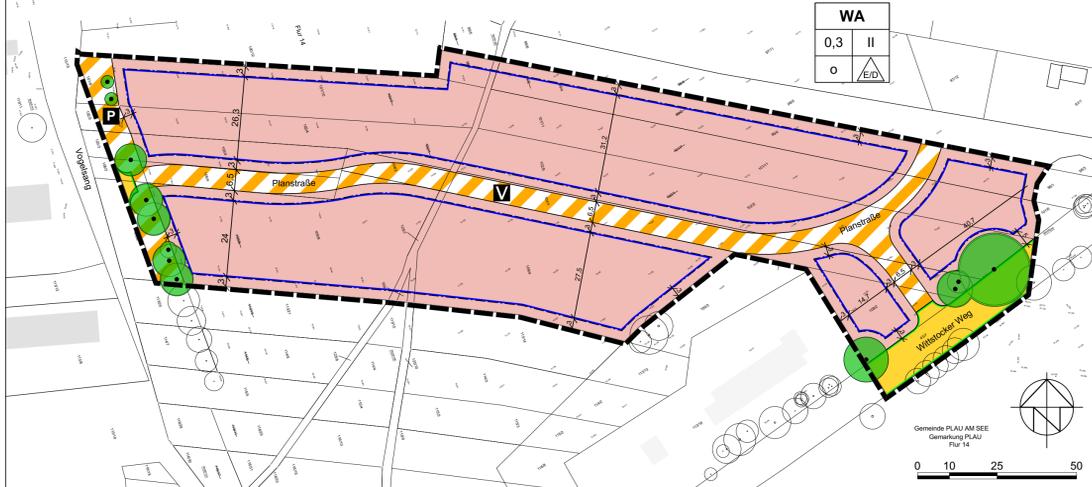


Satzung der Stadt Plau am See über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Innerhalb des, in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches, werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vollständig ersetzt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

76,75 Höhenpunkt als unterer Bezugspunkt in m über NHN (Meter über Normalhöhennull, Höhensystem DHHN92)

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

o offene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenzen

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

● Erhaltung: Bäume

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

○ DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

○ Flurstücksgrenzen

10914 Flurstücksnummer

— Flurstücksnummer (hier: künftig fortfallend)

1 10 1 Bemaßung alle Angaben in Meter

□ vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

○ Bestandsbäume (hier: Laubbäume)

TEIL B - TEXT

In der Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO; § 13 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.

1.1 allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störenden Handwerksbetriebe

1.2 ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften

1.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.4 zulässig sind Räume für freie Berufe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante der Gebäude (OK) als Höchstmaß über einem Bezugspunkt bestimmt. Die OK beträgt 10,0 Meter über dem Bezugspunkt (BP) 76,75 m (sh. Planzeichnung) über NHN im Höhensystem DHHN92. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).
Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudesite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.

Hinweis: die tatsächliche Geländeoberfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches liegt zwischen 74,5 m und 79 m über NHN und im östlichen Bereich zwischen 78,5 m und 80 m über NHN im DHHN92

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 25 a und b BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 8 Bäume in der Qualität Hst StU 18/20, 3. V., zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind Wurzelstreichelgrößen von mindestens 12 m² vorzusehen.

Es sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsstadien durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Die Pflanzstandorte sind entsprechend der Ausführungsplanung festzulegen und können von der Darstellung im B-Plan abweichen. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

4.3 Innerhalb der Baufelder sind je 100 m² versiegelter Fläche drei Obstbäume in der Pflanzqualität Hst StU 10/12, 2 x v. oder ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hst StU 18/20, Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Artenauswahl Laubbaum:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)

Artenauswahl Obstgehölze:

- Apfel: Altländer Pfannkuchen, Albrechtspfäpfel, grüner Boskoop, Danziger Kantapfel, Dobraner Renette, Gestreifter Römer, Gravensteiner, Hornberger Pfannkuchen, Kaisen Wilhelm
- Kirsche: Werdersche Braune, Teichners Schwarze Knopfel, Schwarze Königin, Kaisers Kirsche
- Birne: Alexander Lucas, Blumenbachs Butterbirne, Boscs Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Josephin von Mecheln, Konferenzbirne
- Pflaume: Wangenheim, Erwinger Frühe, Hauszweischge

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m. Standsicherung mittels Dreibock. Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Die Pflege und der dauerhafte Erhalt sind zu gewährleisten.

5. Externe Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme: Entwicklung naturnaher Buchenwald
Lage: Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 84

Entwicklung einer ca. 2,56 ha großen Waldfläche auf derzeitigem Acker. Randlich der Aufforstungsfläche ist auf einer Breite von 12 m ein mehrstufiger Waldrand aus typischen standortheimischen Gehölzarten mit der Pflanzqualität 80 – 100 cm hoch, v., 3 TR, im Pflanzverband 1 x 1 m zu entwickeln.

Auf dem ca. 12,9 ha großen Flurstück stehen ca. 7 ha Acker zur Verfügung.

Artenauswahl Wald:

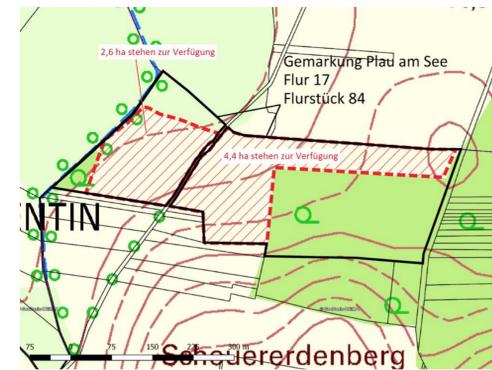
- Buche (*Fagus sylvatica*) mit Anteil 95 %
- Stieleiche (*Quercus robur*) mit Anteil 5 %

Artenauswahl Waldrand:

- Birke (*Betula pendula*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Achswiede (*Salix cinerea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

Es ist ein Wildschutzverbissraum mit 1,60 m Höhe herzustellen. Die Pflanzung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren und der dauerhafte Erhalt zu gewährleisten. Bei gesicherter Kultur ist die Schutzeneinrichtung abzubauen.

Lage:



II. Örtliche Bauvorschriften i. V. m. § 86 LBauO M-V

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

Dachform und Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer zu gestalten. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis höchstens 55° zu gestalten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° bis höchstens 35° zu gestalten. Für die Dachgestaltung sind zulässig:

Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Je Wohneinheit sind jeweils zwei Stellplätze vorzuhalten. Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.

Hinweis: Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung Plau. Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen. Brunnenanlagen, Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen sind nur in Ausnahmefällen nach § 136 LWaG möglich und bedürfen aufgrund des Gefährdungspotenzials einer weiteren fachtechnischen Beurteilung bzw. Bewertung und der Zustimmung des WAZV Parchim/Lübz. Die Gewinnung von Erdwärme durch Bohrungen und das Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten ist der unteren Wasserbehörde zur Entscheidung vorab anzuzeigen.

IV. Hinweise

Bodendenkmalchutz

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelzufunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahme S 1: Einzelstammenschutz an Einzelbäumen

Zum Schutz der Bäume ist während der Bauaktivitäten ein Einzelstammenschutz (2 m hohe Bohlen auf Posten) vorzusehen. Während der Erdarbeiten ist eine Beschädigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1). Keine Rodungs-, Fallarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September mit vorheriger Besatzkontrolle geeigneter Höhenbäume.

Artenschutzrechtliche Hinweise

.....

Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

.....

Bodenschutz

.....

Grundwasser- und Bodenschutz

Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten entdeckt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Es besteht gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz eine Vorsorgepflicht gegen die Entstehung von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. zu vermeiden bzw. zu vermeiden. Dies betrifft Durchmischungen, Bodenaushub, Verdichtungen, unnötige Befahren und die Verunreinigung. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Bodenfunktionen von vorübergehend beanspruchten Flächen wieder herzustellen. Das umfasst den Rückbau von Befestigungen, Aufbringen von abgetragenen Oberboden und Flächenlockerung.

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt, Markt 2 in 19395 Plau am See eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.03.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPfG M-V beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt, Markt 2, 19395 Plau am See, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich auszuzeigen.
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. am mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
Plau am See,

Siegeabdruck Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung ist Umweltbericht wurde gebilligt.

Plau am See,

Siegeabdruck Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin,

Siegeabdruck Öffentlich bestellter Vermesser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit aufgefertigt.

Plau am See,

Siegeabdruck Der Bürgermeister

Der Beschluss der 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, sind am gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Plau am See,

Siegeabdruck Der Bürgermeister

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Plau am See,

Siegeabdruck Der Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 15. Oktober 2015, in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Plau am See über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Plau am See,

Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE PLAU AM SEE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "MÜHLENBERG"

für das Gebiet

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

