PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

EIN - UND AUSFAHRTEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

EINFAHRTSBEREICH

BEREICH OHNE AUSFAHRT

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

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

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

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

Anpflanzung: Bäume, Sträucher
Erhaltung: Bäume, Sträucher

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Bauanlage

Betonelemente (Abriss)

Abriss

z.B. 172 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
10.00 — Maßzahl in Meter

BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ABZUNEHMENDE BÄUME

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)

1.1.1 Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Somit ist § 5 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Größe der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 1.200 m² festgesetzt.

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

2.1 * Pflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1.500 m², Mahd in den ersten 3 Jahren
(Stadt Plau am See, Gemarkung Reppentin, Flur 1, Flurstück 172)

Arten und Pflanzqualität:
Pflanzung von 12 Stück Obst-Hochstämmen, 12 - 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen, in regionaltypischen Sorten, davon
8 Stück Apfel (Malus domestica) und 4 Stück Birne (Pyrus communis)
mögliche Sorten Apfel: Altländer Pfannkuchen, Blendheim, Roter Boskoop, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Gelber Edelapfel, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Pommerscher Krummstiel, Prinz Albrecht, Purpurroter Cousinat, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette,
Birne: Blumenbachs Butterbirne, Gellert Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne, Köstliche von Charneu, Neue Poiteau, Prinzessin Marianne.

* Pflanzung einer Schnitthecke auf einer Länge von 70 m aus 210 Stück Sträuchern, Weißdorn (Crataegus monogyna), 100 - 150 cm hoch, 3 Triebe, verpflanzt,
Pflanzabstand: Obstbäume 8,00 m in der Reihe x 10,00 m zwischen den Reihen;
Heckenpflanzungen 3 Stück/lfd m.
Standsicherung: Hochstämme mit Dreibock.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre,
Pflegeschnitt der Obstbäume nach 5 Jahren.
Mahd der Streuobstwiese in den ersten 5 Jahren 1 x jährlich ab August.

3. **Lärmschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Straße "Dresenower Weg"

Lfd.-Nr.	Grenze zwischen Lärmpegelbereichen	Abstand zur Fahrbahnmitte in m
1	I / II	12
2	II / III	4

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich als Kurve durch das verbinden der Abstandsmaße zur Fahrbahnmitte längs der jeweiligen Straße.
Bei allen Gebäudeteilen [1] von schutzbedürftigen Räumen sind aus Gründen des Schallschutzes an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug).

Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	Büroräume [2] und ähnliches
1	I	bis 55	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.

[1] In Anlehnung an DIN 4109 - Pkt. 5.5.1 kann der Lärmpegelbereich für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite
(offene Bebauung) um eine Stufe, gegenüber dem sonst gültigen, reduziert werden.
[2] 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 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Pflanzung von Hochstämmen (Ergänzung der vorhandenen Baumreihe am Gaarzer Weg)
(Stadt Plau am See, Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstücke 10/2 und 15).

Arten und Pflanzqualität:
Pflanzung von 7 Stück Hochstämmen, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, durchgehenden Leittrieb, davon
5 Stück Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) und 2 Stück Sand-Birke (Betula pendula).
Pflanzabstand: 10,00 m in der Reihe, in die Flucht des Bestandes.
Standsicherung: Dreibock
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre
Unbefestigte Baumscheide von mindestens 6 - 8 m².

4.2 Baumabnahmen auf den überbaubaren Grundstücksflächen (in der Planzeichnung gekennzeichnet als 'X' dargestellt) dürfen nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März erfolgen und wenn auf dem Baumstandort eine Baumfällung ersichtlich wird.

4.3 Pflanzung von 13 Hochstämmen
(Stadt Plau am See, Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstücke 10/2, 15/2 und 172).

Pflanzung von jeweils 2 Obstbaum-Hochstämmen pro ausgewiesenem Grundstück (2 Stück x 6 Grundstücke = 12 Stück, Pflanzstandorte noch nicht festgelegt, Pflanzgebot) und 1 Hochstamm in Ergänzung der bestehenden Baumreihe am Gaarzer Weg.

Arten und Pflanzqualität:
Pflanzung von insgesamt 13 Stück Hochstämmen, davon

- 12 Stück Obstbäume, 12 - 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen, in regionaltypischen Sorten und
- 1 Stück Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb.

Standsicherung: Dreibock
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre
Unbefestigte Baumscheide von mindestens 6 - 8 m².

5. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

5.1 Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit Überhältern auf einer Länge von 215 m
(Stadt Plau am See, Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstück 10/2).

Arten und Pflanzqualität:
Pflanzung von insgesamt 430 Stück Pflanzen, davon
- 410 Stück Sträucher, 60 - 100 cm hoch), 2 x verpflanzt, ohne Ballen,
  Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
  Hasel (Corylus avellana), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna),
  Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina),Sal-Weide (salix caprea) und
- 20 Stück Heister, 150 - 200 cm hoch, 2 x verpflanzt, mit Ballen,
  Feld-Ahorn (Acer campestre) und Eberesche (Sorbus aucuparias).

Pflanzabstand: Sträucher 1,00 m in der Reihe x 1,50 m zwischen den Reihen;
Heister alle 10 m in die dem Grundstück zugewandte Reihe. Breite der Pflanzung 5 m.
Standsicherung: Heister mit schräg eingeschlagenem Pfahl.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

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

6.1 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Punkte 5.1, 4.2 und 4.3 des Bebauungsplanes sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

6.2 Alle übrigen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach den Punkten 2.1 und 4.1 des Bebauungsplanes werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Die Stadt führt anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Grundstückseigentümer die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch. Zur Deckung ihres Aufwandes für Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen erhebt die Stadt einen Kostenerstattungsbetrag. Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

6.3 Der Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche der zugeordneten Grundstücke.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig in der nach der Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens liegenden Pflanzperiode durchzuführen.

Satzung

der Stadt Plau am See, ...
über den Bebauungsplan
- Dorfgebiet Reppentin

Aufgrund des § 10 des ...
vom 23. September 20...
die Stadtvertretung vom ...
bei der unteren Verwalt...
Flurstücken 10/5, 10/6 ...
Flur 1 der Gemarkung R...
Planzeichnung (Teil A) ...

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt auf ... Nr. 5(32)-09/05 ... 23.05.05 er...

Plau am See, de...

2. Die frühzeitige ... durchgeführt wo...

Plau am See, de...

Die Anfrage an ... gemäß § 17 Abs...

Plau am See, de...

4. Die von der Plan... 10.03.05 zur...

Plau am See, de...

Der Entwurf des ... dem Text (Teil B) ... 25.05.05 wä... öffentlich ausge... und Anregungen ... schrift vorgebrac...

Plau am See, de...

6. Die Stadtvertret... Stellungnahmen ... Das Ergebnis ist ...

Plau am See, de...

7. Der katastermäß... Hinsichtlich der ... die Prüfung nur ... und 1 - 2000 vo... Lage

Parchim, den ...

8. Der Bebauungsp... Text (Teil B) wu... Die Begründung ... gebilligt.

Plau am See, de...

9. Die Satzung mit ... und dem Text (Te...

Plau am See, de...

10. Der angezeigte S... Plan auf Dauer ... über den Inhalt ... ortsüblich bekan... In der Bekanntm... Formvorschriften ... Abs. 2 BauGB) hi... (§ 44 BauGB) hin... Die Satzung ist a...

Plau am See, de...