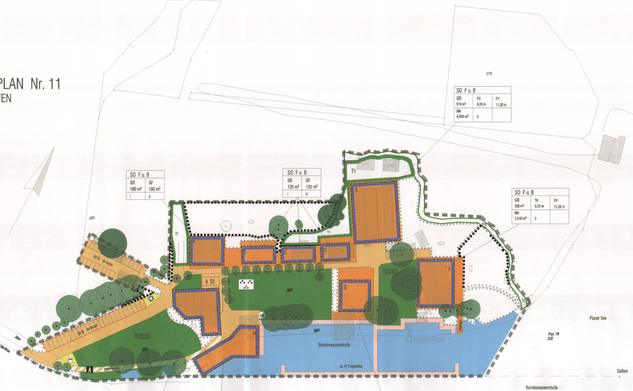
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 11
- BOOTSHAFEN UND FISCHEREI AUF DEM KALKOFEN

ZUR ZEIT RECHTSKRÄFTIG

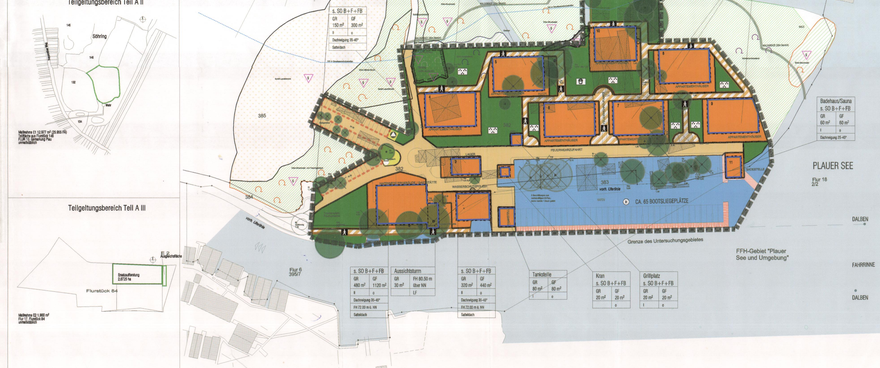
Maßstab 1 : 1000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 11
- BOOTSHAFEN, FISCHEREI UND FREMDENBEHERBERGUNG

AUF DEM KALKOFEN

1. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB
§ 11 der BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet: Bootshafen, Fischerei u. Fremdenbeherbergung (§ 11 BauNVO)

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§ 16 BauNVO)

- GR — Grundfläche als Höchstmaß
- GF — Geschossfläche als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Dachneigung — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: A — Fußgängerbereich

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
((§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung
  - Abfall
  - Abwasser

6. GRÜNFLÄCHEN privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung
  - Parkanlage
  - Spielplatz

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

- Wasserflächen
  - Zweckbestimmung: Hafen

8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Anpflanzen: Bäume, Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung: Bäume, Sträucher
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung: Bäume
  - Füllung: Bäume
  - Pflanzung: Bäume
- Nach §20 LNatG M-V geschützte Biotop

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: St — Stellplätze
- Grenze des durchziehen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

10. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

- vorhandene Gebäude
- bei Durchführung der Planung abzubrechende Bauanlage
- Stangenlage
- 302 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- LF — Leuchtflieger
- 1, 2, 3 — Bezeichnung von Bauanlagen

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Mal der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1, Abschnitt BauNVO

1.1 Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet - Bootshafen und Fischerei und Fremdenbeherbergung festgesetzt.

1.2 Nutzung der Bauanlagen:

- * Baueinlagen 1 und 3: z. B. Hafenmeisterei, eine Wohnung für den Hafenmeister + 8 Gästezimmer, Rezeption, Büros / Gastzimmer und Café, Ausstellungen, Verkaufseinrichtung für Fischerei/produkte, Bootszubehör und Trockenungsanlagen für Fischereizeuge Wassersechstopsfeld
- * Baueinlagen 4 bis 10: Bootsvermietungsunterkünfte
- * Baueinlage 11: Saune
- * Baueinlage 12: Krananlage
- * Baueinlage 13: Grillplatz
- * Baueinlage 14: Tankstelle für Sportboote

1.3 Pergolen, Terrassen und Freisitze sind gemäß § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Die Feuerscangen zur Dachart und Dachneigung gelten jeweils für die Hauptanlagen, für Nebenanlagen sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

2.1 Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt.
Ein Vorsprung von Gebäudeteilen wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO für Hauseingänge, Ausbauten und Treppenhäuser um 1,50 m zugelassen.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(Teilgeltungsbereich A I)

3.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird versickert bzw. in das Hafenbecken und in die nördlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Gräben abgeleitet. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird in den seitlichen Grünflächen neben den Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht bzw. in die Vorflut eingeleitet.

3.2 Die Stellplatzanlagen für Boote und Fahrzeuge sowie die Fußgängerwege sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. Betriebsgrasflaster, Ökopflaster oder Schotterrasen).

3.3 Für Baumpflanzungen an Straßen, Wegen und Stellplätzen sind Wurmeichenbepflanzungen von mindestens 8 m² vorzusehen.

3.4 Die Abgrabungserde aus dem Hafenbereich wird im Plangebiet zur Auffüllung genutzt.

3.5 Anlage eines Schutzzaunes aus natürlichem Material, wie Reisig oder als Schlotterzaun zur Abgrenzung des Plangebietes im Übergang zu den nach § 20 L NatG M-V geschützten Biotopen (Wald- und Schilfflächen).

3.6 Entsiegelung von Bestandsflächen
(im Umweltbericht als Maßnahme Nr. A 2 bezeichnet)

3.6.1 Die im Plangebiet vorhandenen Bodenversiegelungen (Gehbahn, Betonfläche) werden abgebrochen und entsorgt.

3.6.2 Die entsiegelten Flächen werden, soweit sie nicht durch neue im Bebauungsplan festgesetzte Anlagen überbaut werden, mit Gebrauchsrasen (z. B. HESA G 240) grün angesät.

3.6.3 Die Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungspflege ist zu sichern .

3.6.4 Die Entsiegelungsfläche beträgt ca. 1.880 m².

3.7 Entwicklung eines Fluchtes mit Röhrichten und Riedern (Teilgeltungsbereich A II, im Umweltbericht als Maßnahme Nr. E 1 bezeichnet)

Standort: Sölbring, Stadt Plau, Gemarkung Plau, Flur 10, Flurstück 146 (Teilfläche).

Maßnahme: Entwicklung eines Fluchtes mit Röhrichten und Riedern auf Feuchtgrünland/Staudenflur entwässerter Moor- und Sumpfstandorte.

Pflege: Entsprechend dem mit dem Landkreis Parchim abgestimmten Entwicklungskonzept zum Ökokonto "Die Sölbring" der Stadt Plau am See.

Entwicklungsziel: Entwicklung von Lebensstätten für Röhricht bewohnende Tierarten, Erhöhung der Strukturvielfalt.

* Der Nachweis der erfolgreichen Umsetzung und die Abrechnung der Maßnahme vom Ökokonto Sölbring erfolgt parallel zur Umsetzung des B-Planes durch Kontrolle der Maßnahmenumsetzung durch die Stadt Plau am See und Vorlage der Abrechnungsstelle beim Landkreis Parchim zur Bestätigung. Die Erfolgskontrolle der Sturzverletzung wird zweimal jährlich durch die Stadt Plan am See vorgenommen, um die im Entwicklungskonzept vorgesehenen Ziele mit dem erreichten Zustand abzugleichen.

* Flächengröße: 12.977 m²

3.8 Anlage eines artenreichen Waldmantels (Teilgeltungsbereich A III, im Umweltbericht als Maßnahme E2 bezeichnet)

Standort: Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 84 (Teilfläche)

Maßnahme: Anlage eines artenreichen Waldmantels auf einer Fläche von ca. 1.900 m² mit einer Breite von 20 m und einer Länge von 95 m östlich der geplanten Ausflugsgaststätte. Es werden in 4 Reihen 380 Sträucher (mit Stecklingen [240 St.] und 5 Reihen Stieleiche [400 St.] pro Reihe) im Kronenraum von 5 m Breite gepflanzt.
40 St. Leicht Heilmittel 40 m, 2 x v. o. Ballen, 1 x v. o. Ballen, davon:
7St. Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
10 St. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
10 St. Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
10 St. Eberesche (*Sorbus aucuparia*,
7St Sträucher, 60 100 cm, 2 x. v. o. Ballen, davon:
8 St.. Kreuzdorn (*Rhamnus cathartricus*),
8 St. Schlehe (*Prunus spinosa*),
8 St. Hasel (*Corylus avellana*),
8 St. Hundsrose (*Rosa canina*),
5 St. Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*,
40 St. Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
8 St. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
8 St. Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),
70 St. Gemeiner Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
48 St. Pfaffenhütchen (*Euoryemus europaea*),

Pflanzung: Reihenabstand 1,50 m, innerhalb der Reihe 1,00 m,
10 St. Heister pro Reihe in Abstitnden von ca. 8 m innerhalb der Reihe.

Pflanzung: Pflanzen der Gehölze mit Beigabe eines organischen Startdüngers, Unterstreut zur Reduzierung der Bodeöffnen einbringen.

Verbissschutz: Die Pflanzfläche inkl. Des Kronenraums wird gegen Verbiss eingezäunt (Knotengeflecht 1,60 m Höhe).

Pflege: Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege.

Entwicklungsziel: Entwicklung eines artenreichen Waldmantels mit Baum- und Strauchschicht aus standortheimischen Arten sowie vorgelagertem Kronnaum.

* Die Ersatzmaßnahme ist in der nach der Realisierung des B-Planes folgenden Pflanzperiode zu realisieren, um einen Verzug der Wirksamkeit zu vermeiden.

* Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über insgesamt drei Jahre zu gewährleisten, das schließt den Ersatz nicht angewachsener Gehölze mit ein.

Die einzusetzende Pflanzware hat den Gütebestimmungen der Baumschulpflanzungen zu genügen.

* Flächengröße: 2.5 m² pro HSt. a 71 bant. = 1.775 m²
1,5 m² pro Strauch x 1.350 Str. = 2.025 m²

4.1 Die im Umweltbericht dargestellten Standorte der Hochstamm- und Strauchpflanzungen sind nicht bindend sie gelten als Bepflanzungsvorschlag.

Hinweise:

* **Arbeiten mit Asbest**
Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.

* **Baugrund**
Vor der Errichtung von Bauanlagen sollte zur Bewertung der bautechnischen Eigenschaften der Erdoberfläche für das jeweilige Grundstück eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

* **Denkmalschutz**
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt Ihr 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 Bauanlaufzeiten vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes Ihr Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie auftätige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Ein Vertreter des Landesamtes Ihr Bodendenkmalpflege ist ihr Bauanlaufbeginn zu einzuladen.

* **Altlasten**
Stoffen im Zuge der Realisierung des Vorhabens Ablagerungen zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden wie

- abartiger Geruch,
- auseinalte 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 mattlodigen Abfallbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen

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

* **Bauanlagen in der Bundeswasserstraße**
Die in der Bundeswasserstraße geplanten Bauanlagen sind gemäß § 31 Abs. 2 Bundeswasserstraßengesetz (Wsf0rG) I, V, nn. 1, 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dem Wasser und Schiffahrtsamt Lauterbg und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß § 48 Abs. 2 Nr. 1 und § 108 Satz 1 Nr. 1a Landeswassergesetz anzuzeigen und zur Genehmigung einzureichen.
Das trifft zu für die Bauanlagen Nr. 1, 2 und 11, die Tankstelle, den Ausnichtstorm mit Leuchtfeuer, die Steganlage, die Kranauslage und Einleitbauwerke für Niederschlagswasser in die Bundeswasserstraße.

* **Durchführungsvertrag**
Die Ausführung der im Textteil B, Punkte 3 und 4 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Satzungsexemplar
Bau 04 03 2009
Bau an Sec.: 05.03.09

S a t z u n g
der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11
- Sonstiges Sondergebiet - Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung auf dem Kalkofen
1. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2004 (BGBl. I S. 2414) und nach Wiederinkraftsetzung durch die Bauleitplanung vom 01.06.2006 (BGBl. I S. 1548), Beschlusses vom 20.02.2007 Anwendung bei der anderen Vorhaben zugelassenen Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen Bebauungsplan - Sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung auf dem Kalkofen - gelegenen nördlichen Ufer der Ausnichtung der Elde am dem Plauer See, Flur 6, Flurstücke 383 und Teile der Flurstücke 382 385 und 389/7, Flur 18, Teil des Flurstückes 2/2 in der Gemarkung Plau am See und der Planzeichnung (Teile A I, A II + A III) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.04.05. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.05 ortsüblich bekannt gemacht.
Plau am See, am 05.05.05 — Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.05.05 durchgeführt worden.
Plau am See, am 05.05.05 — Der Bürgermeister

3. Die Anlagen an die für die Nachbargemeinden und die sonstigen Beteiligten gemäß § 17 Abs. 1 b/10 erfolgt.
Plau am See, am 05.05.05 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Plau am See, am 05.05.05 — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teile A I, A II + A III) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 05.05.05 bis 05.06.05 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist geltend gemacht schriftlich oder zur Niederschrift eingebracht werden können, am 05.05.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Plau am See, am 05.05.05 — Der Bürgermeister

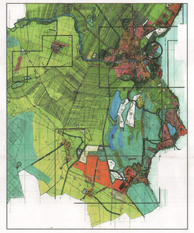
6. Die Benachrichtigung hat die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Plau am See, am 05.05.05 — Der Bürgermeister

7. Der bebauungsplan Bestehend aus der Planzeichnung (Teile A I, A II + A III) und dem Text (Teil B) wurde am 05.05.05 mit der Begründung zur Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 5 Abs. 5 BauGB Hinsichtlich der geprüften Stellungnahmen wurde das Ergebnis mitgeteilt.
Parchim, den 06.07.07 — Leiter des Katasteramtes Vermessungsbüro

8. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teile A I, A II + A III) und dem Text (Teil B) wurde am 05.05.05 von der Stadtvertretung Plau am See nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Beschluss-Nr. 05.05.05 gebilligt.
Plau am See, am 05.05.05 — Der Bürgermeister

9. Die Satzung mit bevorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teile A I, A II + A III) und dem Text (Teil B) wurde am 05.05.05 von der Stadtvertretung Plau am See gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 5 Abs. 5 BauGB
Plau am See, am 05.05.05 — Der Bürgermeister

10. Die angegebene Satzungsgrenze mit den Grundstücksgrenzen sowie die Stadte bei der Stoffen auf Grundstücken des Bebauungsplanes und angrenzend angegeben werden kann unzüber den Inhalt formuliert, ist jederzeit gesichert.
Die Satzung wurde am 05.05.05 ausgefertigt.
In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Satzung, auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen und darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) geltend gemacht werden können.
Die Satzung ist am 05.05.05 in Kraft getreten.
Plau am See, den 05.05.05 — Der Bürgermeister



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Rechtsstatt: gesetzmäßigerBiltige Fassung	
Entwurf	Mb: 2006/Juni 2006/December 2006
Vorstand:	19.01.2007
Planungsbüro:	Datum: 15.05.2009

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES Nr. 11
SONSTIGES SONDERGEBIET BOOTSHAFEN, FISCHEREI UND FREMDENBEHERBERGUNG AUF DEM KALKOFEN

Maßstab 1 : 1000
am nördlichen Ufer der Ausmündung der Elde aus dem Plauer See gelegen, Flur 6, Flurstücke 383 und Teile der Flurstücke 382, 385 und 389/7, Flur 18, Teil des Flurstückes 2/2 in der Gemarkung Plau

Datum:	11/2006	
Vorlagenordnungr:	Flurkarte 10/2006	Aufgezeichnet: Ingenieurbüro Peter Andreas Seestraße 2a 19395 Plau am See
Maßstab:	1 : 2979	