

Teil B

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 10 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausnahmsweise nicht zulässig.
Soweit ist § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausbereiche -
§ 10 Abs. 4 BauNVO
- 1.2.1 Auf den mit SO3 und SO3a Ferien ZV bezeichneten Baulflächen im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften,
Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschafts-
Personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.
- 1.2.2 In den Ferienhausbereichen unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungs-
eigentum oder Teileigentum gem. § 22 Abs. 1 BauGB der Genehmigung.
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 Abs. 1 § 19 und § 20 BauNVO
- 2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Ferienhausbereichen bis zu einer
Größe von 15 m² und in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Größe von 30 m²
zulässig.
- 2.2 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für die Sondergebiete SO1, SO1a und SO1b Ferien
festgesetzt, dass Aufenthaltsräume und die dazugehörigen Treppenträume in Nichtvoll-
geschossen zur Geschosfläche hinzuzurechnen sind.
- 2.3 Für die Sondergebiete SO1, SO1a und SO1b Ferien sind Drempl unzulässig.
Drempl sind die Außenwand bzw. Höhe (Kniestock) eines Dachraumes zwischen der
Decke des obersten Geschosses und dem Dach.
- 2.4 Für Doppelhäuser ist eine Grundfläche von 120 m² und eine Geschosfläche von 150 m²
zulässig.
3. Größe der Baugrundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 3.1 In den Sondergebieten SO1 und SO1a Ferien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 300 m² festgesetzt.
4. Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 4.1 In den Sondergebieten SO1, SO1a und SO1b Ferien sind im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes nur Stellplätze zulässig, Garagen und Carports sind unzulässig.
5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich
der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- 5.1 Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist auf den Grundstücken
zu versickern. Von öffentlichen Verkehrsflächen wird das Niederschlagswasser in
straßenbegleitenden Mulden oder auf straßenbegleitenden Grünflächen zur
Versickerung gebracht.
- 5.2 Alle Schmutzwasserentsorgungsleitungen werden in den öffentlichen
Erschließungsflächen und in mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden
Flächen mit Anschluss an das städtische Abwasserwerk verlegt.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.1 Im Rahmen der Maßnahmen T1 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind 12.605 m² derzeitigen Grünlandes
unterschiedlicher Nährstoffversorgung (Teilflächen T1.1/4.820 m², T1.2/2785 m²)
auszuhegen und zu Sandmagerrasen und Silbergrasfluren zu entwickeln und deren Erhalt
zu sichern. Auf der Fläche T1.1 sind, auf das Terrain verteilt, ca. 2 - 3 ungenutzte Inseln
zu belassen. Die Teilfläche T1.2 ist ebenfalls, unter Belassung von ca. 3 ungenutzten
Inseln, zu o. g. Sandmagerrasen und Silbergrasfluren zu entwickeln. In den Randbereichen
der Teilfläche T1.4/778 m² sind Mantelstrukturen mittels extensiver Gehölzvorpflanzung
in einer Länge von ca. 300 m und einer Tiefe von 2 - 3 m zu entwickeln (relevante
Fläche entsprechend 250 m²). Im Bereich der Teilflächen T1.4/302 m² und T1.5/813 m²
werden die bestehenden Gehölzbestände, ausgehend von ihren Randbereichen, in einer
Tiefe von ca. 5 m in Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze umgewandelt.
Auf der Teilfläche T1.4 betrifft die Umwandlung in erster Linie die vorherrschenden
Nadelhölzer, auf der Teilfläche T1.5 die fremdländische hier dominierende Späte
Traubeneiche.
Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme T1.4) ergänzt.
Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von ca. 100 m Länge (relevante Fläche
entsprechend 500 m²).
- Die Gehölzpflanzungen standortgerechter Laubgehölze sind in der Qualität 100/150,
v.3TR, im Pflanzabstand 1,0 m (entspr. 1 Pfl./m²) vorzusehen. Für die im Rahmen der
Maßnahmen T1.2 + 1.4 - 1.6 vorzunehmende extensive Pflanzung hat die Artenauswahl
von Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 im Anhang zu diesen Festsetzungen zu erfolgen.
- 6.2 Im Rahmen der Maßnahmen T2 ist Grünland mittlerer Nährstoffversorgung
(T2.1 / 455 m²) auszuhegen und zu Sandmagerrasen zu entwickeln.
- Im Bereich der Teilfläche T2.2 / 747 m² werden die bestehenden Gehölzbestände an
Außenrand in einer Tiefe von ca. 2-3 m in Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter
Gehölze (anstelle der durch Nadelholz dominierten Bestandsstrukturen) umgewandelt.
Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme T1.5) ergänzt.
Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von ca. 70 m Länge. Die Umwandlung
ist unter Beachtung der unter Pkt. 1 genannten Kriterien und Qualitäten zu realisieren.
- Im Rahmen der Maßnahmen T3 ist die weitere Ausdehnung/ökologische Optimierung
von Grünland geringer Nährstoffversorgung und seine Entwicklung zu gehölzarmen bis
freien Magerrasen - Silbergrasfluren (T3.2 / 1.140 m²) zu fördern und zu unterstützen.
Im Nordostteil der T3.2-Fläche ist ein Gehölzbestand mit einem Deckungsgrad von
unter 5 % zu erhalten.
- Im Bereich der beiden Teilflächen T3.1 / 1.911 m² werden dort, wo die bestehenden
Gehölzbestände von der Kiefer beherrscht werden, die Randzonen in einer Tiefe von
ca. 2-3 m in laubholzbestimmte Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze
umzuwandeln. Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme
T1.5) ergänzt. Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von ca. 80-100 m Länge.
Die Umwandlung ist unter Beachtung der unter Pkt. 1 genannten Kriterien und
Qualitäten zu realisieren.
- Im Bereich der Teilfläche T4.1 / 3.583 m² werden die Randzonen der Abschnitte, wo die
bestehenden Gehölzbestände von der Kiefer beherrscht werden, in einer Tiefe von
ca. 2-3 m in laubholzbestimmte Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze
umzuwandeln. Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme
T1.4 / T2.2 / T3.1) ergänzt. Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von
ca. 130 m Länge. Die Umwandlung ist unter Beachtung der unter Pkt. 1 genannten
Kriterien und Qualitäten zu realisieren.
- 6.3 Im Maßnahmenbereich T5 ist die Ausdehnung/ökologische Optimierung von Grünland
geringer Nährstoffversorgung und seine Entwicklung zu Sandmagerrasen vorgesehen.
Im nährstoffreicheren Nordostteil der Fläche (T5.1 / 995 m²) ist ein Gehölzbestand mit
einem Deckungsgrad von max. 5 % zu erhalten.
Im Bereich der beiden Teilflächen T5.2 / 1.688 m² werden die von der Kiefer
beherrschten Randzonen (insbesondere auf der Südostseite) in einer Tiefe von ca. 2-3 m
in laubholzbestimmte Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze umgewandelt.
Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme T1.4 / T2.2 /
T3.1 / T4.1) ergänzt. Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von ca. 100 m
Länge. Die Umwandlung ist unter Beachtung der unter Pkt. 1 genannten Kriterien und
Qualitäten zu realisieren.
- 6.4 Im Zuge der Ersatzmaßnahme T8 sollen 11.590 m² derzeitiger Ackerfläche in einen
standortheimischen Wald umgewandelt werden. Der Wald wird mit Forstpflanzen der
Qualität 100, v. und einem Pflanzabstand 1 x 1,5 m mit Buchen Fagus sylvatica
(95 %) und Eichen Quercus robur (5 %) angepflanzt (Pflanzliste 4).
Randlich ist auf einer Breite von 12 m ein mehrstufiger Waldrand aus typischen,
standortheimischen Gehölzarten zu entwickeln. Hierzu wird ein 4 m breiter Waldrand
an geplanten Bestand mit Bäumen zweiter Ordnung, Hei. 125/150, 2 x v. im Pflanz-
abstand 1 x 1 m bepflanzt (Pflanzliste 8).
Artenauswahl Waldrand: Bäume 2. Ord. (Pflanzliste 5):
Hierzu schließt sich eine 6 m breite Strauchschicht aus Str. 80/100, v. im Pflanzabstand
1 x 1 m an (Pflanzliste 9).
Artenauswahl Waldrand: Strauchschicht (Pflanzliste 6):
Ein 2 m breiter Randstreifen verbleibt ohne Anpflanzung, zur Entwicklung eines
Staudensaumes.
Die gesamte Fläche ist durch Einzäunung gegen Wildverbiss zu schützen.
- 6.5 Für Baumpflanzungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Stellplätzen sind
Wurzelscheitellängen von mindestens 9 m vorzusehen.
- 6.6 Baumaßnahmen auf den überbaubaren Grundstücksflächen (in der Planzeichnung
gekennzeichnet als X) längsteitig dürfen in der Zeit vom 15. August bis
15. März erfolgen und wenn auf dem Baugrundstück eine Ferienwohnanlage errichtet
ist, der Ersatzpflanzung erfolgt auf den Eingriffsgrundstücken, oder wenn das
aufgrund des vorhandenen Bauzustandes nicht möglich ist, auf einer 100 m der Stadt
festgelegten Fläche.
Die Ersatzpflanzung ist folgendermaßen vorzunehmen:
- für einen Baum mit 40 bis 70 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von einem bis
drei Bäume mit mindestens 12 - 18 Zentimetern Stammumfang,
 - für einen Baum mit 71 bis 90 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von zwei bis
drei Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang,
 - für einen Baum mit 91 bis 150 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von vier bis
acht Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang,
 - für einen Baum mit 151 bis 250 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von sechs bis
zwölf Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang,
 - für einen Baum über 250 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von mindestens zehn
Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang.
- Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste 3 oder Obstbäume in der Qualität
(STU 12/14).
Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre zu sichern, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf mit SO1, SO1a und SO1b Ferien
bezeichneten Baulflächen die Grundstückszufahren und Stellplätze nur mit Rassen-
gittersteinen, Pflaster mit Rassenflieg, Ökopflaster oder vergleichbaren Materialien
auszubauen. Die Stellplatzflächen sind zu begrünen.
10. Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als
Brauchwasser Verwendung findet, auf den Grundstücken zu versickern. Von den
öffentlichen Verkehrsflächen ist das Niederschlagswasser in straßenbegleitenden
Mulden oder Grünflächen zur Versickerung zu bringen.
11. Die Wege A u D und der Heidenholzweg verbleiben unbefestigt.
12. Für je 5 PKW-Stellplätze ist ein Laubbäum der Pflanzlisten 2 oder 3
(Qualität STU 12 / 14) zu pflanzen.
13. Auf den privaten Baugrundstücken sind je 60 m² versiegelter Grundstücksfläche ein
Laubbäum der Pflanzlisten 2 oder 3, ein Obstbaum (Qualität STU 12 / 14) oder
20 Sträucher der Pflanzliste 1, Pflanzabstand jedoch 0,75 m zu pflanzen.
14. Auf öffentlichen Parkflächen ist für jeweils 5 Stellplätze ein Baum der Pflanzlisten 2
oder 3 zu pflanzen.
15. Die öffentliche Parkplatzfläche in der Verlängerung des Heidenholzweges, östlich der
Kantor-Ehrich-Straße ist mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu umpflanzen.
16. Für die Umwandlung der Waldflächen auf den Grundstücken Flur 5, Flurstücke 70
und 71 (Teilflächen) und 80/1 sowie Flur 6, Flurstücke 307/3 und 308/2 ist gemäß
J.L.Wald M.V. Ersatzpflanzung in einer Flächengröße von 1.090 ha auf dem
Flurstück 84 der Flur 17 zu leisten.
Die Ersatzaufforstung muss unmittelbar nach Durchführung der Planung, spätestens
bis zum 18.03.2007 erfolgen. Die Pflanzfläche ist durch Einzäunung gegen
Wildverbiss zu schützen.
7. Lärmschutzmaßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Quetziner Straße die
Lärmpegelbereiche entsprechend den zugehörigen Abstandsmaßen der folgenden
Tabelle zu berücksichtigen.
- Zusammenstellung Lärmpegelbereiche / Abstandsmaße
- | Lfd.-Nr. | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB (A) | Horizontaler Abstand in m |
|----------|------------------|--|---------------------------|
| 1 | I | bis 55 | 68 |
| 2 | II | 56 bis 60 | 29 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 12 |
- Erläuterungen siehe Fußnoten: Horizontaler Abstand
- Bei allen Gebäudeteilen sind aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die
Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug).
- Raumart
- | Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB (A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen ... und ähnliches | Büro- und ähnliche teile in dB |
|-------|------------------|--|---|--------------------------------|
| 1 | I | bis 55 | 30 | |
| 2 | II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
- Erläuterungen siehe Fußnoten: Büorroäume
1. Der horizontale Abstand ist dabei das Maß zwischen Fassadebauteil und der SO1a-Linie an der oberen Grenze des Lärmpegelbereichs
2. In Anlehnung an DIN 4109 - Pt. 5.3.1 kann der Lärmpegelbereich für die von dem maßgeblichen Lärmpegel abgewinkelten Gebäudeteile (offene Bebauung) um eine Stufe, gegenüber dem sonst gültigen, reduziert werden
3. An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen unbedeutenden Beitrag zum Innenraumgeräusch leistet, werden keine Forderungen gestellt
- Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.
Die Schlafräume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich II mit
schalldämmenden Lüftungöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der
resultierenden Luftschalldämmung (R_w) des gesamten Außenwandbauteils
gewährleisten.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 8.1 Als Ausgleichsmaßnahme sind im Plangebiet insgesamt 98 Hochstämme standort-
gerechter Laubgehölze an der "Quetziner Straße" (71 Stück), an der "Kantor Ehrich-
Straße" (55 Stück) sowie an der Zufahrt zum Motel und ihrer Verlängerung
(26 Stück) in der Qualität STU 16/18, 3.v., gemäß Pflanzliste 2 im Anhang zu den
Festsetzungen zu pflanzen und zu erhalten.
- 8.2 Als Ausgleichsmaßnahme sind im Plangebiet 132 Hochstämme standortgerechter
Laubgehölze in der Qualität STU 14/16, 3.v., im Bereich der vorgesehenen Straßen-/
Wegelinien des "Heidenholzweges" und den benachbarten Stellplatzanlagen (50 Stück)
sowie den unbefestigten Wegen A, D (21 Stück) an der Ostperipherie des Plangebietes
(61 Stück) gemäß Pflanzliste 3 im Anhang zu den Festsetzungen zu pflanzen und zu
erhalten.
- 8.3 Anhang zu den Festsetzungen:
- Pflanzliste 1: Qualität STU 100/150, v., 3 TR, Pflanzabstand 1,0 m (entspr. 1 Pfl./m²)
Sorbus aucuparia / Eberesche, Prunus spinosa / Schlehe,
Cornus sanguinea / Hartriegel, Cornus mas / Kornelkirsche,
Corylus avellana / Hasel, Crataegus monogyna / Weißdorn,
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare / Liguster,
Rubus fruticosus / Brombeere, Salix caprea / Salweide,
Rosa canina / Hundrose, Rhamnus cathartica / Kreuzdorn,
Populus tremula / Espe.
- Pflanzliste 2: Qualität STU 16/18, 3. v. v.
Acer pseudoplatanus / Bergahorn, Quercus robur / Stieleiche,
Tilia cordata / Winterlinde.
- Pflanzliste 3: Qualität STU 14/16, 3. v. v.
Acer campestre / Feldahorn, Betula pendula / Weißbirke,
Carpinus betulus / Hainbuche, Ulmus glabra / Bergulme.
- Pflanzliste 4:
Fagus sylvatica / Buche (95 %), Quercus robur / Eiche (5 %).
- Pflanzliste 5:
Acer campestre / Feldahorn, Betula pendula / Weißbirke, Carpinus betulus /
Hainbuche, Prunus avium / Vogelkirsche, Prunus padus / Traubeneiche,
Sorbus aucuparia / Eberesche.
- Pflanzliste 6:
Cornus sanguinea / Hartriegel, Crataegus monogyna / Weißdorn,
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen, Frangula alnus / Faulbaum,
Ilex aquifolium / Stechpalme, Prunus spinosa / Schlehe, Rhamnus cathartica /
Echter Kreuzdorn, Rosa canina / Hundrose, Rubus fruticosus / Brombeere,
Salix caprea / Salweide, Salix cinerea / Aschweide, Sambucus nigra /
Schwarzer Holunder, Viburnum opulus / Schneeball.
9. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
§ 135 a und b BauGB
- 9.1 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Punkte 6.8, 6.9, 6.12 und 6.13 des
Bebauungsplanes sind vom Vorhabenträger durchzuführen und innerhalb eines Jahres
nach Fertigstellung der Bauarbeiten abzuschließen.
- 9.2 Alle übrigen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach den Punkten 6.1, 6.2, 6.3, 6.4,
6.5, 6.6, 6.7, 6.14, 6.15, 6.16 und 6.8 des Bebauungsplanes werden den Eingriffsgrund-
stücken 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 Bereit-
stellung hierfür erforderlicher Flächen erhebt die Stadt einen Kostenersatzbetrag.
Der Betrag richtet sich nach der Fläche der Grundstücke. Die Kosten können geltend
gemacht werden, sobald die Grundstücke auf den Eingriffe zu erwarten sind, baulich
oder gewerblich genutzt werden dürfen.
- 9.3 Der Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche der zugeordneten
Grundstücke.
- 9.4 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Umfang ihrer zeitlichen Durchführung
den Bebauungsmaßnahmen des Plangebietes anzupassen. Bewertungsmaßnahmen hierfür sind
die Gesamtkosten aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Bebauung gemäß
zulässiger Grundfläche.
- Hinweise:
- Arbeiten mit Asbest
Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.
- Bodenkennzeichnung
Die Veränderung oder Beseitigung der gekennzeichneten Bodenkennzeichen kann nach
§ 7 DStG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeder der Erdarbeiten die
fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodenkennzeichen sichergestellt wird.
Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu
tragen (§ 4 Abs. 5 DStG M-V, GVB, Messtechnik-Vorhaben Nr. 1 vom
14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und
Dokumentation der Bodenkennzeichen ist das Landesamt für Bodenkennzeichnung recht-
zeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden
Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
- Für Bodenkennzeichen, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die
Bestimmungen des § 11 DStG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutz-
behörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum
Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkennzeich-
nung unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Altlasten
Sollten im Zuge der Realisierung des Vorhabens Ablagerungen zutage treten bzw.
Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden,
sind die folgenden Maßnahmen zu ergreifen:
- abstrahlender Geruch
 - anormale Färbung
 - Ausstritt 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 zuständigen Abfallbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.
- Es gilt die Bauantragsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
- Notwendige Pflegearbeiten für die im Bebauungsplan unter Pkt. 6 festgesetzten Maßnahmen
sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- Die im Grünordnungsplan mit T6 bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt im LSG "Plauer See" und befindet
sich im Eigentum der Stadt Plau am See. Die bislang als Parkplatz genutzte Trichterfläche
(Teilbereich Flurstück 348 - 1.930 m²) ist in ein naturnahes Röhrichtrichtgebiet umzuwandeln.
Zu diesem Zweck ist der Zufahrtsbereich für den Verkehr zu sperren und die Fläche selbst
der sukzessiven Beseitigung durch den nördlich und östlich angrenzenden Schiff-/
Röhrichtrichtgebiet zu überlassen. Die Fläche ist zu einem Röhrichtrichtgebiet zu entwickeln und bis auf
eine randliche Eingrünung von Gehölzen freizuhalten. Eine Einzäunung erfolgt nicht.
Zur Sperrung der westseitigen Zufahrt wird dort in der entsprechenden Länge (10 lfd. m)
eine intensive 3-reihige freiwachsende Heckenpflanzung (Pflanzabstand 0,5 m)
vorgesehen. Qualitäten und Artenauswahl orientieren sich an der Pflanzliste 1 im
Anhang zu den Festsetzungen. Die vorhandene Einfassungshecke soll auf 3 Seiten erhalten
bleiben, allein der nördseitige Heckenrand wird gerodet. Die Maßnahme wird vom
Eigentümer der Fläche durchgeführt.
- Die im Grünordnungsplan mit T7 bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt im LSG "Plauer See" und befindet
sich im Eigentum der Stadt Plau am See.
Die Maßnahmenfläche besitzt eine Größe von 0,4 ha und ist innerhalb der FNP
Ökoprofilabsatz AS (Gem. Plau, Flur 2, Flurstück 7/2 - 4,9 ha) nördlich des Plangebietes
angesiedelt. Sie ist als extensiv genutztes Auengrünland zu entwickeln. Der vorhandene
Gehölzstreifen im Seeaußenbereich ist zu beseitigen.
Die Maßnahme wird vom Eigentümer der Fläche durchgeführt.
- Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen.
Vor Baubeginn ist die HGW Hanse Gas durch den Bauausführenden zu informieren und
eine örtliche Einweisung zu beantragen.
- Im Plangebiet befinden sich Elektroleitungen.
Vor Baubeginn ist die WEMAG durch den Bauausführenden zu informieren und eine
örtliche Abstimmung vorzunehmen.
- Auf den mit SO2 Ferien bezeichneten Baulflächen im Geltungsbereich des Bebauungs-
planes vorhandenen Wohngebäude sind im Rahmen des Bestandsschutzes geschützt.
- Das auf der mit SO2a Ferien bezeichneten Baulfläche im Geltungsbereich des Bebauungs-
planes vorhandene Schullandhaus ist im Rahmen des Bestandsschutzes geschützt.

- WAZV
Bei der Schaffung von öffentlichen Straßen und Wegen im B-Gebiet ist eine teilweise
Umverlegung bzw. Verlegung von Versorgungs- und Anschlussleitungen notwendig.
Bauliche Maßnahmen, Bereich der öffentlichen Straßen und Wege sind dem WAZV
rechtzeitig bekannt geben, um eine Umverlegung bzw. Neuverlegung von Versorgungs-
und Anschlussleitungen des WAZV realisieren zu können.
- Telekom
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hiervon vermieden werden.
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze
über die Lage der Anlagen informieren lassen.
- Technikerlassung
03871 / 6238 11
BBN 28
Östlich
19376 Plau
- in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- WEMAG
Im Plangebiet befinden sich Elektroleitungen. Vor Baubeginn ist die WEMAG durch den
Bauausführenden zu informieren und eine örtliche Abstimmung vorzunehmen.

Satzung

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 12
- Heidenholz -

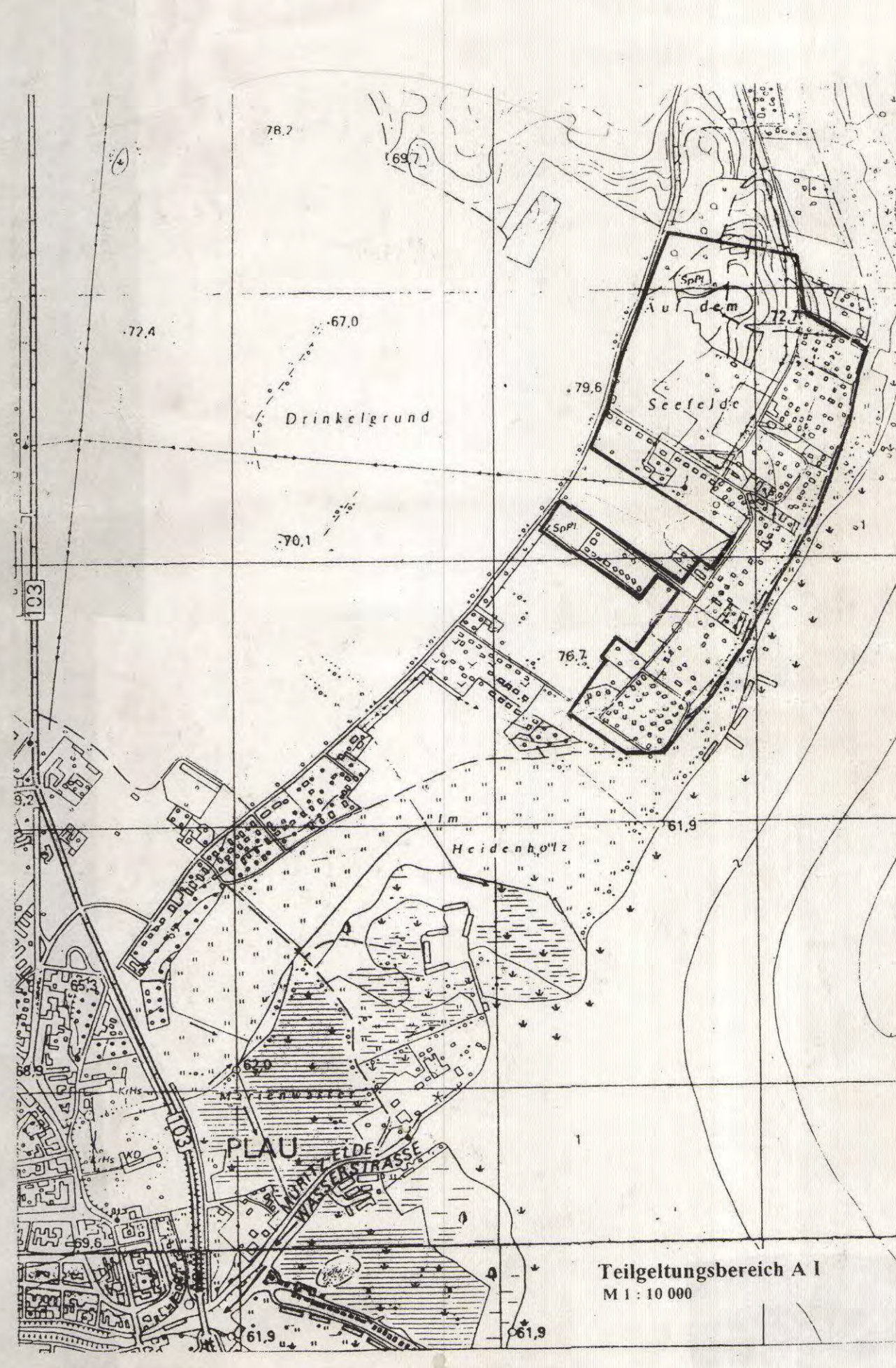
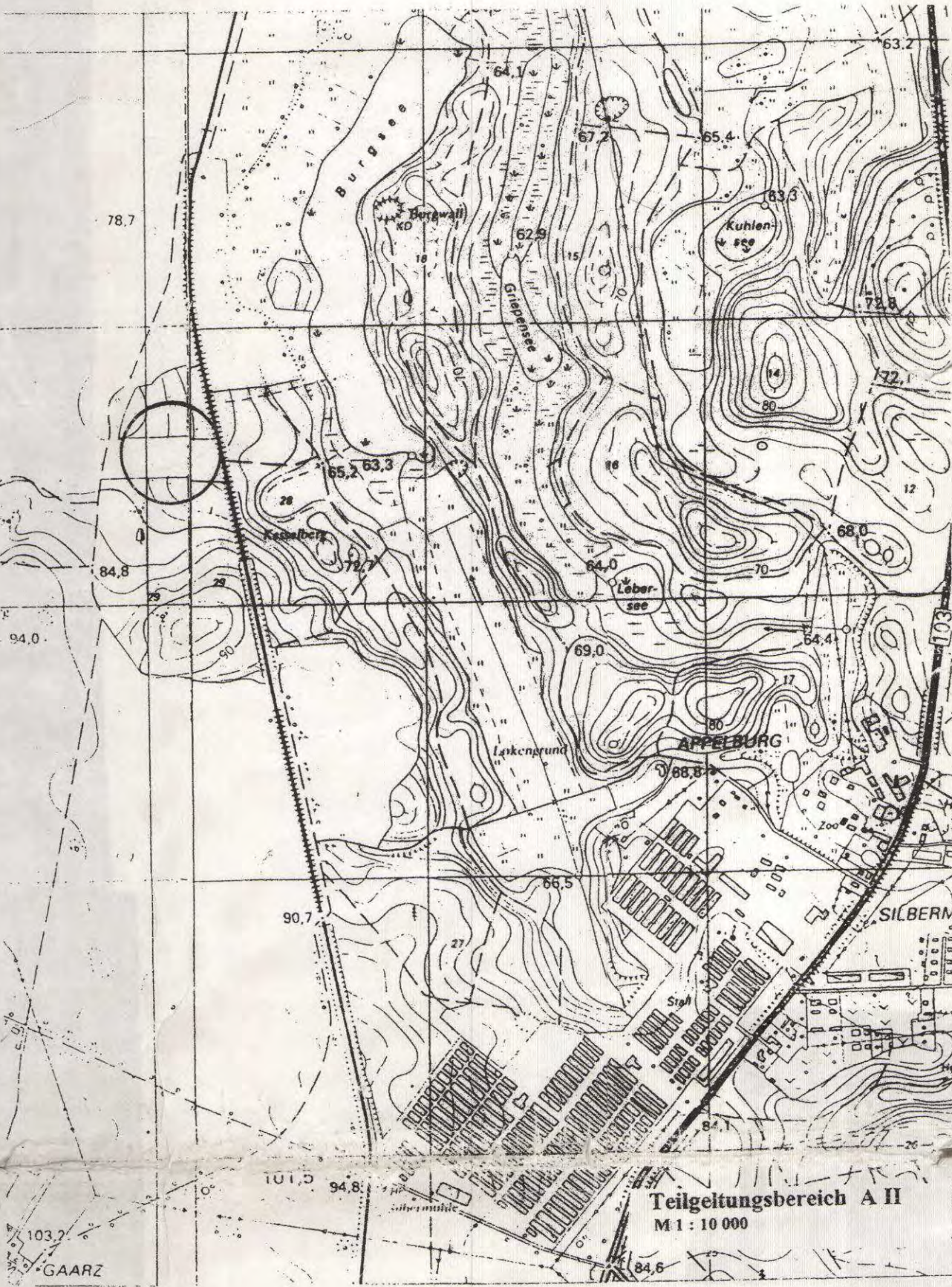
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August
1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom
27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der
Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V 1998 S. 468) wird nach
Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom Beschluss-Nr. und nach
Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan
Nr. 12 - Heidenholz - für die Bereiche "Kantor - Ehrlich-Straße", "Heidenholzweg",
"Wiesenweg", "Quetziner Straße"

- Flur 5, - Flurstücke 10 - 24, 55 - 91
Flur 6, - Teile der Flurstücke 235/7, 236/12, 241 - 246,
- Flurstücke 247 und 248,
- Teile der Flurstücke 249 - 252, 256, 354
- Flurstücke 257 - 261,
- Teile der Flurstücke 262
- Flurstücke 267/4 - 267/9, 268, 269, 270, 271/1 - 271/5,
271/9 - 271/17, 2742 - 2746, 275/1, 275/2, 276 - 278,
- Teile der Flurstücke 279 und 281
- Flurstücke 286, 287, 293 - 300, 305, 307 - 309, 311 - 314
- Teile von 320/5, 323 und 327,
- Flurstücke 322/1, 324/2, 326/1, 332 - 347, Flurstück 24 (Teilstück), Flur 17, Flurstück 24
- Gemarkung Plau

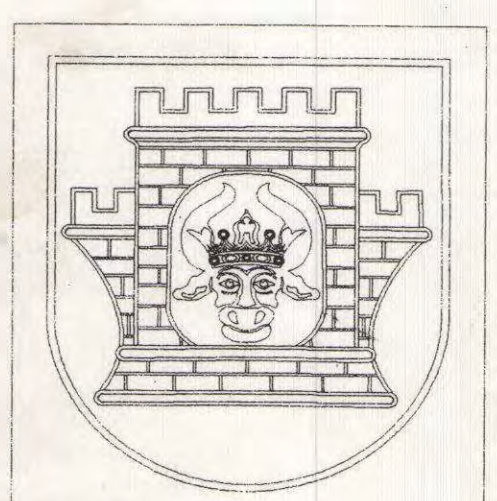
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.09.91
Nr. 12/91. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am
18.09.91 erfolgt.
- Plau am See, den 15.02.05
Der Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.03.95
durchgeführt worden.
- Plau am See, den 15.02.05
Der Bürgermeister
3. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist
gemäß Anzeige-Erlass vom 06.05.1996 - VII 410 - 509 1 - 2 (Amtsblatt M-V Nr. 23/96)
erfolgt.
- Plau am See, den 15.02.05
Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom
18.09.91 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.
- Plau am See, den 15.02.05
Der Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat am 20.09.91 den Entwurf des Bebauungsplanes mit
Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Plau am See, den 15.02.05
Der Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II)
und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 18.09.91
bis zum 18.09.91 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung nach § 3
Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich
zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.09.91 schriftlich bekannt gemacht
worden.
- Plau am See, den 15.02.05
Der Bürgermeister
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.91 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Plau am See, den 15.02.05
Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand am 01.12.2004 wird als richtig dargestellt, bescheinigt.
Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die
Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1545 und
1 : 4840 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Parchim, den 01.12.2004
Leiter des Kataster-
Vermessungsamtes
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung
(Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 18.09.91
bis zum 18.09.91 während folgender Zeiten
18.09.91 - 18.09.91
erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den
geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung
ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann
schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.09.91
schriftlich bekannt gemacht worden.
- Plau am See, den 15.02.05
Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem
Text (Teil B) wurde am 18.09.91 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom
18.09.91 genehmigt.
- Plau am See, den 15.02.05
Der Bürgermeister
11. Die Satzung wurde dem Landkreis Parchim mit Schreiben vom
15.03.2003 angezeigt. Der Landkreis hat mit Schreiben vom 15.03.2003 mitgeteilt, dass keine
Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 246 Abs. 1a BauGB geltend gemacht
werden.
- Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungserhöhenden Beschluss der Stadtvertretung
vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom
bestätigt.
- Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister



STADT PLAU AM SEE



BEBAUUNGSPLAN NR. 12
- HEIDENHOLZ -

- Für die Bereiche:
- Kantor-Ehrlich-Straße von der Quetziner Straße bis zum Flurstück 55, Flur 5
 - Heidenholzweg
 - Wiesenweg vom Flurstück 235/7, Flur 6 bis zum Flurstück 91, Flur 5
 - Quetziner Straße Flurstück 305 und Flurstück 339/15, Flur 6 bis zum
Flurstück 24, Flur 5

Aufgrund eines Formfehlers bei der Aufarbeitung und damit bei der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Amtsblatt vom 15.12.2004 wird
ein ergänzendes Verfahren gem. § 234 (4) BauGB erforderlich. Aus diesem Grund wird die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
wiederholt und der Bebauungsplan Nr. 12 „Heidenholz“ rückwirkend bekanntgemacht.

Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über
den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.11.2002 gemäß Hauptatzung im Amtsblatt Nr. 13 „Plauer Zeitung“ und im Internet unter
www.stadt-plau-am-see.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-
und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44
BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heidenholz“ tritt rückwirkend zum 15.12.2004 in Kraft.

Plau am See, den 23.11.2002



September 2000
Ingenieur: Peter Andreas
Sauerstraße 2a
19386 Plau am See

