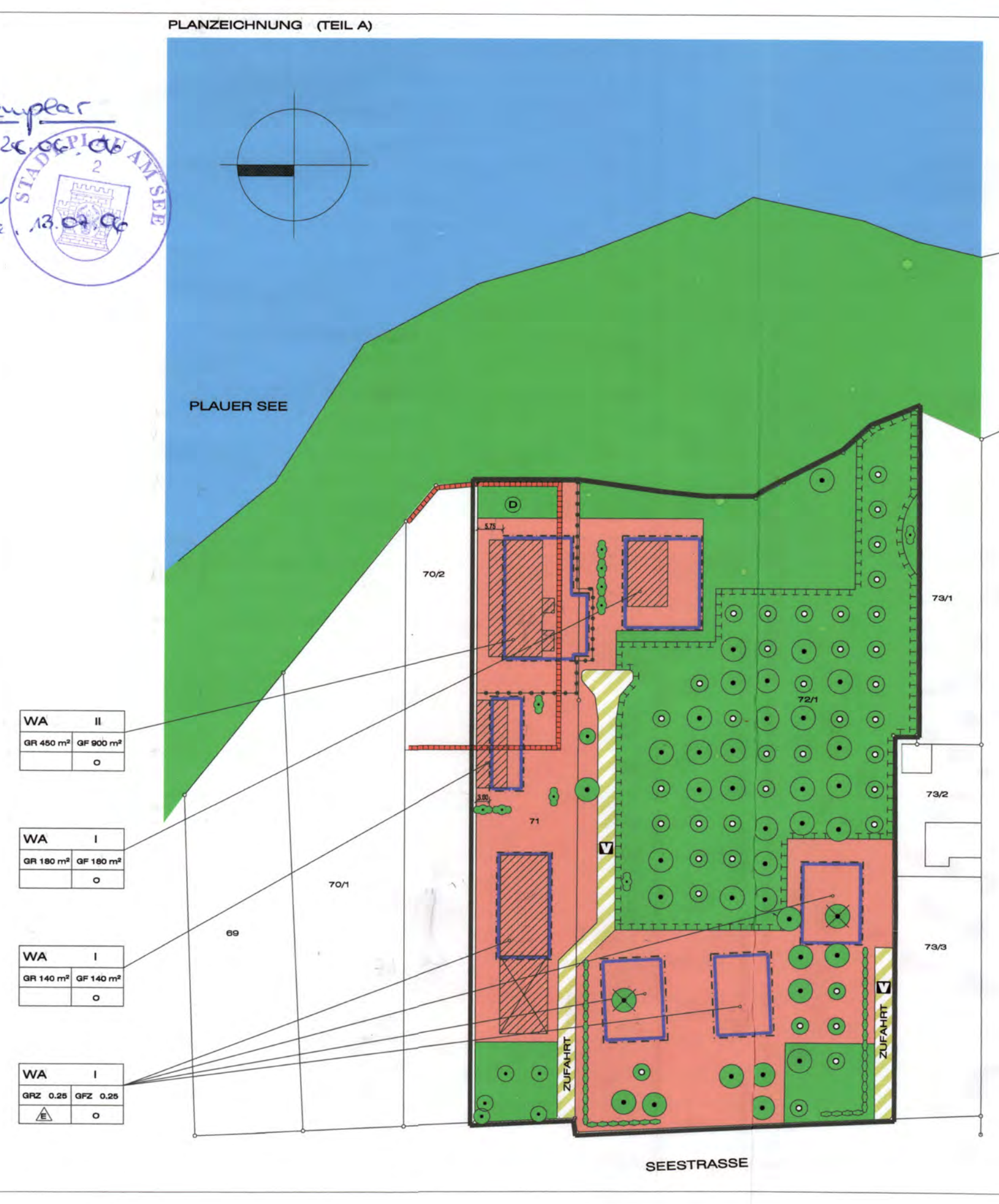


Satzungsbeispiel
Beschluss v. 26.06.2006
i.V. P. Rele
Plau am See, 13.09.06



PLANZEICHENERKLÄRUNG (Planz V 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 Bau NVO
Allgemeines Wohngebiet
§ 4 Bau NVO
2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO
Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
Geschoßflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 Bau NVO
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
5. PLANUNGEN, NUTZUNGSBEGREUNGEN, MASSNAHMEN, UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. 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 BauGB
8. UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
9. SONSTIGE PLANZEICHEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASZES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
Z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
10. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
vorhandene Bebauung
bei Durchführung der Planung abzubrechende Gebäude
Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
Wendeanlage Typ 2 (EAE 85/95)

TEXT (TEIL B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. BauGB, §§ 1 bis 14 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1.1 Gartenbaubetriebe und Teilstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von bis zu 20 m² zulässig.
1.1.3 Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltungen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.1 Maßnahme:
Pflanzung von 32 Stück Obstbaum-Hochstämmen in regionaltypischen Sorten, Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaume (Prunus domestica), 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm StU. mit Ballen
(Flurstück 72/1, Flur 15)
Pflanzabstand: 8 m x 8 m im Pflanzverband
Pflanzung: Beigabe eines organischen Startdüngers, Abdeckung der Pflanzschale mit Rindenmulch, Dreibeck mit Kokostrock
Standesicherung: Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege
- 2.2 Entwicklung und Sicherung der Streuobstwiese
(Flurstück 72/1, Flur 15)
Die vorhandenen Obstbäume sind einem Grundpflegeschnitt zu unterziehen, danach regelmäßiger Schnitt in Abständen von 5 Jahren. Mahd der Streuobstwiese 1 - 2 x jährlich, Abtransport des Schnittgutes zur Auslagerung der Wiese.
3. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
(gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entlang der Seestraße, sind die Lärmpegelbereiche entsprechend der dazugehörigen Abstände der folgenden Tabellen zu berücksichtigen:
- | Lfd.-Nr. | Grenze zwischen Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)] | Abstand zur Seestraße |
|----------|----------------------------------|--|-----------------------|
| 1 | I / II | 55 | 33,5 m |
| 2 | II / III | 60 | 15,5 m |
- Die sich aus den oben genannten Angaben ergebenden Lärmpegelbereiche sind bei allen Gebäudeteilen zu berücksichtigen, da aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 6 - Auszug) sind.
- | Zelle | Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Raumart | |
|-------|------------------|-------------------------------------|--|------------------------|
| | | | Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches | Bürräume und ähnliches |
| 1 | I | bis 55 | 30 | 30 |
| 2 | II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
- Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten. Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Einwirkung der resultierenden Luftschalldämmung (RW,res) des gesamten Außenbauteiles gewährleisten. In Anlehnung an DIN 4109 - Pkt. 5.5.1 kann der Lärmpegelbereich für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite (offene Bebauung) um 5 dB, gegenüber dem sonst gültigen, reduziert werden. An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.
4. ANPFLANZEN 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 BauGB)
- 4.1 Maßnahme:
Pflanzung von 6 Stück Obstbaum-Hochstämmen in regionaltypischen Sorten, Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaume (Prunus domestica), 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm StU. mit Ballen
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes
Pflanzabstand: 8 m x 8 m im Pflanzverband
Pflanzung: Beigabe eines organischen Startdüngers, Abdeckung der Pflanzschale mit Rindenmulch, Dreibeck mit Kokostrock
Standesicherung: Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege

- 4.2 Maßnahme:
Pflanzung einer einreihigen Hecke auf einer Länge von 105 m im südwestlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes, z. B. Heidebeere (Carpinus betulus), Roter Hainbuche (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriffiger Weibdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina) und Sal-Weide (Salix caprea).
Pflanzabstand: 1,00 m in der Reihe; Breite 2,00 m
Pflanzung: Mulchen der Pflanzfläche
Pflege: Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege
5. ZUORDNUNG VON AUSGLEICH- UND ERSATZMASSNAHMEN
(§ 13a und b BauGB)
- 5.1 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen gemäß Punkt 4 und 5 des Bebauungsplanes sind vom Vorhabenträger durchzuführen.
- 5.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig in der nach der Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens liegenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 5.3 Der Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche der zugeordneten Grundstücke.
- HINWEISE:
• Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
• Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647) und Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 1999 (GVBl. M-V S. 644) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes errienen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
• ALTLASTEN
Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, sind:
- eberlicher Geruch
- enormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
hat dies auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der Immissions- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen. Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einzuhalten.
• BAUGRUND
Vor der Errichtung von Baulagen sollte zur Bewertung der bautechnischen Eigenschaften der Erdstoffe für das jeweilige Grundstück eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.
• TRINKWASSERSCHUTZZONE
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Plau am See. Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt 101 zu beachten.
• ELEKTROLEITUNGEN
Die vorhandenen Elektroleitungen sind in Absprache mit dem Versorgungsträger in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.
• WAZV
Bei der Schaffung von öffentlichen Straßen und Wegen im B-Gebiet ist teilweise Umverlegung bzw. Neuverlegung von Versorgungs- und Anschlüsseleitungen notwendig. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege sind dem WAZV rechtzeitig bekannt zu geben, um eine Umverlegung bzw. Neuverlegung von Versorgungs- und Anschlüsseleitungen des WAZV realisieren zu können.
• ARBEITEN MIT ASBEST
Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.

Satzung

- der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 34
- Wohngebiet "ehemaliges Edith-Fränkell-Heim" -
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.09.06, Beschluss-Nr. 13.09.06, und nach Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 - Wohngebiet "ehemaliges Edith-Fränkell-Heim" -, für die Flurstücke 71 und 72/1 der Flur 15 in der Gemarkung Plau, an der Seestraße gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
- Verfahrensvermerke:
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.09.06, Nr. 13.09.06, der die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.09.06 erfolgt.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.09.06 durchgeführt worden.
Plau am See, den 13.09.06
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 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.09.06 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.
Plau am See, den 13.09.06
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 13.09.06 bis zum 13.09.06 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 jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.09.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.09.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 12.07.06 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte ist der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Karte vom 23.09.06 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Parchim, den 12.07.06
L. S.
Leiter des Kataster- Vermessungsamtes
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.09.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom 13.09.06 gebilligt.
Plau am See, den 13.09.06
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 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister

10. Der angelegte 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 Stadtverwaltung 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 13.09.06 in Kraft getreten.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES (unmaßstäblich)

BEARBEITUNGSSTAND:

Datum	Änderungen	Bearbeiter
SEPTEMBER 2006	Zufahrt	Tohtz/Gust
DEZEMBER 2006	Lärmschutz	Tohtz/Gust
APRIL 2006	Wendeanlage, Abstandflächen	Tohtz/Gust

BEBAUUNGSPLAN NR. 34
"WOHNGEbiet EHEMALIGES EDITH FRÄNKEL HEIM"
(FLUR 15, FLURSTÜCKE 71 U. 72/1)



STADT PLAU AM SEE

MASZSTAB 1:1000
JUNI 2005
ING.- BÜRO PETER ANDRES
SEESTRASSE 2A
19395 PLAU AM SEE