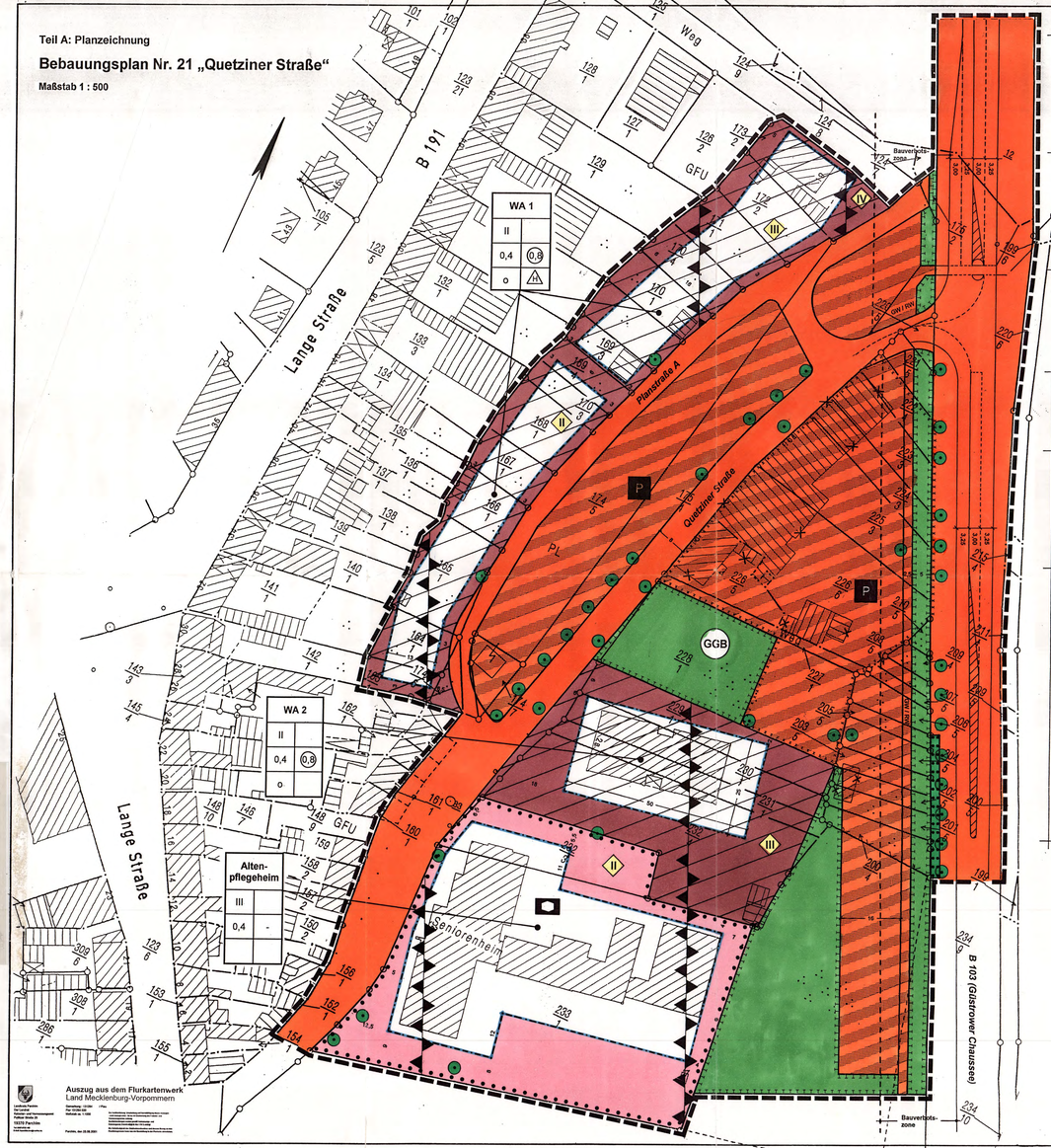
Teil A: Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 21 „Quetziner Straße“

Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 BauNVO)

- 0,8 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (gem. § 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenpflegeheim)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- OW / RW — Zweckbestimmung: Gehweg / Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- GGB — Gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 20 des LNatG M-V

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier auch Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- III — Lärmpegelbereich
- Umgrenzung von Flächen, die auf eventuelle Altablagerungen untersucht und ggf. saniert werden müssen (Altablagerungsverdachtsfläche)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- 174/3 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandenes Gebäude
- Kennzeichnung zukünftig fortfallender Gebäude

Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone — 20 m - Zone, die entlang der B 103 gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von Hochbauten, jeder Art von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten ist.

Teil B: Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 1
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Nr. 2
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Nr. 3
Im Bereich des neu anzulegenden Parkplatzes östlich der Quetziner Straße ist für jeweils 4 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm. Alle Bäume sind mit einem Drelbock auszurüsten. Die Baumscheibe ist in einer Größe von 2 x 3 m und einem Anfahrschutz vorzusehen.

Nr. 4
In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bäume und Sträucher als in sich geschlossene Busch- und Baumgruppe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

Bäume

- Quercus robur (Stieleiche - Ei -)
- Sorbus aucuparia (Eberesche - Eb -)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle - Er -)
- Prunus avium (Vogelkirsche - Vo -)
- Betula pendula (Sandbirke - Bi -)

Sträucher

- Rhamnus frangula (Faulbaum - Fa -)
- Corylus avellana (Haselnuß - Ha -)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder - Ho -)
- Salix caprea (Salweide - Sa -)
- Prunus spinosa (Schlehe - Sc -)
- Rosa canina (Hundsrose - Hu -)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche - He -)

Pflanzdichte:
Pflanzabstand in der Reihe: 1 Pflanze pro qm
Pflanzabstand der Reihen: 1,0 m
Reihenversatz: 1,0 m
Gehölzqualität: 0,5 m
Heister, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Nr. 5
Die zu erhaltenden Bäume und Großsträucher sind im Bebauungsplan festgesetzt. Abgängige Bäume sind an etwa gleicher Stelle durch Neuanpflanzung zu ersetzen (Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm).

Nr. 6
entfällt

Nr. 7
Für die Stellplätze, Hauszufahrten, Geh- und Radwege sind wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden.

Nr. 8
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Bundesstraße 103 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet und analog zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind in diesen Bereichen so auszubilden, daß folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmaß R'W, res der Außenbauteile eingehalten werden:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- Büroräume u. ä. im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB;
- Bettenräume in Krankenanstalten, Sanatorien, Pflegeheimen u. ä. im LPB II 35 dB, im LPB III 40 dB und im LPB IV 45 dB;
- Für die der Bundesstraße 103 abgewandte Seite gelten jeweils die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich.

Nr. 9
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Nr. 10
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Nr. 1 Dachneigung und Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 24 und 50 Grad zulässig.

Garagen und Nebenanlagen, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

Nr. 2 Dacheindeckungen

entfällt

Nr. 3 Außenwände

entfällt

Nr. 4 Traufhöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf die Gebäudehöhe an der Traufanseite 6,50 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.

Für Garagen und Nebenanlagen wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 m festgesetzt.

Nr. 5 Firsthöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf die Firsthöhe 13,00 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.

Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Antennen und ähnliche Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Hinweise

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeigen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erforderliche Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- und Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Quetziner Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am **13.10.1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Quetziner Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **17.01.1995** ortsüblich bekanntgemacht.

Plau am See, den 27. MRZ. 2002 — Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 17 des Landesplanungsgesetzes beteiligt worden.

Plau am See, den 27. MRZ. 2002 — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.06.00 durchgeführt worden.

Plau am See, den 27. MRZ. 2002 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.08.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Plau am See, den 27. MRZ. 2002 — Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Plau am See, den ..... — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom **05.06.2001** bis zum **06.07.2001** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **23.05.2001** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Plau am See, den 27. MRZ. 2002 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 05.06.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.540 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, den 05.06.2001 — Unterschrift

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **07.11.2001** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Plau am See, den 27. MRZ. 2002 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **07.11.2001** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom **07.11.2001** gebilligt.

Plau am See, den 27. MRZ. 2002 — Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.12.2001 Az.: 720-610-01/21-quetzin mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

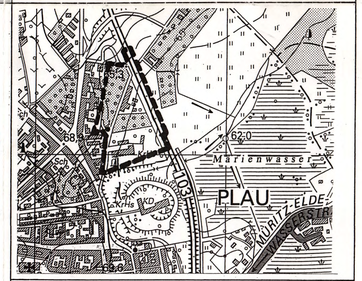
Plau am See, den 27.12.2002 — Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt. Az.: .....

Plau am See, den ..... — Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Plau am See, den 27.12.2002 — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.03.2003 in der Plauer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht 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 am 27.03.2003 in Kraft getreten.

Plau am See, den 28.04.2003 — Der Bürgermeister