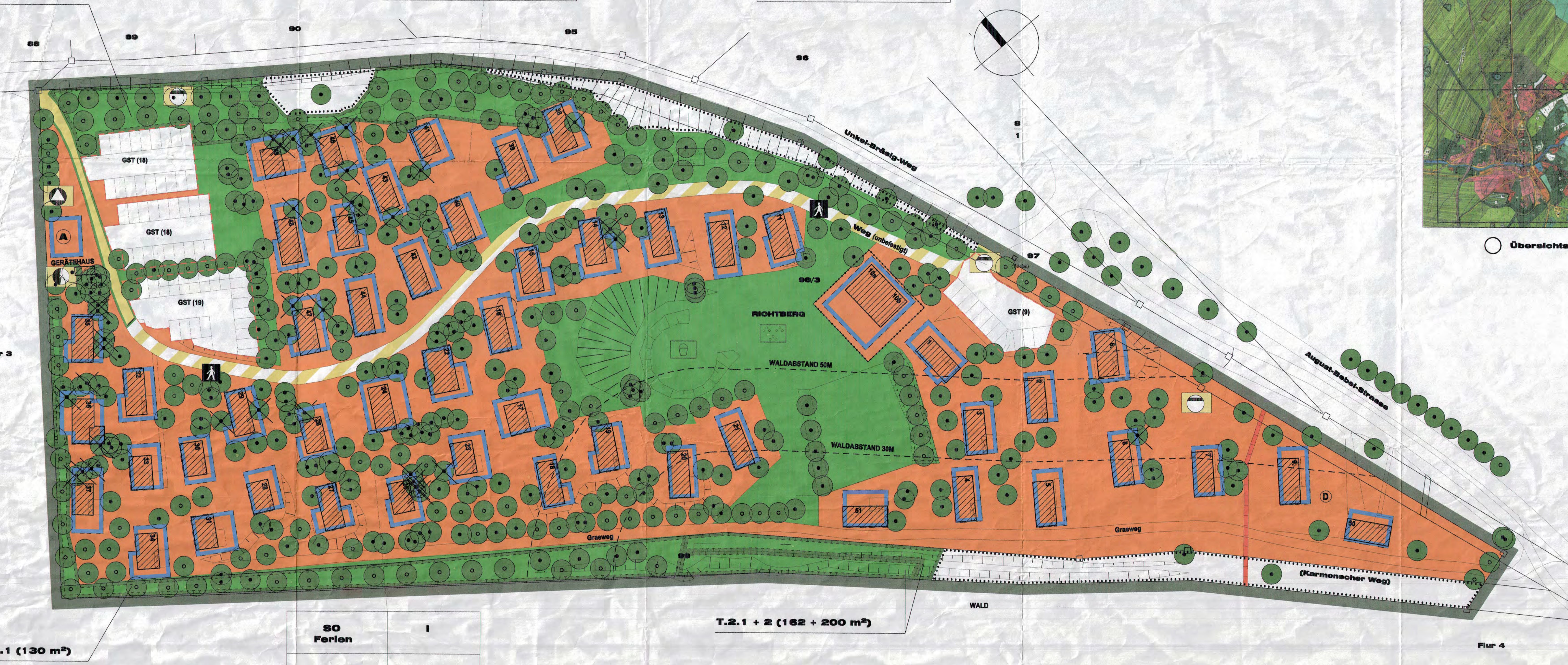
SO Ferien	I
GR 75 m²	GF 75 m²
SD 20-25°	O

SO Ferien	I
GR 150 m²	GF 150 m²
SD 20-25°	O/ D



SO Ferien	I
GR 75 m²	GF 75 m²
SD 20-25°	O

Übersichtslageplan, unmaßstäblich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BAU NVO

SO FERIEN — Sondergebiet, das der Erholung dient; Ferienhausgebiet; § 10 Abs. 4 BauNVO

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BAU NVO

GR 70 m² — zulässige Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
GF 70 m² — Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
SD 20-25° — Satteldach, 20 - 25° Dachneigung
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BAU NVO

o — offene Bauweise
Baugrenze
D — nur Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Elektrizität
Abwasser
Abfall

6. GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT)
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung
Parkanlage
Spielplatz

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASZNAHMEN, UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

7.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

7.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzung:
Bäume
Sträucher
Erhaltung:
Bäume
Sträucher

FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

8. UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB

9.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB

GST — Gemeinschaftsstellplätze

9.3 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASZES DER NUTZUNG
§ 16 Abs. 5 BauNVO

10. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Bauanlage
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Maßzahl in Meter
Bei Durchführung der Planung abzunehmende Bäume

Satzung

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim über den Bebauungsplan Nr. 31 - Ferienhausgebiet Richtberg -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V 1998 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.03.05 Beschluss-Nr. 3/04-13/05 und nach Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 - Ferienhausgebiet Richtberg -, das vom Flurstück 98/3, Flur 2 der Gemarkung Plau gebildet wird und außen begrenzt wird:

- im Norden vom "Unkel-Bräsig-Weg",
- im Osten von der "August-Bebel-Straße" und den Flurstücken 98/2 und 99/2 der Flur 2,
- im Süden vom "Karmoschen Weg" (Flurstück 99, Flur 2),
- im Westen vom Flurstück 360, Flur 3.

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.03.03 Nr.: S/26-05/03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.04.04 erfolgt.
   Plau am See, den 17.03.05 — L.S. — Der Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.12.03 durchgeführt worden.
   Plau am See, den 17.03.05 — L.S. — Der Bürgermeister
3. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG erfolgt.
   Plau am See, den 17.03.05 — L.S. — Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.04 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.
   Plau am See, den 17.03.05 — L.S. — Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 27.09.04 bis zum 26.10.04 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung 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 15.09.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Plau am See, den 17.03.05 — L.S. — Der Bürgermeister
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Plau am See, den 17.03.05 — L.S. — Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 09.05.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 und 1 : 4840 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Parchim, den 09.05.05 — L.S. — i.V. Leiter des Kataster- Vermessungsamtes
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planungszeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.03.05 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom 16.03.05 gebilligt.
   Plau am See, den 17.03.05 — L.S. — Der Bürgermeister
9. Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
   Plau am See, den 08.04.05 — L.S. — Der Bürgermeister
10. Der angezeigte Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind in der Plauer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht 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 18.04.05 in Kraft getreten.
    Plau am See, den 18.04.05 — L.S. — Der Bürgermeister

BEARBEITUNGSSTAND

ÄNDERUNGEN	DAT. GEZ.	BEARBEITER
	17.02.2004	TO/HA
BAUGRENZEN - WALDABSTAND	05.05.2004	TO/HA
[illegible]	26.05.2004	TO/HA
NUTZUNGSABGRENZUNG	18.08.2004	TO/HA

BEBAUUNGSPLAN NR. 31
DER
STADT PLAU SEE

FERIENHAUSGEBIET RICHTBERG

MASZSTAB 1:500
STAND MAI 2004

ING.- BÜRO PETER ANDREES
SEESTRASZE 2A
19395 PLAU AM SEE

Text (Teil B)

1. **Maß der baulichen Nutzung**
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 und 20 BauNVO

1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Auf der Baufläche A im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausnahmsweise eine Bauanlage zur Versorgung des Gebietes (Gartengerätehaus) zulässig.

1.2 Garagen und Carports sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufenthaltsräume und die dazugehörigen Treppenräume in Nichtvollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO zur Geschossfläche hinzuzurechnen.

1.4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Drempel unzulässig. Drempel sind die Außenwand bzw. Höhe (Kniestock) eines Dachraumes zwischen der Decke des oberen Geschosses und dem Dach.

2. **Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung von Niederschlagswasser**
   § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

2.1 Das Niederschlagswasser von den bebauten Grundstücken ist soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken im Plangebiet zu versickern.

2.2 Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzten Abwasserrevisionsschächte in die städtische Kanalisation im "Unkel -Bräsig-Weg" und in der "August -Bebel-Straße".

3. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
   § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Im Rahmen der Maßnahmen **T1.1 + 2** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind auf 2.615 m² derzeitiger Rasenfläche (Teilflächen T1.1/1.130 m²; T1.2/1.345 m²; T1.3/140 m²) im nordöstlichen, nördlichen sowie nordwestlichen und westlichen Randbereich des Vorhabengebietes weitgehend zusammenhängende Strauchhecken standortheimischer Laubgehölze der Pflanzliste 1 in der Qualität *100/150, v., 3TR* zu pflanzen und naturnah zu entwickeln. Es handelt sich um extensive Pflanzungen mit Pflanzabstand 1 m (1 Pfl./m²). Im Maßnahmenbereich bereits vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren.

3.2 Im Rahmen der Maßnahme **T2.1 + 2 (382 m²)** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist die Schlagflur mit Vorwaldansätzen im südwestlichen Randbereich des Vorhabengebietes zu einer gestuften Mantel-/Saumstruktur für die angrenzende Waldfläche zu entwickeln.

Im Bereich der Fläche T2 werden die bestehenden fragmentarischen Gehölzbestände in einer Tiefe von ca. 9 m in Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze umgewandelt bzw. zum genannten Zwecke aufgebaut und entwickelt. Der relevante Flächenstreifen soll, vom Zentrum des Plangebietes aus gesehen, zunächst 4 m tief mit Strauchgehölzen der **Pflanzliste 2** (Str. 80/100, v. im Pflanzabstand 1 x 1 m) bepflanzt werden (T2.1/182 m¹).
Auf dem verbleibenden 5 m breiten Streifen bis zur Plangebietsgrenze (hier gleichzeitig Waldbestandsgrenze) sollen Laubgehölze der **Pflanzliste 3** (Heist. 125/150, 2 xv. im Pflanzabstand 1 x 1 m) gepflanzt werden (T2.2/200 m²).
Im Maßnahmenbereich bereits vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren.

Im östlichen Randbereich der Maßnahmefläche sollen geeignete Wiesenkräutermischungen (Zusammensetzung: z. B. 10 % Bromus erectus / Aufrechte Trespe, 35 % Festuca ovina / Schafschwingel, 15 % Festuca rubra agg./ Rotschwingel, 10 % Poa compressa / Flaches Rispengras, 20 % Poa pratensis / Wiesenrispengras, 5 % lolium perenne, 5 % Kräuteranteil: Achillea millefolium, Centaurea jacea, Sanguisorba minor, Chrysanthemum leucanthemum, Daucus carota, Galium verum, Leontodon autumnalis, Pimpinella saxifraga, Plantago lanceolata, Lotus corniculatus, Medicago lupulina) angesät werden.

3.3 Für Baumpflanzungen sind Wurzelscheibengrößen von mindestens 9 m² vorzusehen.

3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die geplanten Gemeinschaftsstellplätze (GST) und deren Zufahrten nur mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster oder vergleichbaren Materialien auszubauen.

3.5 Die Wegeverbindung zwischen den beiden Stellplatzanlagen im Norden und Südosten verbleibt unbefestigt.

4. **Lärmschutzmaßnahmen**
   § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Lärmpegelbereiche entsprechend der dazugehörigen Abstandsmaße der folgenden Tabellen zu berücksichtigen:

Für die relevanten Lärmquellen (Freizeitanlagen und Verkehrslärm) ergeben sich jeweils für die Bezugsquellen (hier die Straßen) folgende Abstandslisten für die Lärmpegelbereiche:

[illegible]