Teilfläche A-II
Flurstück Hirtenwiese, Flurstück 203/3

Teilfläche A-III
Gartenstrasse Flurstück 99/1

Teilfläche A IV
Kuppentiner Weg Flurstück 180/13 u.191/1

WR	I
GRZ 0,3	GFZ 0,3
o	E

Satzungsexemplar
Beschluss-Nr.: s/07-07/04
vom 27.07.2005

=Unterschrift=

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 14 BAUNVO

WR — REINES WOHNGEBIET
(§ 3 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BAUNVO

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASZ

GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASZ

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASZ

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

o — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11

V — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Grünflächen (private)
§ 9 Abs. 1 Nr 15 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAEZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20

LÄRMSCHUTZ
§ 9 Abs. 1 Nr 24

Lärmpegelbereich I

Lärmpegelbereich II

FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b

ERHALTUNG:
BÄUME
STRÄUCHER

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
§ 9 Abs. 6 BauGB

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

DENKMALSCHUTZ
§ 9Abs. 6 BauGB

UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 Abs. 8 BauGB (L Wald G M-V)

DARSTELLUNG OHNE RCHNARAKTER

VORHANDENE BAUANLAGE

z.B. 172 — FLURSTÜCKSGRENZE MIT FLURSTÜCKSNUMMER

10,00 — MABSZAHL IN METER

BD — BD DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ABZUNEHMENDE BÄUME

z.B. 2 — BAUFENSTER NR. 2

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 14 BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von bis zu 20 m² zulässig.

1.1.2 Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltungen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Grundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Für die Baugrundstücke zwischen Weg A und Philosophenweg wird eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt.

3. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Grünflächen (private)

4.1 Die privaten Grünflächen entlang des Philosophen- und Millionenweges sind als Reserveflächen oder als Flächen für Schnitthecken, Ziersträuchen- und Rabatten-pflanzungen zu nutzen. Die in der Grünfläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

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

5.1 Für Baumpflanzungen an öffentlichen Straßen und Wegen ist pro Baum ein unversiegelter Wurzelraum von 12 m² freizuhalten.

5.2 Baumpflanzungen sollen in den Monaten März / April oder Oktober / November erfolgen.

5.3 Auf der Hinterwiese (Teilfläche A), Flurstück 203/3, Flur 14, Gemarkung Plau ist eine Fläche von 2.495 m² durch Verstäuung und Renaturierung zu einer Rohrkolbenröhricht-Fläche zu entwickeln.

5.4 Zu beteiligende Freiflächen auf den Grundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. Rasengitter) herzustellen.

5.5 Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zu versickern.
Vom Weg A soll das Niederschlagswasser in den wegebegleitenden Grünstreifen versickern werden.

6. Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Bundesstraßen B 103 die Lärmpegelbereiche entsprechend der zeichnerischen Darstellung im B-Plan zu berücksichtigen.

Lfd.-Nr.	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Signatur
1	I	bis 55	xxxxxxxx
2	II	56 bis 60	XXXXXXX

Die sich aus den oben genannten Angaben ergebenden Lärmpegelbereiche sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen, da aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten DIN 4109, Teil 8 - Auslegungsinformation - sind.

Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. R'w res des Außenbauteiles in dB	
1	I	bis 55	30	30
2	II	56 bis 60	30	30

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten. Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind als Lärmpegelbereich II mit schallgedämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (Rw res.) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

Die Anforderung an DIN 4109-Pkt. 5.5.1 bzw. der Lärmpegelbereich III für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (ohne Belastung) und 5 dB jeweils über dem somit gültigen, reduziert werden.

Die Außenbauteile von Räumen, bei denen der einstimmende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur eine untergeordnete Rolle spielt (nicht dauernd anwesend), werden keine Forderungen gestellt.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Im Straßenseitigeßrün der "Gartenstraße" (Teilfläche AII, Flurstück 99/1, Flur 19, Gemarkung Plau) und des "Kuppentiner Weges" (Teilfläche AIV, Flurstück 180/3, Flur 10, Gemarkung Plau) sind 13 Bäume der Arten Spitzahorn, Winterlinde oder Stieleiche in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 - 18 cm anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Baumabstand untereinander und zu vorhandenen Bäumen beträgt mindestens 8 m.

7.2 Baumneubauten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März vorgenommen werden.

8. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 135a und 135b BauGB)

8.1 Alle festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach den Punkten 4.1, 5.4, 5.5 und 7.2 des Bebauungsplanes sind von Vorhabenträger durchzuführen.

8.2 Alle festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Punkten 5.1, 5.2, 5.3 und 7.1 des Bebauungsplanes führt die Stadt anteilig und auf Kosten der Vorhabenträger und erhebt hierfür einen Kostenerstattungsbeitrag.
Grundlage der Kostenumlegung ist die Zuordnung der Maßnahmen zu den Grundstücken entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1: Kostenumlage

Bau-stelle	Ausgleichsmaßnahme [m²/qm/ Bäume]	Qualitative Anforderungen	Geplante Maßnahme	Lichtung der Gehölzfläche	Kostenanteil [in Prozent]
1	1100	Aufwertung	Entwicklungsmaß-nahme	1100 m² RA	8.425,40 EuRo
2	918	Biotop- und Bodenwertverbesserung	nahmen auf der Fläche	918 m² RA	673,28 EuRo
3	285		Hinterwiese entspr.	285 m² RA	818,00 EuRo
4	820		Entwicklungsmaß-nahmen / Ökokonto der Stadt Plau am See	820 m² RA	8.141,80 EuRo
	7 Bäume	Standortheimische Arten, Stammumfang 18/20 cm, 3x verpflanzt, Hochstamm	7 Bäume Straßen-Gebiete		(davon für Bäume 1.540,00 EuRo)
5	820	Aufwertung	Entwicklungsmaß-nahme	820 m² RA	1.801,80 EuRo
6	130 + 88 = 218	Biotop- und Bodenwertverbesserung	nahmen auf der Fläche	248 m² RA	764,80 EuRo
7	277 + 88 = 245		Hinterwiese (s.o.)	342 m² RA	1.053,36 EuRo
8	450 + 88 = 547			547 m² RA	1.684,76 EuRo
9	448 + 88 = 515			515 m² RA	2.800,04 EuRo
	8 Bäume	Standortheimische Arten, Stammumfang 18/20 cm, 3x verpflanzt, Hochstamm			(davon für Bäume 1.540,00 EuRo)
10	368 + 88 = 456	Aufwertung	Entwicklungsmaß-nahme	456 m² RA	1.357,48 EuRo
11	127	Biotop- und Bodenwertverbesserung	nahmen auf der	127 m² RA	391,18 EuRo
12	681		Hinterwiese (s.o.)	681 m² RA	2.097,48 EuRo
	Boden				
	8,812	10 Bäume			20.144,80 EuRo

1 inkl. anteilig Kompensationserfordernis für Ausbau Weg A
2 inkl. Ausbau Weg A, Kompensationsmaßnahmen, Ausbau Philosophen Weg
3 Kosten anteilig 50% für Ausbau Weg A, Pflanzung, Pflege und Pflanzerhalten, 5,08 EuRo / m² FA für Flächenherstellung, Reinigung, durchführung und Bilanzierung der Maßnahmen auf der Hinterwiese

8.3 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in der Pflanz- und Vegetationsperiode vorgenommen, die auf die Abnahme der Bauten des Bau- Beginn der Baustellgesamt auf den jeweiligen Grundstücken folgt.

9. Baurundungsnerrichtliche Vorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

9.1 Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten, für den Bebauungsbereich zwischen Weg A und Philosophenweg.

9.2 Fassadenoberfläche und Fertigabfeg
Die Fassaden sind in rotem bis rot-braunem Ziegelsichtmauerwerk, glatt geputzt mit hellen Anstrichen oder Holz mit hellen Anstrichen auszuführen.

9.3 Dachneigungen
Die Dachneigungen dürfen 30 bis 55° betragen.

9.4 Dacheindeckungen
Die Dächer sind mit Pfannen in roten Farbtönen einzudecken.

9.5 Garagen
Die Garagen sind in der Oberflächengestaltung und der Fertigabeg dem Hauptgebäude anzugleichen.
Die Dachneigung darf die für die Hauptgebäude vorgeschriebene Dachneigung von mindestens 30° unterschreiten, jedoch nicht weniger als 15° betragen.
Die Dacheindeckung ist im Farbton dem Hauptgebäudes anzugleichen.
Die Festsetzung zur Dachneigung und Dacheindeckung gelten auch für Carports.

9.6 Einfriedungen
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur als Holzlattenzaun ausgeführt werden. Die Höhe der Einfriedung muss mindestens 0,60 m betragen und darf 0,80 m nicht überschreiten.

Hinweise:

* Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

* Bodendenkmalpflege

Im Vorhabenbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 8 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erstatenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise für Zufallsfunde:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Eine Beteiligung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

* Altlasten / Bodenschutz

Sollten Ablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden wie

- übertriger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

sind die Arbeiten in der Grundlage des § 23 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes M-V der Abteilgsleiter der Immissions- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt 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 Bauanlagen sollte zur Bewehrung der baulichnischen Eigenschaften der Erdscfte für das jeweilige Grundstück eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

* Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen

Der Nachweis der Umsetzung und Abrechnung der Maßnahme vom Ökokonto Hirtenwiese erfolgt parallel zur Umsetzung des B-Planes durch Kontrolle der Maßnahmenumsetzung durch die Stadt und Vorlage der Abrechnungsliste beim Landkreis Parchim (Umweltamt) zur Bestätigung.

* Erhaltung und Schutz von Bäumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Bauarbeiten die einhaltenden Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen, insbesondere die RAS-LP4 und der DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung.
Im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sträuchern sind Ablagerungen, das Befahren, Verdichtung, Schädigung oder Veränderung der lebenden Einzelmaßgutarm der Bäume und ihrer Wurzeln, Stammverletzungen, Anbeschädigung Bodenerdhitzig, Aussechachungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung und der unsachgemäße Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Unvermeidbare Baumaßnahmen im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der Stadt Plau am See. Das Verfehlen und die Höhe der Ersatzpflanzung richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Plau am See.

Satzung

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 32
- Wohngebiet Parkweg Appelburg -

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 13.07.05 Beschluss-Nr. 101-04/05 nach Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 - Wohngebiet Parkweg Appelburg -, für die Flurstücke 189/1, 189, 170, 171/01, 171/A2, 171/A6 (Teil), 172/1, 172/4, 172/5, 172/6 (Flur 17) gelegen zwischen "Parkweg", "Millionenweg", "Philosophenweg" und Flurstück 187 (Flur 17) in der Gemarkung Plau, bestehend aus der Planzeichnung (Teile A I - A IV) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.06.02. Nr. 3-02/03 ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 8.01.05 erfolgt.
Plau am See, den 05.06.05 — L.S. — Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.10.01 durchgeführt worden.
Plau am See, den 05.06.05 — 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 05.06.05 — L.S. — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.05 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.
Plau am See, den 06.06.05 — L.S. — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teile A I - A IV) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 23.06.05 bis zum 25.07.05 während der Dienststunden 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 2005.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Plau am See, den 05.06.05 — L.S. — Der Bürgermeister

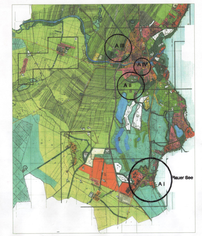
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.04.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Plau am See, den 05.06.05 — L.S. — Der Bürgermeister

7. Der inhaltsmäßige Bestand am 01.04.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinzuzufügen ist die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt der Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 und 1 : 4840 vorliegt. Regressansprüche können nicht eingeleitet werden.
Parchim, den 04.04.05 — i.V. Schlaff — Leiter des Katasteramtes Vermessungsamtes

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planungsordnung (Teile A I - A IV) und dem Text (Teil B) wurde am 13.07.05 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom 13.07.05 gebilligt.
Plau am See, den 05.06.05 — L.S. — Der Bürgermeister

9. Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teile A I - A IV) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Plau am See, den 05.06.05 — L.S. — Der Bürgermeister

10. Der eingezeigte 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. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 16.05.05 in Kraft getreten.
Plau am See, den 05.05.05 — L.S. — Der Bürgermeister



Gesamtübersicht, unmaßstäblich

- A-I Planzeichnung A-I
- A-II Teilfläche A-II
- A-III Teilfläche A-III
- A-IV Teilfläche A-IV

L.Wald G M-V	03.05.2005		To./Ro.
BEARBEITUNGSSTAND	01.02.2005		To./Ro.
ÄNDERUNGEN	DAT.	GEZ.	BEARBEITER

BEBAUUNGSPLAN NR. 32
DER
STADT PLAU AM SEE

"WOHNGEBIET PARKWEG APPELBURG"

MASZSTAB 1:1000
STAND SEPTEMBER 2004

Für die Bereiche: Flurstücke 189/1, 189, 170, 171/01, 171/A2,171/A6 (Teil), 172/1, 172/4, 172/5, 172/6 (Flur 17) gelegen zwischen Parkweg, Millionenweg, Philosophenweg und Flurstück 187, Flur 17

ING.- BÜRO PETER ANDREES
SEESTRASZE 8A
19395 PLAU AM SEE