragen. Teilweises Abschleppen über Eingängen, Sitzplätzen, Abstellräumen oder Carports ist zulässig.

14.4 Verkehrsflächen

14.4.1 Die mit "fl" bezeichneten Flächen sind mit Betonplatten in quadratischen Feldern zu verlegen.

Die Farbe der Platten ist vor der Verlegung mit der Stadt Plau abzustimmen.

14.4.2 Die öffentlichen Straßenflächen sind in Betonrechteckpflaster herzustellen. Die Flächen sind durch farbig unterschiedene Bänderungen zu gliedern.

14.4.3 Überfahrten und öffentliche Parkplätze sind zu pflastern.

14.4.4 Fußwege sind mit Betonplatten herzustellen.

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04. 1993 (BGBL. I S. 466).

Alle Maßangaben sind in Metern festgesetzt.

Bodendenkmalpflege

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind archäologische Prospektionen durch Fachpersonal auf der gesamten Fläche vorzunehmen.

Die dabei festgestellten archäologischen Objekte müssen fachgerecht ausgegraben, dokumentiert und sichergestellt werden.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind die geforderten Flächen flach mit einer Planierdrape (ggf. mit einem Bagger) abzuschleifen, damit die Ausdehnung der Fundobjekte unter der Humusdecke festgestellt und untersucht werden können.

Nachrichtliche Eintragung

Für den Fuß- und Radverkehr ist in Verlängerung des Weges 6 über die B 103 eine Klappbrücke vorgesehen.

Die lichte Durchfahrthöhe beträgt 4,60 m.

Durch Aufklappen werden Sondertransporte mit einer Höhe von 6,50 m garantiert.

Beim Genehmigungsverfahren der Brücke ist das Straßenbauamt Schwerin zu beteiligen.

Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.

Vorhandene Freileitungen müssen verkabelt werden.