



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25/3

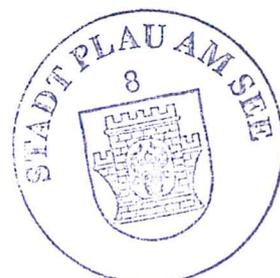
Örtlicher Bereich des Sanierungsgebietes
– Mittelalterlicher Stadtkern –
(Stietzstraße, Wallstraße, Metow, Marktstraße, Große und
Kleine Burgstraße, Fischerstraße, Dammstraße (nördlicher Teil))

der Stadt Plau am See

Auftraggeber: BIG Städtebau GmbH
Mecklenburg-Vorpommern
Regionalbüro Güstrow
Eisenbahnstraße 18
18273 Güstrow

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a
19395 Plau am See

19. Januar 2000
12. Februar 1999



29.11.01

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlaß der Planung	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See	5
4. Übergeordnete Planungen, Satzungen und Beschlüsse der Stadtvertretung	5
5. Ziel und Zweck des B-Planes	7
6. Gebietsabgrenzung und Lage des Plangebietes	9
7. Ausgangssituation und Bestand	10
8. Planungsinhalte	11
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.1.1 Allgemeine Wohngebiete	11
8.1.2 Besondere Wohngebiete	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	12
8.3 Verkehrsflächen	13
8.4 Ver- und Entsorgungsflächen	13
8.5 Maßnahmen zur Grünordnung	15
8.6 Stellplätze	16
8.7 Örtliche Bauvorschriften	16
8.8 Lärmschutz	18

1. Anlaß der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25/3 liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Mittelalterlicher Stadtkern“. Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erreichung der Sanierungsziele geschaffen werden.

Sanierungsziele sind:

- Erhaltung und Wiederherstellung von Bauten, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
- Qualitätvolle Wiederherstellung der Bausubstanz im Stadtkern, dem historischen Wert entsprechend.
- Aktivierung und Wiederherstellung von Wegebeziehungen und historisch belegten Bereichen, Plätzen, stadträumlichen Situationen und Uferzonen in stadtbildgerechter Weise.
- Herausarbeitung und Wiederherstellung der Kontaktzonen zwischen dem mittelalterlichen Stadtkern und den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen.
- Kompensierung der durchschneidenden Wirkung der B 103.
- Ausbau und Wiederherstellung von funktionsgerechten Straßen und Wegen.
- Schaffung von Fußgänger- und verkehrsberuhigten Bereichen.
- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen zu den Erholungsgebieten am Plauer See.
- Schaffung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze und privaten Stellplätze.
- Der Ausbau der ÖPNV.
- Herausnahme des Durchgangsverkehrs der B 191.
- Sicherung des qualitätsvollen Wohnens im Stadtkern.
- Verbesserung des Wohnumfeldes, Stärkung der Wohnfunktion, Sicherung vorhandenen und Schaffung neuen Wohnraumes.
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtkern.
- Das Schließen vorhandener Baulücken sowie Ergänzen von Straßenraumbegrenzungen mit gestalterisch qualitätvoller Bebauung.

- Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken im Stadtkern.
- Sicherung und Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte.
- Sicherung historisch gartendenkmalwürdiger Strukturen und Elemente.
- Förderung der stadtfunktionalen Anlagen des Gemeinbedarfes, insbesondere im sozialen und kulturellen Bereich.
- Stärkung der Funktion der Altstadt als Wirtschaftsraum.
- Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich sowie im nichtstörenden Handwerk und sonstigem Gewerbe.
- Verlagerung störender Betriebe - neue Standorte und Folgenutzungen müssen nachgewiesen werden - bei nichtstörenden Betrieben ist eine Funktionsmischung erwünscht.
- Minderung der von Betrieben ausgehenden Störungen bei gewünschter Funktionsmischung.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Bearbeitung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- 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 Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVO Bl. S. 468)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauRoG) v. 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)

3. Flächennutzungsplan¹ der Stadt Plau am See

Der Flächennutzungsplan wurde im Juni 1990 von der Stadtvertretung beschlossen und vom Landrat des Landkreises Lübz als Genehmigungsbehörde genehmigt.
Seit Mai 2002 liegt eine genehmigte Neufassung des Flächennutzungsplanes vor.

Die Bauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 25/3 sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und Bestandteil des Sanierungsgebietes "Mittelalterlicher Stadtkern" dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum F-Plan wird darauf hingewiesen, daß die mittelalterliche Kleinstadtstruktur zu erhalten und die Forderungen des Denkmalschutzes besonders zu beachten sind. Zur Verbesserung der Versorgung sollen im Innenstadtbereich Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden, die die Wohnfunktion nicht wesentlich stören.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

ergänzt

Beitrittsbeschluss vom: 05.03.2003

4. Übergeordnete Planungen, Satzungen und Beschlüsse der Stadtvertretung

- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP 1996)²

Im RROP wurde der Stadt Plau am See die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Damit hat Plau am See auch Versorgungsfunktion für den ländlichen Nahbereich zu erfüllen. Für die städtebauliche Entwicklung ist die Einordnung Plaus und des Plauer Sees in einen Fremdenverkehrsschwerpunktraum von besonderer Bedeutung. Für Plau als staatlich anerkannten Luftkurort sind die qualitative und quantitative Verbesserung der Beherbergungskapazitäten, die Errichtung von Anlagen für wassersportliche Aktivitäten, die Schaffung von Voraussetzungen für Kur- und Gesundheitstourismus zur Verlängerung der Saison sowie eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung vorrangig zu fördern.

In den Tourismusorten sollen die bauhistorisch wertvollen Altstadtkerne komplex saniert werden. Ziel soll dabei sein, die Attraktivität der Städte für den Tourismus zu erhöhen, die Arbeits- und Lebensbedingungen für die Bürger zu verbessern und die Vitalisierung der Innenstädte durch Angebote von Handwerk, Handel und Dienstleistungen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen zu fördern.

- Denkmale gem. § 5 Abs. 1 DSchG M-V³

Die in Denkmallisten des Landkreises Parchim aufgenommenen Denkmale im Plangebiet wurden nachrichtlich übernommen und sind in der Planzeichnung dargestellt.

¹ Stadtverwaltung Plau am See

² Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 230-1-3)

³ Denkmalschutzgesetz M-V

- Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan⁴ der Stadt Plau am See wurde am 23.07.1992 von der Stadtvertretung beschlossen.

Im Rahmenplan wurden die allgemeinen Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung dargestellt. Insbesondere die Vorgaben in den Kapiteln Nutzungskonzept, Verkehrskonzept, Städtebau und Stadtbild sind mit als Grundaussagen in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Die Marktstraße, Große und Kleine Burgstraße und die Dammstraße werden als Besondere Wohngebiete, die Metow, Stietz-, Wall- und Fischerstraße als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der Burgplatz wird als besonderer Raum für Gewerbe, Kultur und Wohnen dargestellt.

- Sanierungssatzung⁵

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wurde von der Stadtvertretung am 05.10.1994 als Satzung beschlossen.

Das B-Plangebiet Nr. 25/3 ist Bestandteil des Sanierungsgebietes, das eine Gesamtgröße von 15,7 ha hat.

Die Sanierungsziele sind auf den Seiten 7 - 9 der Begründung dargestellt. Bei der Verbesserung der Wohnverhältnisse ist den Bedürfnissen älterer Bürger besonders Rechnung zu tragen. Um bezahlbare Mieten zu sichern, sollten die Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung genutzt werden.

- Stellplatzeinschränkungssatzung⁶

Die Stellplatzeinschränkungssatzung wurde am 26.02.1997 von der Stadtvertretung beschlossen.

- Werbegestaltungssatzung⁷

Die Werbegestaltungssatzung wurde am 23.09.1998 von der Stadtvertretung beschlossen.

- Farbkonzept⁸

Das Farbkonzept für die Farbgebung der äußeren Bauhüllen wurde am 10.03.1999 von der Stadtvertretung beschlossen.

⁴ Städtebaulicher Rahmenplan, Planungsgemeinschaft Architektur + Städtebau Boner/Meller

⁵ Stadtverwaltung Plau am See

⁶ Stadtverwaltung Plau am See

⁷ Stadtverwaltung Plau am See

⁸ Stadtverwaltung Plau am See

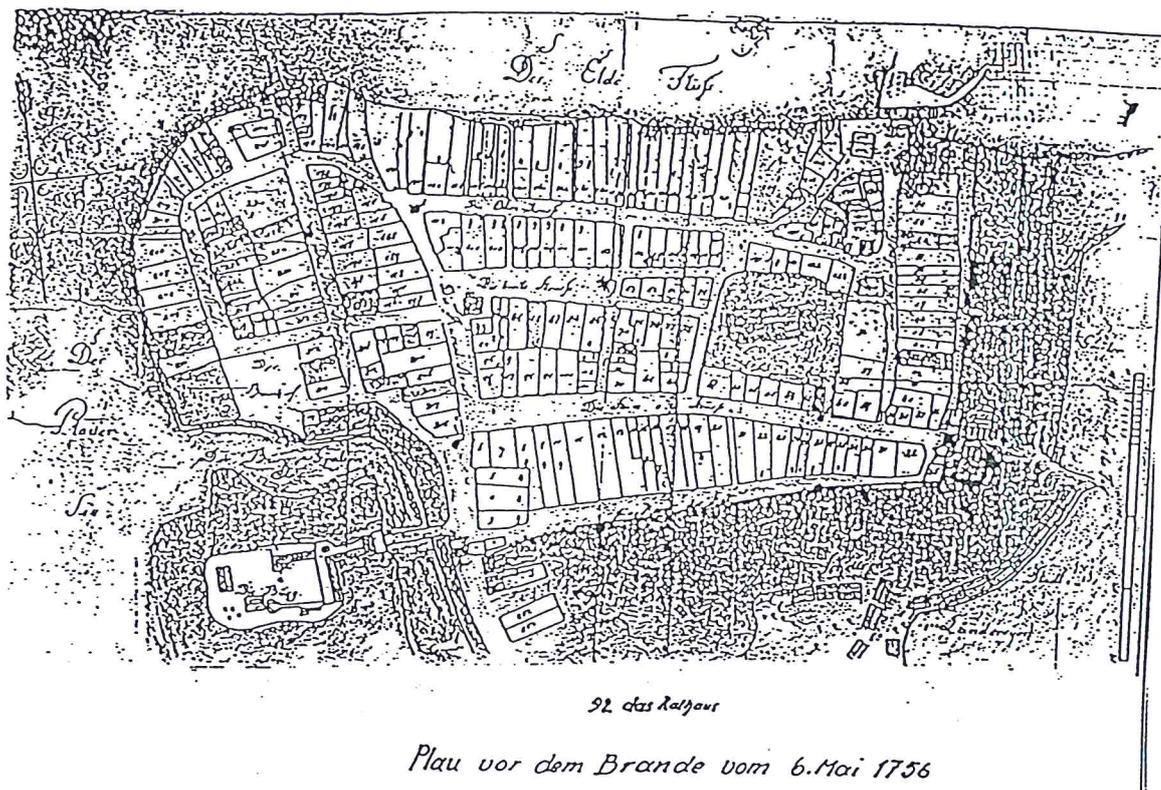


Abbildung 1⁹

Mit der Eldekanalisierung in den Jahren von 1797 – 1803 fielen die Flächen östlich der Metow und der Burggraben trocken.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Siedlungsstruktur des Plangebietes soll erhalten bleiben. Sie geht mit hoher Wahrscheinlichkeit noch auf slawischen Ursprung zurück. Davon zeugen die als Rundling angelegten und in dieser Form noch vorhandenen Straßen (Metow, Stietzstraße, Große Burgstraße und Marktstraße). Im Osten wurde der Rundling vom Plauer See und im Süden von der Elde begrenzt (siehe Abbildung 1).

Die vorhandenen Häuser im Plangebiet stammen alle aus der Zeit nach dem Großbrand im Jahre 1756. Die historische Siedlungs- und Parzellenstruktur ist auf der Abbildung 1 gut erkennbar, sie ist auch jetzt noch weitgehend vorhanden und soll möglichst erhalten bleiben.

Die Häuser mit ihren Sattel- und Krüppelwalmdächern, den kleinteilig gegliederten Fassaden in Fachwerk, Putz- oder Ziegelausführung, den in der Regel sprossierten Fenstern und überwiegend zweiflügeligen Haustüren geben der Altstadt ihr besonderes Gepräge und sollen erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Die Straßenansichten sind durch weitgehend geschlossene Baufluchten, unterbrochen

⁹ Stadtverwaltung Plau am See, Archiv

von 0,50 - 1,20 m breiten Tüschchen, charakterisiert. Zur Erhaltung und Wiederherstellung dieser altstadttypischen Hausformen und Straßenansichten erfolgen örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 86 LBauO M-V. Die vorhandenen Tüschchen oder Brandgänge als typische städtebauliche Motive in Plau sollen erhalten bleiben. Bei der Schließung von Baulücken sind diese Brandgänge wieder herzustellen. Alle Tüschchen oder Brandgänge sind in einem Stadtplan aus den Jahren 1829/36 (von Wunderlich) dargestellt (Abbildung 2). In der Planzeichnung wurden die Tüschchen durch Baulinien festgesetzt.



Abb. 2
Stadtplan aus dem Jahre 1829/36 (Auszug)¹⁰

¹⁰ Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Parchim

Die Innenhöfe sind mehr oder weniger mit Nebenanlagen überbaut. Zur Schaffung von Freiflächen und zur besseren Belüftung und Belichtung der Innenhöfe sollen baufällige Nebengebäude bzw. Gebäude, die aus funktionellen Gründen (z.B. Kohleschuppen, Kleintierställe usw.) nicht mehr benötigt werden, abgebrochen werden. Das Wohnen in der Altstadt soll damit wieder attraktiver werden.

Das Aussehen und das Ausmaß der Überbauung der Innenhöfe ist in einer Fotodokumentation dargestellt, die als Vorbereitung für den Bebauungsplan angefertigt wurde.

Viele Wohnungen entsprechen gegenwärtig nicht dem Standard. Die Wohnfläche je Einwohner beträgt durchschnittlich nur ca. 25 m², die Wohnungsgrundrisse erfüllen in vielen Wohnungen nicht die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen (verglichen mit den technischen Anforderungen für geförderten Mietwohnungsbau des Landes Mecklenburg-Vorpommern)¹¹. Das betrifft die Raumhöhe, die Größe der einzelnen Räume, Abstands- und Bewegungsflächen und Abstellflächen.

Die Verbesserungen der Wohnqualität soll unter Einhaltung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan gefördert werden.

Problematisch ist die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen und Parkflächen im Plangebiet. Ein großer Teil der erforderlichen Park- und Stellplätze muß außerhalb des Plangebietes in angemessener Entfernung von den Wohnungen bereitgestellt werden.

Soweit aufgrund der starken Überbauung der Grundstücksflächen und der begrenzten Flächen im öffentlichen Verkehrsraum möglich, werden Begrünungen und Bepflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich festgesetzt, um bestehende Begrünungsdefizite zu mildern.

6. Gebietsabgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha und wird außen begrenzt:

im Norden durch die Wallstraße und den Burgplatz,

im Osten durch die Metow, die Elde und durch einen Teil des Flurstückes 139/5 der Flur 20,

im Süden durch die Flurstücke 139/5 (Teil), die Dammstraße und den Alten Wall,

im Westen durch den Alten Wall, die Elde, die Flurstücke 510/10, 510/9, 510/8, 510/14 und die Marktstraße.

¹¹ Förderung des Wohnungsbaus in Mecklenburg-Vorpommern (Amtsblatt M-V vom 9. April 1996 S. 368)

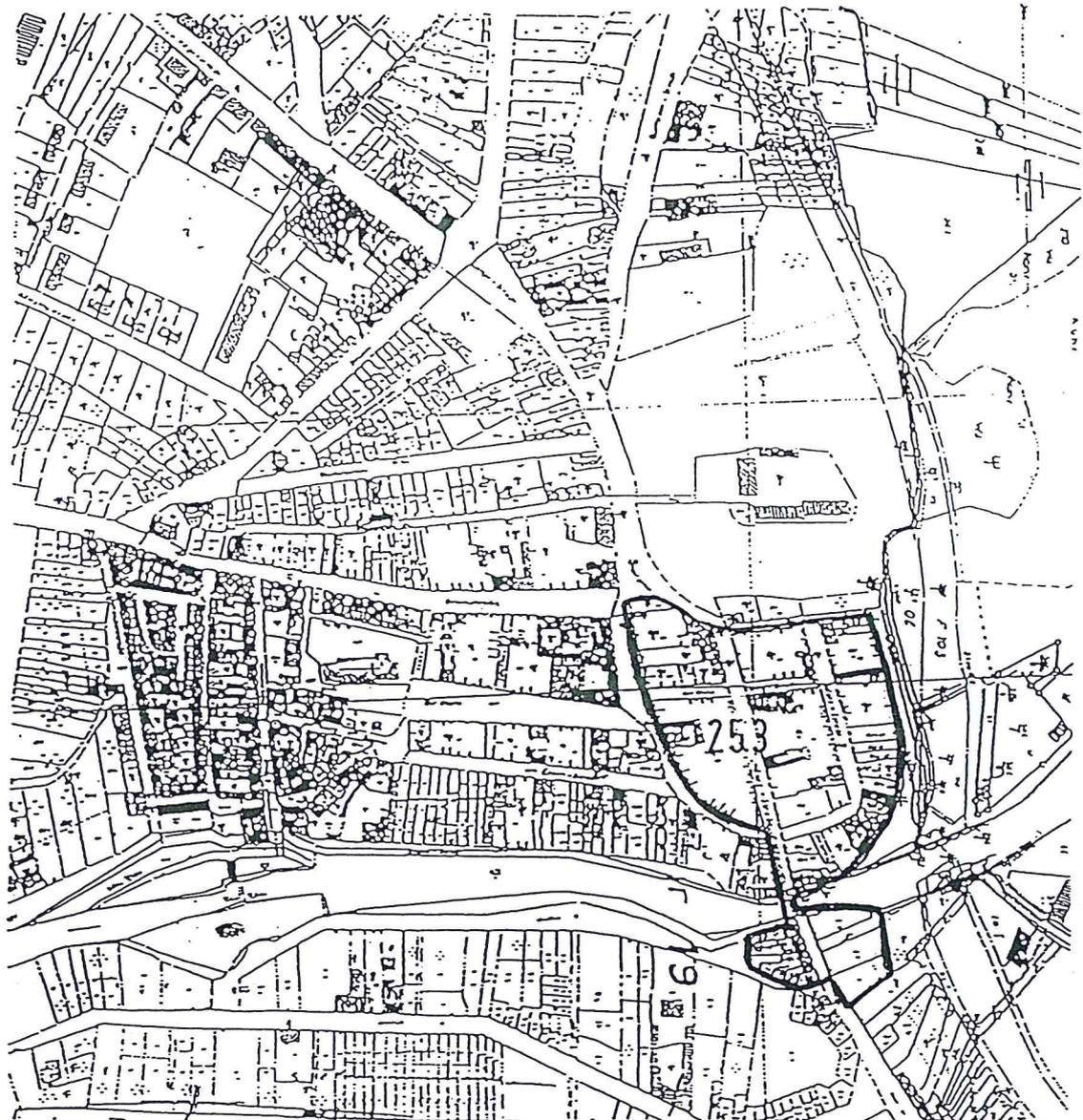


Abb. 3
Lage des Plangebietes im Stadtkern

7. Ausgangssituation und Bestand

Von den ca. 100 vorhandenen Wohnhäusern im Plangebiet sind 40 bis 45 Häuser teil- bzw. ganzsanziert. Die Teilsanierungen betreffen Dächer, Fassaden, einschließlich Fenster und Türen. Die verwendeten Materialien, Gestaltungen und Farbgebungen entsprechen nicht immer den Sanierungszielen, zum Teil sind auch unpassende Werbeanlagen an den Geschäften angebracht.

Im Plangebiet ist ein Bestand von 180 Wohnungen vorhanden. Davon befinden sich 43 Wohnungen in kommunalem Eigentum. Für diese Wohnungen besteht erheblicher Sanierungsaufwand¹². Über den baulichen Zustand und den Ausstattungsgrad der übrigen Wohnungen liegen keine Angaben vor.

Die als besondere historische Motive im Vermessungsplan von 1829 ausgewiesenen Tüschchen sind zu einem geringen Teil überbaut worden, so auch noch in jüngster Zeit am Burgplatz.

Die Innenhöfe der einzelnen Quartiere sind zum Teil sehr stark mit Nebengebäuden überbaut, so daß begrünte und besonnte Innenflächen fehlen.

Mit dem Neubau der Abwasserkanalisation wurden auch die Straßen und Gehwege neu gestaltet. Hierbei wurden größtenteils auch die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität und Telekom) neu verlegt. Die Straßenräume werden überwiegend als Anliegerparkflächen genutzt, da Stellplätze auf den eigenen Grundstücken weitgehend fehlen.

8. Planungsinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Als Allgemeine Wohngebiete werden die Bereiche Wallstraße, Stietzstraße, Metow und Fischerstraße ausgewiesen. In diesen Straßenbereichen steht die Wohnnutzung im Vordergrund.

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Zulässig sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltungen werden ausgeschlossen, um die benachbarten Wohnnutzungen nicht zu stören.

8.1.2 Besondere Wohngebiete (WB)

Als Besondere Wohngebiete werden die Bereiche Marktstraße, Große Burgstraße, Kleine Burgstraße und Dammstraße ausgewiesen. In diesen Straßenbereichen herrscht eine Mischung aus gewerblichen Einrichtungen, überwiegend in den Erdgeschossen und Wohnungen vor. Die Wohnnutzung soll erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Die Obergeschosse sind deswegen der Wohnnutzung vorbehalten. Hierdurch soll verhindert werden, daß die Wohnnutzungen durch Einrichtungen des tertiären Sektors, wie Dienstleistungen, Büros, Praxen und Verwaltungen verdrängt werden. Für gewerbliche Einrichtungen sind die Erdgeschosse nutzbar.

¹² Stadtverwaltung Plau am See, Wohnungsverwaltung

Zusätzlich zu den Nutzungen, die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind im WB-Gebiet auch zentrale Einrichtungen für Verwaltungen zulässig.

Anlagen und Einrichtungen für die Hundehaltung werden auch hier ausgeschlossen, um die benachbarte Wohnnutzung nicht zu stören.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die vorhandene Überbauung der Grundstücke in den WB- und WA-Bereichen entspricht einer GRZ von 0,50 – 0,85. Im Bebauungsplan wird die Bebauungsdichte

durch Ausweisungen einer GRZ von 0,4 - 0,8 in den einzelnen Baugebieten vermindert.

Die zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzungen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden aber auch hiermit noch wesentlich überschritten.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der historisch entstandenen und zu schützenden Bebauung wird aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zugelassen.

In der Planzeichnung sind neben den abzubrechenden Bauanlagen, Gebäude in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Sie können im Rahmen des Bestandsschutzes weitergenutzt werden, da die Bausubstanz gegenwärtig noch in gutem Zustand ist. Sie haben in der Regel aber keine Funktion für die Hauptanlage.

Durch den Abriß von Nebengebäuden in den Innenkernen wird versucht, die Bebauungsdichte zu verringern. Jedoch bleibt ein Defizit an Freiflächen bestehen, das durch Flächenangebote außerhalb des Plangebietes, wie z.B. mit der Burganlage oder der Metow, die im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, ausgeglichen werden kann.

Die Geschossigkeit wird entsprechend der vorhandenen Bebauung mit I und II Vollgeschossen festgesetzt.

In den Baugebieten 1, 2, 3, 4, 5, 11 und 12 wird Zweigeschossigkeit als zwingendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da sie in diesen Bereichen straßenbildtypisch ist.

Die vorhandenen Tüschchen oder Brandgänge sollen erhalten bleiben. Bei Lückenbebauung sind die im Stadtplan von 1829 – 36 ausgewiesenen Tüschchen wieder herzustellen.

Im Baugebiet I wird ausnahmsweise hiervon zugelassen, daß an Stelle der Tüschchen nur Rücksprünge in der Fassade vorgenommen werden. Die Tiefe der Rücksprünge oder der Zäsuren muß größer sein als die Breite. Mit dieser Ausnahme wird ermöglicht, daß in der Tiefe der Gebäude größere zusammenhängende Gewerbeflächen entstehen können.

8.3 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wurden mit der Neuverlegung der Abwasserleitungen neu gestaltet.

Die in der Planzeichnung dargestellten Regelquerschnitte entsprechen deswegen auch weitgehend dem jetzt vorhandenen Ausbau der Verkehrsflächen. Neu aufgenommen wurden Darstellungen für Baumpflanzungen in der Großen Burgstraße und der Stietzstraße.

- Kfz.-Verkehr¹³

Die Dammstraße, die Große und Kleine Burgstraße werden als Durchgangs- und Zielverkehrsstraßen für den Innenstadtbereich genutzt. Die Verkehrsbelastung ist mit 580 - 650 Pkw-Einheiten/Sp-h für die Wohnnutzung sehr hoch. Durch Tempo 30- Festsetzungen soll die Belastung vermindert werden. Durch die Tonnagebegrenzung der Hubbrücke auf 3,5 t wird der von Süden kommende Schwerlastverkehr ausgegrenzt. Die Marktstraße hat die Funktion einer Verteilerstraße, alle übrigen Straßen sind überwiegend Anliegerstraßen bzw. dienen auch der Anfahrt zum Parkplatz an der Metow.

- Radverkehr

In der Großen Burgstraße werden die Gehwege von den Fahrradfahrern mit benutzt. Alle übrigen Straßen sind mit einem Mittelstreifen aus Rechteck-Natursteinen ausgebaut, der auch vom Radverkehr genutzt werden soll.

- Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sollen bis auf die Damm- und Wallstraße alle übrigen Straßen als Parkräume mitbenutzt werden. Hier können ca. 60 - 70 Pkw-Parkplätze unter Berücksichtigung der geplanten Baumpflanzungen in der Stietz-, Kleinen und Großen Burgstraße geschaffen werden. Die in der Nähe des Plangebietes befindlichen öffentlichen Parkplätze an der Metow (54 Plätze) und an der Quetziner Straße (84 Plätze) ergänzen das Parkplatzangebot.

8.4 Ver- und Entsorgungsflächen

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband in Parchim. Alle Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

¹³ Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Plau am See (1994), Planungsbüro Hahm GmbH, Neustrelitzer Str. 70, 17033 Neubrandenburg

- Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die HGW Hanse Gas GmbH in 18246 Bützow. Die Versorgungsleitungen befinden sich weitgehend in den Gehwegen.

Eine Erweiterung des Erdgasnetzes ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften bedürfen sämtliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Gasleitungen unserer Zustimmung im Einzelfall.

- Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin in 19053 Schwerin.

Alle Leitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

- Telekommunikation, Kabelfernsehen

Das Telefonleitungsnetz wird von der Deutschen Telekom AG in Schwerin bewirtschaftet.

Das Leitungsnetz für Kabelfernsehen wird von der Antennengemeinschaft Klüschenberg (Ansprechpartner: Frau G. Völz, Alter Wall 5, 19395 Plau am See) betrieben. Die Leitungen sind überwiegend in den Gehwegen verlegt.

- Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten und die Elde.

Die Standorte der Unterflurhydranten sind:

- An der Metow vor dem Haus Nr. 9
- In der Dammstraße vor dem Haus Nr. 20
- In der Marktstraße vor den Häusern Nrn. 20 und 30 und im Kreuzungsbereich Marktstraße/Eldenstraße
- In der Großen Burgstraße vor dem Haus Nr. 19 und im Kreuzungsbereich Große Burgstraße/Marktstraße
- In der Stietzstraße von dem Haus Nr. 22/24, im Kreuzungsbereich Stietzstraße/Wallstraße und im Kreuzungsbereich Stietzstraße/Fischerstraße

- Schmutzwasserentsorgung

Alle Grundstücke sind an die öffentliche Kanalisation mit Entsorgung in der städtischen Kläranlage angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt über Freigefälleleitungen mit Zuführung des Schmutzwasser zum Pumpwerk 4 an der Metow.

- Regenwasserentsorgung

Die Regenentwässerung erfolgt leitungsgebunden über Freigefälleleitungen.

Die Marktstraße, Große und Kleine Burgstraße, Wallstraße und Stietzstraße entwässern in einen Vorflutgraben parallel der Bundesstraße 103, der in des Marienwasser östlich der B 103 führt.

Die Fischerstraße und die Metow entwässern in die Elde.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist beim Landkreis Parchim, Umweltamt, anzumelden.

8.5 Maßnahmen zur Grünordnung

Durch die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Abs. 1 BNatSchG, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, zu erwarten. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sollen den Grünanteil im Plangebiet erhöhen und das Landschaftsbild aufwerten.

- Bestand an Grünflächen und Bäumen

Das Plangebiet weist einen sehr geringen Anteil an Grünflächen und nur wenige Bestandsbäume auf. Grünflächen sind nur als Kleinstgärten in den Innenhöfen und teilweise im Baugebiet 10 vorhanden. Einzelbäume befinden sich in geringer Zahl in den Baugebieten 4, 8, 10 und 11.

Größere zusammenhängende Grünflächen grenzen mit der Burganlage und der Metow nördlich und östlich an das Plangebiet an.

- Planung von Baumpflanzungen und Grünflächen

Im naturräumlichen Konzept des Städtebaulichen Rahmenplanes¹⁴ der Stadt Plau am See sind Baumanpflanzungen in der Markt-, Großen Burg-, Stietzstraße und an der Metow ausgewiesen. Diese Planungen wurden für den Bebauungsplan übernommen, soweit die Verkehrsflächen im Plangebiet liegen.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen schaffen Grünzonenverbindungen zwischen dem Eldebereich und der Burgwallanlage.

¹⁴ Städtebaulicher Rahmen der Stadt Plau am See
Planungsgemeinschaft Architektur und Städtebau, Boner/Meller S 26

Öffentliche Grünflächen können aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht geschaffen werden.

Als Kinderspielplatz kann, wie schon jetzt genutzt, die benachbarte Grünfläche in der Burganlage dienen.

Bei neuen Bauvorhaben sind mindestens 20 v.H. der privaten Grundstücksflächen zu begrünen (Rasenflächen, Blumenrabatten, Sträucher oder Bäume), (vgl. auch Stellplatzeinschränkungssatzung der Stadt Plau am See)¹⁵.

Alle Bestandsbäume im Plangebiet sind auf Dauer zu erhalten.

Die als Naturdenkmal eingetragene Eibe im Grundstück Dammstr. 20 wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

8.6 Stellplätze

Im Plangebiet besteht auf der Berechnungsgrundlage von § 48 Abs. 1 LBauO M-V ein Stellplatzbedarf von ca. 220 Stück. Er gliedert sich auf in ca. 180 Stellplätze für Wohnungen und in ca. 40 Stellplätze für gewerbliche Nutzungen. Auch bei einer Verschiebung des Bedarfs zugunsten von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschoss, wird sich der Bedarf nicht wesentlich ändern, da Gewerbeflächen nur mit verhältnismäßig kleinen Nutzflächen entstehen können.

Auf den Grundstücken können nur sehr begrenzt Pkw-Stellflächen geschaffen werden, so daß Parkmöglichkeiten in den Straßen und auf den nahe gelegenen öffentlichen Parkplätzen mitgenutzt werden müssen.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

Bei Neu- und Umbauten sowie bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind zur Sicherung der Sanierungsziele örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Sie betreffen die Dachformen und –aufbauten, die Fassadengliederung, die Oberflächen der Fassaden, die Farbgestaltung, die Ausführung der Fenster, Türen und Schaufenster und die Art und Größe von Werbeanlagen.

Die allgemeinen Gründe für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften sind auf Seite 7 und 8 der Begründung beschrieben.

- Dachformen- und aufbauten

Die Dachlandschaft im Plangebiet ist überwiegend von trauf- und giebelständigen Sattel- und Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen von 36 - 55° geprägt, das soll erhalten bleiben.

¹⁵ Stadtverwaltung Plau am See, Bauamt

Die ursprüngliche Dacheindeckung mit roten Tonziegeln aus Pfannen oder Biberschwänzen wird als Neueindeckung vorgegeben.

Die an den älteren Gebäuden vorhandenen giebel- und traufseitigen Dachüberstände und Ortganghöhen sind altstadttypische Gestaltungen an den Gebäuden und deswegen in den örtlichen Bauvorschriften für Fachwerkbauten und ein- und zweigeschossigen Gebäuden in den typischen Abmessungen festgesetzt.

Dachaufbauten waren ursprünglich eher selten, da die Dachräume überwiegend nicht für Wohnzwecke genutzt wurden. Der gewünschte Ausbau der Dachräume für Wohnzwecke erfordert Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Hierfür werden Einzelgauben zugelassen und auf den straßenabgewandten Seiten auch liegende Dachfenster als Rundbogenfenster mit einer Abmessung von 54 x 76 cm (Breite mal Länge). Ähnliche Fenster waren auch ursprünglich als Dachausstiegsfenster vorhanden.

- Fassadengliederung und Oberflächen der Fassaden

Die Fassadengliederungen und Oberflächen der Fassaden sowie die Dachüberstände und zum Teil die Dächer bestimmen im wesentlichen das jeweilige Straßenbild.

Die bestehende kleinteilige Gliederung sowie die Verwendung von Fachwerk- Putz- und Ziegelfassaden als historische und stadtbildprägende Gestaltungen sollen erhalten bleiben. Die vorhandene Fassadengliederung in Erdgeschoß- und Obergeschoßzone wird in den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften wieder aufgenommen. Die Einheitlichkeit der Fassade soll damit aber nicht aufgelöst werden.

Fenster, außer Schaufenster, haben in den zu erhaltenden Gebäuden die Form stehender Rechtecke, sie werden deswegen in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. In Fachwerksgebäuden sollen die Fenster nur innerhalb der Gefache angeordnet werden, eine Änderung der Gefache soll also nicht erlaubt werden.

Die Fassaden sind in der Regel mit einem Sockel ausgebildet, das wird im Text zum Bebauungsplan wieder aufgenommen, die Höhe des Sockels soll 0,80 m nicht überschreiten!

- **Farbgestaltung der Fassaden**

Die Farbgestaltung der Fassaden erfolgt nach einem von der Stadtvertretung beschlossenen Farbkonzept, das nach umfangreichen Untersuchungen an der vorhandenen Gebäudesubstanz erarbeitet wurde. Die Farbvorgabe für die Fassadengestaltung wird im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Stadtverwaltung vorgegeben. Damit sollen die ursprünglichen Farbgestaltungen der Fassaden wieder aufgenommen und gesichert werden.

- **Ausführung der Fenster, Türen und Schaufenster**

Fenster

Fenster- und Türöffnungen sind die wesentlichsten Gliederungselemente einer Fassade

Altstadttypisch sind Sprossenfenster als stehende Rechtecke und in der Regel zweiflügelig ausgebildet. In Fachwerkgebäuden sind die Fenster außen bündig mit der Fassade eingebaut. Bei vorhandenen Strich- und Rundbögen sind die Rahmen und Flügel den Maueröffnungen angepaßt.

Türen

Haustüren, die breiter als 1,20 m sind, sind in der Regel zweiflügelig.

Mit den Festsetzungen im B-Plan sollen die für den Altstadtbereich typischen Fenster und Türen erhalten oder wieder hergestellt werden.

Als Material für Fensterrahmen und -sprossen sowie Türen wurde ursprünglich Holz verwendet. In den örtliche Bauvorschriften wird die Materialwahl von der Möglichkeit der Farbgestaltung abhängig gemacht, es wird also kein Material vorgegeben.

Schaufenster

Schaufenster dürfen nicht breiter als 3,00 m sein, bei liegenden Formaten sind die Schaufenster senkrecht und ab einer Höhe von 2,00 m waagrecht zu teilen. In Fachwerkfassaden müssen sich die Schaufenster in das Fachwerkraaster einfügen.

Diese Formen entsprechen weitgehend den ursprünglichen Schaufensterformen.

- **Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen sich in ihrer Gestaltung dem Altstadtcharakter mit seinen Fassaden und Strukturen anpassen.

Zur Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt wurde von der Stadtvertretung eine Satzung beschlossen, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

8.8. Lärmschutz

Durch die Nähe der Bundesstraße 103 zum Plangebiet entstehen für Teilbereiche erhöhte Verkehrslärmimmissionen. Auf der Grundlage eines Lärmgutachtens, bearbeitet vom Ing.-Büro für Umwelttechnik P. Hasse, Schwerin, werden Lärmpegelbereiche festgelegt, in denen entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude vorgenommen werden müssen. Diese Schallschutzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Um- oder Neubauten durchzuführen. Die Lärmschutzmaßnahmen dienen dazu, in den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.