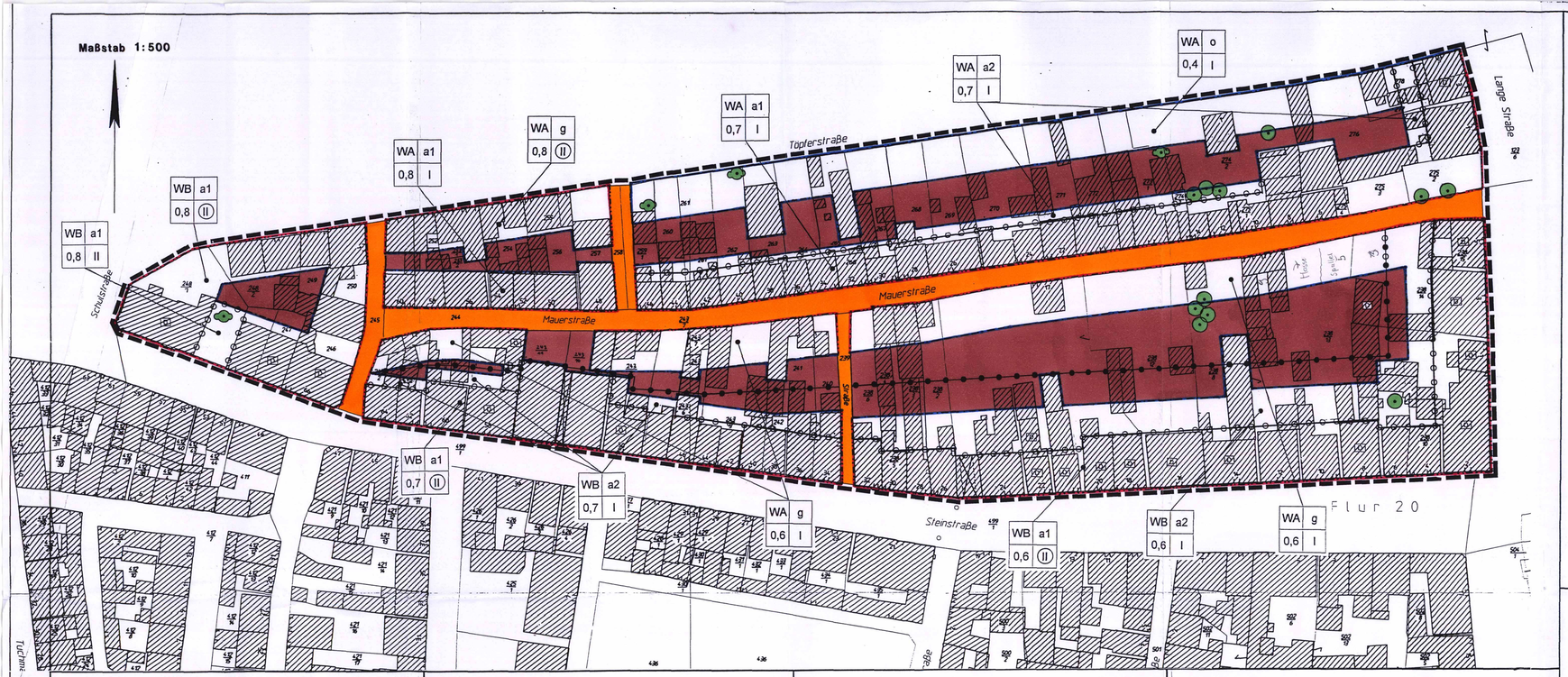

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Besondere Wohngebiete (WB)

Gemäß § 4 a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Besonderen Wohngebieten (WB) die in § 4 a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur im Erdgeschoß zulässig sind.

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

Im Erdgeschoß sind ausnahmsweise auch zentrale Einrichtungen der Verwaltung zulässig.

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

2. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

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

3. Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Dachvorsprünge, Gesimse, Blumenfenster, Loggien, Balkone, Erker, Treppen, Werbeanlagen oder Vitrinen ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baulinie oder Baugrenze nicht mehr als 1,50 m beträgt und das überschreitende Bauteil nicht länger als 5,00 m ist.

4. Erste abweichende Bauweise (a 1)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für Teilbereiche der Besonderen Wohngebiete (WB) und der Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a 1) festgesetzt.

In diesen Bereichen sind auf Baugrundstücken, die keine siedlungsgeschichtlich bedingte Lücke, die sogenannte Tüschen, aufweisen, Gebäude nur in geschlossener Bauweise oder mit einem seitlichen Grenzabstand von minimal 0,60 m und maximal 1,10 m zulässig.

Auf Baugrundstücken, auf denen Tüschen vorhanden sind, wird die Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes in der vorhandenen Tüschenbreite vorgeschrieben.

5. Zweite abweichende Bauweise (a 2)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für Teilbereiche der Besonderen Wohngebiete (WB) und der Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a 2) festgesetzt.

In diesen Bereichen sind Gebäude nur auf der halben Grundstücksbreite zulässig und müssen einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden.

6. Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, daß in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltungen nicht zulässig sind.

7. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der vorhandenen Höhe des Gehweges liegen, der dem Gebäude zugeordnet ist. Es gilt das Maß in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Gebäudehöhe an der Traufenseite 7,00 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Firsthöhe 11,50 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.

8. Ermittlung der Geschoßfläche

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) die Geschoßfläche nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

9. Anpflanzungsgebote

Im Falle von Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten ist in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) pro Baugrundstück je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, mittelkroniger Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Erforderliche Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm. Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen muß nach Abschluß der Baumaßnahme bis spätestens zur darauf folgenden Pflanzperiode erfolgen.

10. Erhaltung von Bäumen und Großsträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Großsträucher sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzung an etwa gleicher Stelle zu ersetzen (Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm).*

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten und bauliche Veränderungen am Gebäudetyp, der Dachausbildung, der Gliederung der Straßenfassaden, am Verhältnis von Wandflächen und Öffnungen, in der Ausbildung der Öffnungen, am Material und der Farbe der Oberflächen.

§ 2 Dachformen, Dacheindeckung

Im Geltungsbereich sind traufständige Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36 bis 55 Grad zulässig. Als Ausnahme sind andere Dachformen oder Dachneigungen zulässig, wenn diese Dachformen für den Originalzustand der baulichen Anlage nachweisbar sind.

Bei freistehenden Nebengebäuden sind im Blockinnenbereich Flach- und Pultdächer für untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Als Dacheindeckung sind naturrote Tonziegel als Pfannen oder Biberschwanzdeckungen zulässig. Für Sonderbauteile, wie Erker, Gauben o. ä. werden ausnahmsweise Zink- und Kupfereindeckungen zugelassen.

Ausnahmen können erteilt werden, wenn andere Ausführungsarten oder Materialien für den Ursprungszustand eines Gebäudes nachweisbar sind.

§ 3 Dachüberstände

Der giebelseitige Dachüberstand darf maximal 30 cm gegenüber der Giebelfläche, die Ortganghöhe gemessen rechtwinklig zur Dachneigung, maximal 20 cm betragen. Der traufseitige Dachüberstand einschließlich Regenrinne darf maximal betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden 40 cm
- bei zweigeschossigen Gebäuden 60 cm
- bei Fachwerkbauten 30 cm.

Ausnahmen werden nur zugelassen, wenn andere Ausführungen für den Ursprungszustand nachweisbar sind.

§ 4 Dachaufbauten

Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform verwendet werden. Trapezgauben sind nicht zulässig. Die gesamte Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 50 v. H. der Trauflänge betragen.

Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen und dürfen die Maße 1,5 m Breite und 1,5 m Höhe (gemessen als Schnittkante OK Hauptdach mit der Gaube bis zur Traufkante der Gaube) nicht überschreiten.

Die Abstände der Gauben untereinander müssen mindestens 1,0 m betragen.

Die Verkleidung der Seitenflächen mit Dachpappe, Schiefer, Zementplatten oder Kunststoffmaterial ist unzulässig.

Liegende Dachfenster in einer Größe bis 0,54 m x 0,76 m sind auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.

Antennenanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind unzulässig

§ 5 Fassadengliederung

Jede Fassade muß eine selbständige, individuelle Einheit bilden. Fassaden dürfen nicht spiegelbildlich aufeinander folgen.

Fassaden sind in Erdgeschoß- und Obergeschoßzonen zu gliedern. Jede Zone kann unterschiedlich gestaltet werden.

Öffnungen, ausgenommen für Schaufenster, sind nur als stehend rechteckige Formate auszubilden. Öffnungen in Fachwerkgebäuden dürfen nur innerhalb der Gefache angeordnet werden.

Es sind nur konstruktiv tragende Ständerwerkskonstruktionen zulässig. Die Verwendung von vorgesetztem Brettfachwerk ist nicht erlaubt.

Fassaden sind mit Sockel auszubilden.

§ 6 Oberflächen der Fassaden

Fachwerkfassaden:

Ausfachungen sind als Ziegelsichtmauerwerk bündig verfugt oder Ziegelmauerwerk gestrichen bzw. mit ungemusterten Feinputzflächen überputzt, auszuführen.

Putzfassaden:

Gemusterte Putze sind unzulässig (z. B. Kratzputz).

Ziegelfassaden:

Ziegelsichtmauerwerk ist mit glatter Oberfläche in ziegelroter bis rotbrauner bzw. gelber bis ocker Farbe auszuführen. Glasierte Ziegel und Platten dürfen nicht verwendet werden.

Allgemein:

Für die äußere Gestaltung der Fassade dürfen glasierte, polierte und geschliffene Metalloberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Zementplatten sowie Dekorplatten, die ein anderes Material vortäuschen, nicht verwendet werden.

§ 7 Farbgestaltung der Fassaden

Die Farbgestaltung der Fassaden wird im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach einem im Bauamt der Stadtverwaltung vorliegenden, von der Stadtvertretung beschlossenem Farbkonzept festgelegt.

Der Inhalt des beschlossenen Farbkonzeptes ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 8 Fenster, Schaufenster und Türen.

Fenster:

- Glasflächen in Fenstern, die breiter als 0,90 m sind, müssen senkrecht geteilt und zweiflügelig ausgebildet werden.
- Glasflächen, die höher als 1,30 m sind, müssen im oberen Drittel waagerecht geteilt werden.
- Fenster in Um- und Erweiterungsbauten, die breiter als 0,60 m sind, sind zweiflügelig auszuführen.
- Fenster in Fachwerkgebäuden müssen bei Flächenüberschreitungen von 0,60 m (Achsmaße) senkrecht und waagerecht geteilt werden. Die Fenster im Fachwerkbauten sind außen bündig mit der Fassade herzustellen.
- Teilungen sind als konstruktiv tragende, glasteilende Elemente auszuführen.
- Sprossen sind in einer maximalen Breite von 26 mm oder als beidseitig, aufgesetzgelte Sprossen mit einem Steg zwischen den Scheiben des Isolierglases auszuführen.
- Bei Fensteröffnungen mit Stich- oder Rundbögen müssen die Rahmen und Flügel die Form der Öffnungen erhalten.

Schaufenster:

- Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoß angeordnet werden.
- Ein Schaufenster darf nicht breiter als 3,00 m sein.
- Bei liegendem Format ist ein Schaufenster senkrecht und ab einer Höhe von 2,00 m waagerecht zu teilen.
- Schaufenster in Fachwerkbauten müssen sich in das Fachwerkraster einfügen.

Türen:

- Türen mit einer Breite von mehr als 1,20 m müssen zweiflügelig ausgebildet werden.
- Eine zweiflügelige Tür ist mittelsymmetrisch zu gliedern.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- WB — Besonderes Wohngebiet (gem. § 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 BauNVO)

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

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

- a1 — erste abweichende Bauweise (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)
- a2 — zweite abweichende Bauweise (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)
- g — geschlossene Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Erhaltung von Einzelbäumen
- Erhalt von Einzelgebüschen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- 270 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandenes Gebäude

Hinweise

Weitere Rechtsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil" gelten ebenfalls insbesondere folgende Vorschriften:

- Stellplatzeinschränkungssatzung der Stadt Plau am See
- Abfallsatzung der Stadt Plau am See
- Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen der Stadt Plau am See

Denkmalpflege

Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes M-V (GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998), insbesondere auf § 6 (Erhaltungspflicht) und § 7 (Genehmigungsvorbehalt) hingewiesen.

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Plau am See". Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Abs.7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Baugenehmigung aufgenommen wird:

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Plau am See". Die Gültigkeit der Baugenehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muß die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt Plau am See" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Schloß Wiligrad, 19069 Lübsdorf."

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 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.

Brandschutz

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

Schutz von erdverlegten Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte 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 § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... und mit Gewehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil -", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung hat in der Sitzung am 28.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil -" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 8.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Plau am See, den 10.02.02 — Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Plau am See, den 10.02.02 — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.05.1997 durchgeführt worden.

Plau am See, den 10.02.02 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Plau am See, den 10.02.02 — Der Bürgermeister

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

Plau am See, den 10.02.02 — 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 20.10.2000 bis 21.11.2000 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 10.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Plau am See, den 10.02.02 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde von der Stadtvertretung am 28.03.2001 gebilligt.

Plau am See, den 10.02.02 — Der Bürgermeister

Die Gemeinde hat die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Plau am See, den 10.02.02 — Der Bürgermeister

Die Hohenzollernmänner wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

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

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.03.2001 beschlossen.

Plau am See, den 10.02.02 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 10.02.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, den 25.02.2002 — Unterschrift

Die Satzung der Stadtvertretung vom 28.03.2001 über den Bebauungsplan wurde am 28.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und mit den zusammenfassenden Erklärungen über Umwelterwägungen, Umweltbelange und berücksichtigte Stellungnahmen sowie Anregungen während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Die Erfassung der Geneehmigung 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 28.03.2001 durch den Plan 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 Bestimmungen § 215 Abs. 2 BauGB, und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.03.2001 in Kraft getreten.

Plau am See, den 10.02.2002 — Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 24

Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil -

(Steinstraße / Mauerstraße / Töpferstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Stadt Plau am See
Landkreis Parchim

Planungsgesellschaft Architektur + Städtebau
Johann H. Boner + Reinhardt Meller
Am Eichberge 13, 19395 Plau am See

Satzungsexemplar
28.03.01