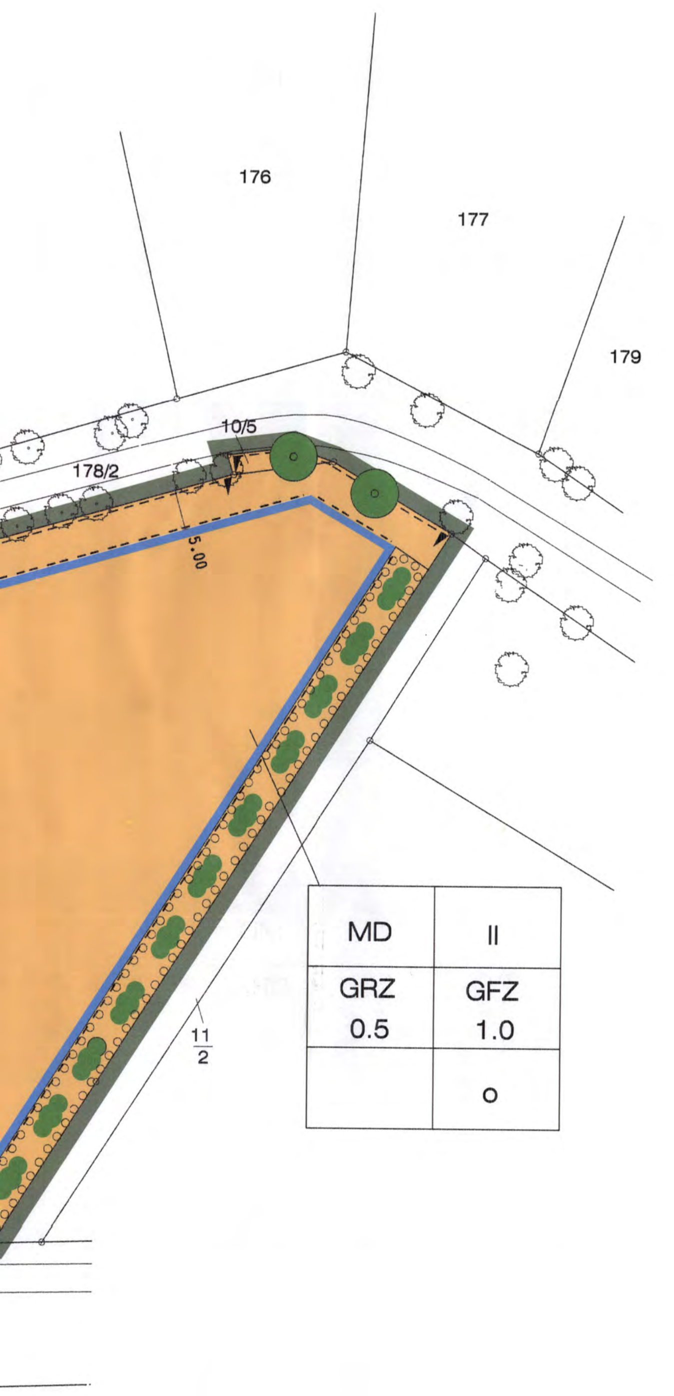


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 ABZU-NEHMENDE 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	Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Raumart: Büroräume [2] und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
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 Bauanlage errichtet 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 Betrag 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, Landkreis Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 33
- Dorfgebiet Reppentin -

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 27.07.05 ......, Beschluss-Nr. S/07-05/04 und nach Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 - Dorfgebiet Reppentin -, der von den Flurstücken 10/5, 10/6 (Teil) Flur 3 und Flurstück 172
Flur 1 der Gemarkung Reppentin gebildet wird und in der Mitte der Ortslage Reppentin gelegen ist bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.05.04, Nr.: S/32-06/99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.06.04 erfolgt.

Plau am See, den 08.08.05 — L. S. — Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.11.04 durchgeführt worden.

Plau am See, den 08.08.05 — L. S. — Der Bürgermeister

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG erfolgt.

Plau am See, den 08.08.05 — L. S. — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.03.05 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.

Plau am See, den 08.08.05 — L. S. — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 23.06.05 bis zum 25.07.05 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 15.06.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Plau am See, den 08.08.05 — L. S. — Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.07.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Plau am See, den 08.08.05 — L. S. — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 06.09.2005 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 : ~~2000~~ 4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, den 06.09.2005 — L. S. — i.V. Leiter des Kataster-Vermessungsamtes

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planungszeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.07.05 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom 27.7.05 gebilligt.

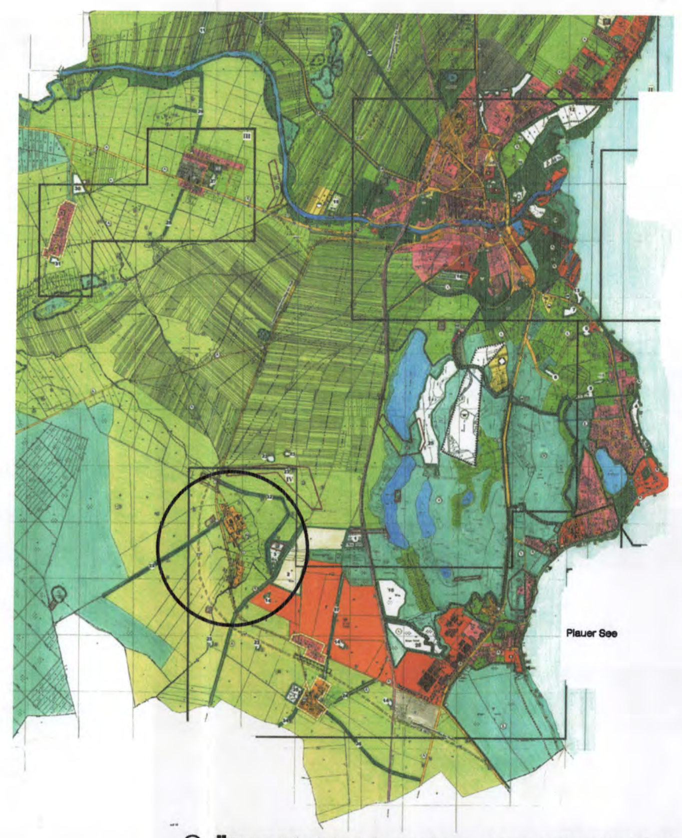
Plau am See, den 08.08.05 — L. S. — Der Bürgermeister

9. Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Plau am See, den 08.08.05 — 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 18.08.05 in Kraft getreten.

Plau am See, den 08.09.2005 — L. S. — Der Bürgermeister



○ Übersichtslageplan, unmaßstäblich

BEARBEITUNGSSTAND:	31.08.2005	To. / Sch.
ÄNDERUNGEN	DAT. GEZ.	BEARBEITER

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 DER STADT PLAU AM SEE

Satzungsexemplar Beschluß-Nr.! vom 27.07.2005

DORFGEBIET REPPENTIN

MASZSTAB 1 : 500
STAND SEPTEMBER 2004
Für die Bereiche: Flurstücke 10/5 (Teil), 10/6 Flur 3 und Flurstück 172 (Teil) Flur 1 in der Gemarkung Reppentin

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