# Planzeichnung (Teil A)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (Planz V 90)

S.SO.FB — Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, § 11 Bau NVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BAU NVO
2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BAU NVO
   GRZ — Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
   GFZ — Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
   I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   FH — Firsthöhe als Höchstmaß
3. BAUWEISE
   § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BAU NVO
   o — offene Bauweise
   a — abweichende Bauweise, Baukörperlänge größer als 50 m
   Baugrenze
4. GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT)
   § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
   PK — Parkanlage
5. WASSERFLÄCHEN
   § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
6. 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
7. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
   § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8. VERKEHRSFLÄCHEN
   § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BRPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
   § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
10. UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZES
    § 9 Abs. 6 BauGB
11. SONSTIGE PLANZEICHEN
    11.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
    § 9 Abs. 7 BauGB
    11.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
    § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
    St — Stellplätze
    11.3 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS
    § 1 Abs.4 §16 Abs.5 BauGB
12. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
    z.B. 118 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
    10,00 — Maßzahl in Meter
    Fällung: Bäume bei Durchführung der Maßnahme
    2 — Flächenbezeichnung

# Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Fremdenbeherbergung
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. **Grünflächen (privat)**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Grünflächen sind mit Rasen oder bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Vorhandene Befestigungen sind zu beseitigen und der Boden zu lockern.

2.2 Die Grünflächen mit Gebot zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit Sträuchern mit einer Wuchshöhe von mindestens 60 cm zu begrünen.

2.3 In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

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

3.1 Die Stellplatzflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. Öko-Pflaster) herzustellen.

In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 ist eine viereinhalbige Hecke (Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m, versetzte Anordnung, Sträucher einer Art zu mehreren in Gruppen) mit Sträuchern und Bäumen entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Reihen sind parallel zur Nordgrenze des Geltungsbereichs anzuordnen. Die Bäume sind auf den beiden mittleren Reihen im Pflanzabstand von ca. 10 m zu pflanzen. An den Außenseiten ist jeweils ein 1,0 m breiter Streifen als krautige Ruderalfläche (vorgelagerter Gras- und Staudensaum) der Sukzession zu überlassen. Eine Nutzung des Saums ist unzulässig. Eine Mahd des Saumes einmal pro Jahr im Oktober ist zur Sauberhaltung und zur Vermeidung der Verbuschung zulässig.

In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 eine dreireihige Hecke (Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m, versetzte Anordnung, Sträucher einer Art zu mehreren in Gruppen) mit Sträuchern und Bäumen entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Reihen sind parallel zur Südgrenze des Geltungsbereichs anzuordnen. Die Bäume sind auf der mittleren Reihe im Pflanzabstand von ca. 10 m zu pflanzen. An den Außenseiten ist jeweils ein 1,0 m breiter Streifen als krautige Ruderalfläche (vorgelagerter Gras- und Staudensaum) der Sukzession zu überlassen. Eine Nutzung des Saums ist unzulässig. Eine Mahd des Saumes einmal pro Jahr im Oktober ist zur Sauberhaltung und zur Vermeidung der Verbuschung zulässig.

4. **Lärmschutzmaßnahmen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

| Lkt.-Nr. | Grenze zwischen Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)] | Abstand zur Fahrbahnmitte der Seestraße |
|---|---|---|---|
| 1 | II / III | 55 | 45,0 m |
| 2 | II / III | 60 | 21,5 m |
| 3 | III / IV | 65 | 7,0 m |

Die sich aus den oben genannten Angaben ergebenden Lärmpegelbereiche sind allen Gebäudeteilen zu brücksichtigen da aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab 8 - Auszug) sind.

| Zeile | Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, und ähnlicher | Büroräume und ähnlicher |
|---|---|---|---|---|
| | | | 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 |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.
Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III mit schallgedämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (R'w', res.) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung vonBäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Grünfläche 3 mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind 12 Bäume in mindestens drei verschiedenen Arten nach Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich an den mit Planzeichen "Anpflanzen von Bäumen" bezeichneten Pflanzorten Bäume in mindestens fünf verschiedenen Arten nach Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume, 39 Stück Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang und in den Hecken 14 Stück Hochstamm, dreimal verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang, der Arten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sandbirke (Betula pendula), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos),Stieleiche (Quercus robur)

Sträucher, verpflanzt, 3 - 4 Triebe, Höhe 80 - 100 cm:Fläche 1Fläche 2

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Weißdorn | - | Crataegus monogyna | 25 Stück | 20 Stück |
| Schlehe | - | Prunus spinosa | 20 Stück | - |
| Hartriegel | - | Cornus sanguinea | 30 Stück | 20 Stück |
| Hasel | - | Corylus avellana | 30 Stück | 30 Stück |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum | 30 Stück | 30 Stück |
| Hundsrose | - | Rosa canina | 24 Stück | 20 Stück |
| Grauweide | - | Salix cinerea | 20 Stück | - |
| Salweide | - | Salix caprsea | 25 Stück | 14 Stück |
| Summe: | | | 204 Stück | 134Stück |

**Hinweise:**

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

* **Bodendenkmalpflege**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.
Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647) und Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 1999 (GVOBl. M-V S. 644) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

* **Altlasten**

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden wie

- abartiger Geruch
- anormale 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 Immissions- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einzuhalten.

* **Baugrund**

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

* **Elektroleitungen**

Im Plangebiet befinden sich Elektroleitungen, vor Beginn ist die WEMAG, Netzdienststelle Neustadt-Glewe, Telefon 03875-552648 zu informieren.

* **WAZV**

Im Bereich des geplanten B-Gebietes befindet sich eine Wasserversorgungsleitung AZ DN 150. Diese Versorgungsleitung verläuft teilweise auf dem Flurstück 120 und sollte nicht überbaut werden.
Im Bereich des Strandhotels ist noch in diesem Jahr die Umverlegung der Versorgungsleitung 150 AZ in den öffentlichen Teil Seestraße vorgesehen. Die Herstellung eines Trinkwasseranschlusses an die geplante Trinkwasserleitung (PE 180) ist nach Antragstellung und in Grundlage der gültigen Satzungen des WAZV möglich.
Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen und Armaturen sind ggf. mit dem WAZV abzustimmen. Boden- und Geländebeläge im Bereich unserer Leitungen und Armaturen sind aus Gründen einer möglichen Frostgefährdung nicht zulässig.

* **E.ON Hanse AG**

Vor Baubeginn ist sie E.ON Hanse AG in 18246 Bützow zu informieren.

* **Deutsche Telekom AG, T-Com**

Vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom AG in 14526 Stahnsdorf zu informieren.

* **Arbeiten mit Asbest**

Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.

* **Nachrichtliche Übernahme**

**Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Plau am See. Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt 101-Juni 2006 zu beachten.

**Landschaftsschutzgebiet und 100 m-Gewässerschutzstreifen**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Plauer See" und im 100 m-Gewässerschutzstreifen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden beim Landrat des Landkreises Parchim Anträge auf Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG und auf Ausnahme vom Bauverbot im 100 m Gewässerschutzstreifen gestellt.

* **Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen und Pflanzmaßnahmen sollen innerhalb von zwei Jahren nach dem Beginn der Bautätigkeit zur Hotelerweiterung erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen, insbesondere die RAS-LP4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung.
Im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind darüber hinaus alle Maßnahmen zu unterlassen, die zur Entfernung, Schädigung oder Veränderung der typischen Erscheinungsform der Bäume und ihrer Wurzeln führen können, insbesondere Bodenabtrag, Ausschachtungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung und der unsachgemäße Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Bei den Bäumen, deren Baumkronen randständig im Ausbaubereich der Verkehrsflächen liegen, sind bei den Baumaßnahmen nach dem Stand der Technik Vorkehrungen zum Baumschutz zu treffen, um die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Bäume soweit wie möglich zu mindern. Näheres ist im Ausbauprojekt zu klären.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Durchführungsvertrag.

Um die Auswirkungen der Außenanlagen auf die Insektenfauna zu verringern, sollen nur Lichtquellen mit geringem UV-Anteil (z.B. HSE/T) Verwendung finden, die Abstrahlung des Lichtes auf die Umgebung eingeschränkt, die Lichtpunkthöhe so gering wie möglich gehalten und auf die nächtliche Anstrahlung von Fassaden verzichtet werden.

Im Südteil des Plangebietes sollen Einzkröten gesichert werden, dass Kleintiere wie Igel oder Amphibien diese passieren und in den Parkbereich mit dem Kleingewässer gelangen können.

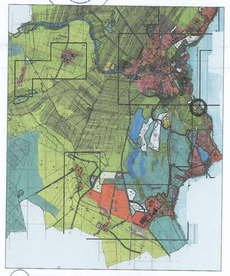
# Satzung

**der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Erweiterung der Hotelanlage "Strandhotel" - Im Ortsteil Plötzenhöhe**

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 30.03.06, Beschluss-Nr.[illegible] und nach Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Erweiterung der Hotelanlage "Strandhotel" für die Flurstücke 118, 119/1, 119/2, 120 und 121 (teilweise), Flur 15 in der Gemarkung Plau, gelegen an der Seestraße im OT Plötzenhöhe bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.09.04 Nr. [illegible]. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.07.07 erfolgt.
   Plau am See, den 8.10.09 — Der Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.08.07 durchgeführt worden.
   Plau am See, den 15.10.09 — Der Bürgermeister
3. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG erfolgt.
   Plau am See, den 15.10.09 — Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.08.09 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.
   Plau am See, den 15.10.09 — Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 22.09.09 bis zum 23.10.09 während der Dienststeln 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 14.09.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Plau am See, den 15.10.09 — Der Bürgermeister
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Plau am See, den 15.10.09 — Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 08.10.09 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Ausfertigung im Maßstab 1 : 2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Parchim, den 08.10.09 — i. V. [illegible] — Leiter des Katasteramtes Vermessungsamtes
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planungszeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.09.09 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom 30.09.09 gebilligt.
   Plau am See, den 15.10.09 — 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 15.10.09 — 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 "Demokratischen Blitz" ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltandmachung 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 15.10.09 in Kraft getreten.
    Plau am See, den 15.10.09 — Der Bürgermeister



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Satzungsgrundlage
Zeichnung v. 20.09.09
Zeichnung Nr. 5.09.09

Plau a. See, 15.10.09

| Bürgerbeteiligung | |
|---|---|
| Anzahl Stellungnahmen Planbehörden | |
| Datum | Frühzeitige Bürgerinnen / Bürgerinnen 14.08.2007 / 04.09.2007 |
| Datum | 14.08.2007 |
| Planungsbüro | |
| | Stadtvertretung |

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4

SONSTIGES SONDERGEBIET FREMDENBEHERBERGUNG
ERWEITERUNG DER HOTELANLAGE STRANDHOTEL
IM ORTSTEIL PLÖTZENHÖHE
( FLUR 15, FLURSTÜCKE 118, 119/1, 119/2, 120 und 121 teilweise)

## STADT PLAU AM SEE

Maßstab 1: 500 — Dezember 2006

| Kartengrundlage: | Auftragnehmer: |
|---|---|
| Flurkartenauszug (6/2006) | ING.- BÜRO PETER ANDRESS<br>SEESTRASSE 24<br>19395 PLAU AM SEE |
| Maßstab : 1: 2919 | |