

Stadt Plau am See

Landkreis Parchim

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15.1

„Hermann-Niemann-Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Stand: März 2003



Planungsgemeinschaft Architektur + Städtebau Plau
Am Eichberge 13 - 19395 Plau am See

1. BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 15.1
"Hermann-Niemann-Straße"
der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim

INHALT

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Verfahrensgrundlagen	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	1
2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.1 Anlass und Ziel der Planung	2
2.2 Einbindung in die Regionale Raumordnung	2
3. HEUTIGE SITUATION	3
3.1 Einfügung in die Bauleitplanung/ bestehende Rechtsverhältnisse	3
3.2 Städtebauliche Situation	4
3.3 Verkehrserschließung	4
3.4 Ver- und Entsorgung	5
3.5 Immissionssituation	5
3.6 Bau- und Bodendenkmalschutz	10
3.7 Baugrund und Hydrologie	11
4. INHALT DER PLANUNG	11
4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	11
4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" gemäß § 11 BauNVO	13
4.3 Verkehrsflächen gemäß § 9(1)11. BauGB	13
4.4 Natur und Landschaft Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1)25. a) und b) BauGB	15
4.5 Ver- und Entsorgung	16
4.6 Gewässerschutzstreifen	19
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT (Eingriffsregelung)	19
5.1 Eingriff aus öffentlichen Massnahmen	20
5.2 Eingriff aus Massnahmen auf den Anliegergrundstücken durch die Eigentümer	21
5.3 Gesamtabwägung – Zulässigkeit des Eingriffs	22

6. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE BILDET	23
6.1 Sozialmaßnahmen	23
6.2 Bodenordnende Maßnahmen	23
6.3 Kosten	24
7. VERFAHRENSVERMERKE	25
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V)	26
Bearbeitungsvermerk	27

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Verfahrensgrundlagen

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Zt. geltenden Fassung.

Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 – BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90).

1.2 Verfahrensablauf

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Plau am See hat in ihrer Sitzung am 8.6.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 „Hermann-Niemann-Straße“ beschlossen.

Der vollständige Verfahrensablauf ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat den Bebauungsplan Nr. 15.1 nach Prüfung der Stellungnahmen und der Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Als Planunterlage dient ein vom Dipl.-Ing. Roland Hiltcher, Parchim (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) erstellter Lageplan im Maßstab 1:1.000, ergänzt durch Einmessungen des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes, sowie Aktualisierung der Katastergrenzen in 2001.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Seeufer des Plauer Sees. Er umfaßt eine Vielzahl von bebauten und unbebauten Flurstücken der Flur 16 der Gemarkung Plau und wird wie folgt begrenzt: Im Westen durch die Straße Hinterm Rehmel", im Norden durch die Umlandstraße, im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 197 („Wandschneiderpark“) und im Süden durch die Hermann-Niemann-Straße.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund einer Vielzahl von Bauwünschen der Anlieger bzw. auswärtiger Investoren ist es Ziel und Wille der Stadt Plau am See diesen unmittelbar am Plauer See gelegenen und durch den Fremdenverkehr geprägten Siedlungsbereich über die verbindliche Bauleitplanung städtebaulich so zu beplanen, dass sich eine dem Landschaftsraum angemessene bauliche Verdichtung bzw. eine den Tourismus fördernde Nutzungsvielfalt unter Einbeziehung der vorhandenen ortsbildprägenden Bausubstanz entwickeln kann.

Die zu treffenden Festsetzungen sollen sich eng am Baubestand orientieren und eine unmaßstäbliche Nutzungs- und Baumassenkonzentration verhindern. Darüber hinaus sollen neben den einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zusätzliche textliche Festsetzungen im Rahmen örtlicher Bauvorschriften (Sh.II.) eine landschaftsgerechte, einheitliche Ortsbildgestaltung fördern, um diesen historisch gewachsenen Ortsbereich von Plau in seiner Eigenart zu schützen und zu erhalten, vor allem im Hinblick auf die Anerkennung von Plau am See als Ferienort mit überregionaler Bedeutung.

2.2 Einbindung in die Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für die Planungsregion Westmecklenburg wird die Stadt Plau am See als Fremdenverkehrsschwerpunkt- raum eingestuft, der gleichzeitig Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege (LSG Plauer See) ist.

Für das Plangebiet sind vor allem folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung von Belang:

„In Fremdenverkehrsschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden. Dazu soll in den betreffenden Gemeinden das touristische Angebot an Einrichtungen und Leistungen bedarfsgerecht erweitert, qualitativ verbessert und eine möglichst ganzjährige Auslastung erreichen.“ (7.2.1.(1) RROP).

„Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen den Fremdenverkehr störende Nutzungen und Entwicklungen so abgestimmt werden, dass keine nachteiligen Wirkungen auf diesen Wirtschaftszweig entstehen.“ (7.2.1.(2) RROP).

„Die Neuschaffung von touristischen Einrichtungen soll vorrangig innerhalb der bzw. in Anbindung an die bebauten Ortslagen umwelt- und landschaftsverträglich erfolgen. Der Rekonstruktion und dem Ersatzneubau stillgelegter Einrichtungen ist der Vorrang zu geben.

Die Ziele für eine geordnete Siedlungsentwicklung gemäß Kap. 5.1.1.(RROP) sind sinngemäß für Fremdenverkehrsschwerpunkträume anzuwenden.“ (7.2.1.(3) RROP).

„Für Erholungszwecke geeignete, reizvolle Natur- und Landschaftsräume sollen unter Beachtung der ökologischen Belange für die Allgemeinheit zugänglich bleiben oder erschlossen werden. Schutzgebiete und andere ökologisch besonders sensible Landschaftsteile sollen für Erholungszwecke soweit genutzt werden, wie es ihre Schutzbestimmung erlaubt bzw. ohne negative Folgewirkungen vertretbar ist.“ (7.3.(3) RROP).

3. HEUTIGE SITUATION

3.1 Einfügung in die Bauleitplanung - bestehende Rechtsverhältnisse

Die planungsrechtliche Situation im Bereich des Bebauungsplanes wird in erster Linie durch den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt geprägt (genehmigt durch den Landkreis Lübz, mit Schreiben vom 6.9.1990, Bestätigung der Rechtsgültigkeit durch das Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 29.12.1994). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche (S) ohne Zweckbestimmung dar.

Der Bebauungsplan 15.1 ist aus dem seit 11.09.2002 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Plauer See" an. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten. Ferner liegt die Straßenrandbebauung entlang der Hermann-Niemann-Straße im Gewässerschutzstreifen des Plauer Sees (nähere Ausführungen siehe 4.6).

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15.1 grenzen zur Zeit folgende andere Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr.8 – Kastanienallee, genehmigt am 20.12.1994 und ortsüblich bekanntgemacht.

3.2 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar am erhöhten Seeufer des Plauer Sees. Um die Jahrhundertwende haben sich entlang der Seeuferpromenade betuchte Berliner Kaufleute für die Sommerfrische auf großzügig bemessenen Grundstücken Häuser im Stile der Bäderarchitektur errichten lassen. Im Laufe der Jahre wurden die Häuser zum ständigen Wohnen bzw. zu Beherbergungsbetrieben/Pensionen umgenutzt.

Aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen an den seit Jahrzehnten bestehenden Ferienobjekten im Bereich der Hermann-Niemann-Straße (u.a. Seehotel und Seeschlößchen), hat sich dieser Bereich, bedingt durch das hochwertige Hotelangebot mit entsprechender Gastronomie, zu einem attraktiven Ferienstandort für Lang- und Kurzzeiturlauber bzw. für Tagesausflügler hervorragend weiterentwickelt.

Darüber hinaus wurden bereits einige Neubauten errichtet wie z.B. die Apartmentanlage im Eckbereich Hermann-Niemann-Straße/Hinterm Rehmel.

Durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan muß sichergestellt werden, dass die bestehende Baustruktur (1-2 geschossige Bebauung mit ausgebauten Steildächern) im Bereich der Hermann-Niemann-Straße im Interesse der Ortsbildgestaltung erhalten bleibt. Die noch überwiegend unbebauten rückwärtigen Bereiche, die heute als Hausgärten bzw. noch landwirtschaftlich genutzt werden, sollten behutsam verdichtet werden, sich aber der vorhandenen ortsbildprägenden Bausubstanz unterordnen.

Abgängige Bausubstanz bzw. ortsbildunverträgliche Bebauung ist zu überplanen (wie z.B. das ehemalige Ferienhaus der Deutschen Reichsbahn, östlich der Schillerstraße, sowie die ehemalige Käsefabrik im Bereich der Straße „Hinterm Rehmel“).

3.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die Straße „Eichbaumsallee“ an das überregionale Verkehrsnetz (B 103) angebunden.

Erschlossen wird der Bereich über die parallel zum Seeufer verlaufende Hermann-Niemann-Straße, die den westlichen Geltungsbereich begrenzende Straße "Hinterm Rehmel", die Uhlandstraße sowie über die Schillerstraße und den Goetheweg, die die Querverbindungen zwischen den parallel verlaufenden Straßen Hermann-Niemann-Straße und Uhlandstraße herstellen.

Die vorgenannten Straßen haben folgenden Ausbauzustand:

Hermann-Niemann-Straße: Fahrbahn + Gehweg anliegerseitig Pflasterbefestigung,
Neugestaltung abgeschlossen

Straße Hinterm Rehmel: 4,5 m Bitumenfahrbahn, Umbau und Verbreiterung erforderl.

Uhlandstraße: 4,0 m Bitumenfahrbahn, Umbau und Verbreiterung erforderlich

Goetheweg: 3,0 m Recyclingdecke, Ausbau ist erforderlich

Schillerstraße: 3,0 m Bitumenfahrbahn, keine Maßnahmen erforderlich

Die angeführten Straßenbauarbeiten sind für die Entwicklung des Gebietes von großer Bedeutung und daher dringend erforderlich.

Der Stellplatzbedarf für die an der Hermann-Niemann-Straße gelegenen Hotels und Pensionen werden zur Zeit auf den jeweiligen Grundstücken im rückwärtigen Bereich bereitgestellt.

Für Erholungssuchende steht ein öffentlicher Parkplatz an der Straße "Eichbaumsallee" zur Verfügung. Dennoch wird die Hermann-Niemann-Straße (trotz Parkverbot) als Parkraum genutzt (überwiegend Tagesgäste des Seehotels). Durch entsprechende Um-, Ausbau- und Beschilderungsmaßnahmen ist hier kurzfristig Abhilfe zu schaffen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsnetze für Strom und Wasser sind in den umgebenden Straßen vorhanden, so dass die Versorgung der geplanten Neubaubereiche durch entsprechende Netzerweiterungen im Geltungsbereich gesichert werden kann.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über den funktionstüchtig fertiggestellten Schmutzwasserkanal der Stadt Plau am See. Nach den Bestimmungen der Abwassersatzung der Stadt Plau am See besteht genereller Anschlußzwang.

Das anfallende Oberflächenwasser wird zur Zeit auf den Grundstücken versickert.

3.5 Immissionssituation

Geruchsimmissionen

In relevanter Nähe des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Tierproduktionsanlagen, zu denen gemäß den entsprechenden VDI-Richtlinien Mindestabstände zu bebautem Gebiet einzuhalten sind.

Lärmimmissionen

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch eine Untersuchung hinsichtlich der zukünftigen Lärmimmissionen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in dem mit geringer Dichte bebauten Ortsteil Seelust ist von einer geringen Vorbelastung für die Anwohner auszugehen.

Für den anstehenden Geltungsbereich sind Lärmimmissionen durch Sport - oder Gewerbelärm nicht zu erwarten, da keine entsprechenden Anlagen in relevanter Nähe zum Plangebiet vorhanden sind.

Zu untersuchen ist allerdings die Situation des zukünftigen Verkehrslärms sowohl aufgrund der Bundesstraße 103, als auch aufgrund des Verkehrsaufkommens im Plangebiet selbst.

Lärmimmissionen aufgrund klassifizierter Straßen

Aufgrund der Tatsache, daß die im Plangebiet vorgesehene Bebauung in Nachbarschaft zur Bundesstraße 103 liegt, muß die Situation hinsichtlich der Lärmimmissionen und Lärmemissionen untersucht werden. Anhand der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Teil 1) wird eine konkrete Abschätzung der Schallimmission in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen durchgeführt. Grundlage der Berechnung ist die Verkehrszählung aus dem Jahr 1995, die im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes durchgeführt wurde. Danach ergeben sich für den anstehenden Streckenabschnitt der B103 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke(DTV) in Höhe von **4.429 KFZ / 24 h**.

Geht man von einer zehnpromzentigen Steigerung bis zum Jahr 2010 aus, ergibt sich eine DTV in Höhe von **ca. 4.872 KFZ / 24 h**, die bei der weiteren Berechnung als Ausgangswert angesetzt wird.

Im folgenden werden die Beurteilungspegel der Straße in verschiedenen Abständen zur Fahrbahnmitte ermittelt. Dabei finden die entsprechenden Formeln und Diagramme aus der DIN 18005 Verwendung. Der Beurteilungspegel errechnet sich wie folgt:

$$L_r = L_{m(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg} - \Delta L_{S,\perp} + \Delta L_k \quad [\text{Formeln (24) und (25)}]$$

Hierin bedeuten:

L_r : Beurteilungspegel;

- $L_{m(25)}$: Mittelungspegel im Abstand $s = 25$ m von der Mitte der Quelle, bei nicht geriffeltem Gussasphalt, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h und bei freier Schallausbreitung. Dabei wird die maßgebende stündliche Verkehrsstärke M aus der durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) nach Tabelle 4 berechnet; der maßgebende LKW-Anteil ist ebenfalls in Tabelle 4 angegeben;
- ΔL_{Stro} : Korrektur nach Tabelle 2 für unterschiedliche Straßenoberflächen;
- ΔL_v : Korrektur nach Bild 4 für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten;
- ΔL_{Stg} : Zuschlag nach Tabelle 3 für Steigungen;
- $\Delta L_{s,l}$: Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände $s_{\perp,0}$ und Höhenunterschiede H zwischen Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (Immissionsort) nach Bild 19
- ΔL_k : Zuschlag nach Tabelle 6 für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen

Für den relevanten Bundesstraßenabschnitt gilt eine Höchstgeschwindigkeit von derzeit 100 km/h, die Oberfläche besteht aus nicht geriffeltem Gußasphalt, die Steigung liegt unter 5 % und eine lichtzeichengeregelte Kreuzung befindet sich nicht im untersuchten Streckenabschnitt.

Die Rechengänge werden in der **Anlage 1** tabellarisch dokumentiert. Die Ergebnisse für die Beurteilungspegel (Angaben in dB) sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

	Beurteilungspegel L_r in dB		Orientierungswert gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005	
	tags	nachts	tags	nachts
Sondergebiet (SO) Fremdenbeherbergung Abstand ca. 530 m zur B 103	46,1	38,7	50,0	40,0
Allgemeines Wohngebiet (WA) Abstand ca. 690 m zur B 103	44,0	36,6	55,0	45,0

Wie die Tabelle zeigt, werden auf den Baugrundstücken im Sondergebiet Fremdenbeherbergung und im Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Unzuträgliche Lärmimmissionen aufgrund der Nachbarschaft zur Bundesstraße 103 sind somit innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen aufgrund der örtlichen Gemeindestraßen

Neben der großräumigen Lärmsituation sind auch die lokalen Lärmverhältnisse im Plangebiet zu ermitteln. Da keine Verkehrszählung für das Plangebiet vorliegt, wird die Verkehrsstärke anhand der angeschlossenen Wohn- und Ferienwohneinheiten ermittelt.

Im Kreuzungsbereich der Straße „Hinterm Rehmel“ mit der „Hermann-Niemann-Straße“ im Südwesten des Geltungsbereiches laufen die Verkehrsströme aus dem nördlichen und südlichen Plangebiet zusammen. Gleichzeitig ist hier mit dem angrenzenden Sondergebiet Fremdenbeherbergung der gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet höhere Schutzanspruch gegeben. Daraus läßt sich ableiten, dass das diesem Kreuzungspunkt nächstgelegene Gebäude der Immissionspunkt mit der größten Relevanz ist. Wird an diesem Punkt ein ausreichender Lärmschutz ermittelt, ist dieser auch in anderen Bereichen gegeben, da dort zum einen weniger Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist und zum anderen höhere Orientierungswerte gelten.

Nachfolgend wird der oben angeführte Immissionspunkt I 3 (nächstgelegenes Gebäude im Kreuzungsbereich) näher untersucht. Die Lärmprognose muß sowohl den Verkehr auf der Straße „Hinterm Rehmel“, als auch den auf der „Hermann-Niemann-Straße“ gesondert betrachten und daraus den resultierenden Beurteilungspegel errechnen.

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Straße „Hinterm Rehmel“

- Angeschlossene Wohneinheiten (WE)

aus dem Plangebiet:	80 WE
<u>aus dem nördlich angrenzenden Gebiet:</u>	<u>20 WE</u>
Insgesamt:	100 WE

Bei ca. 1,2 KFZ / WE ergibt sich ein Fahrzeugbesatz von 120 KFZ

Bei ca. 6 Fahrten pro Tag ergibt sich ein KFZ - Aufkommen von $120 \times 6 = 720$ KFZ / Tag

- Angeschlossene Gästebetten

Insgesamt:	ca. 140 Gästebetten
Bei ca. 70 % Auslastung	ca. 100 Gästebetten

Bei 1 KFZ / 2,5 Gästebetten ergibt sich ein Fahrzeugbesatz von 40 KFZ

Bei ca. 6 Fahrten pro Tag ergibt sich ein KFZ - Aufkommen von $40 \times 6 = 240$ KFZ / Tag

- Fremdverkehr

Ansatz ca. 20 %, also $960 \times 0,2 = 190$ KFZ / Tag

DTV der Straße „Hinterm Rehmel“ auf Höhe des Immissionsortes I 3 = **1.150 KFZ / Tag**

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der „Hermann-Niemann-Straße“

- Angeschlossene Wohneinheiten (WE)

aus dem Plangebiet: 12 WE

Bei ca. 1,2 KFZ / WE ergibt sich ein Fahrzeugbesatz von 14 KFZ

Bei ca. 6 Fahrten pro Tag ergibt sich ein KFZ - Aufkommen von $14 \times 6 = 84$ KFZ / Tag

- Angeschlossene Gästebetten

Insgesamt: ca. 60 Gästebetten

Bei ca. 70 % Auslastung ca. 42 Gästebetten

Bei 1 KFZ / 2,5 Gästebetten ergibt sich ein Fahrzeugbesatz von 17 KFZ

Bei ca. 6 Fahrten pro Tag ergibt sich ein KFZ - Aufkommen von $17 \times 6 = 102$ KFZ / Tag

- Fremdverkehr

Ansatz ca. 20 %, also $186 \times 0,2 = 37$ KFZ / Tag

DTV der „Hermann-Niemann-Straße“ auf Höhe des Immissionsortes I 3 = 223 KFZ / Tag

Im folgenden werden nun die Beurteilungspegel des Immissionsortes I 3, bezogen auf die beiden Straßenabschnitte ermittelt. Auch dabei finden die entsprechenden Formeln und Diagramme aus der DIN 18005 Verwendung.

Der Beurteilungspegel errechnet sich wie folgt:

$$L_r = L_{m(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{\text{S,}\perp} + \Delta L_k \quad [\text{Formeln (24) und (25)}]$$

Alle Straßen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden, so dass dort Schrittgeschwindigkeit (ca. 10 km / h) einzuhalten ist. Als Oberflächenmaterial ist Pflaster mit ebener Oberfläche vorgesehen. Die Steigungsverhältnisse liegen unterhalb von 5 Prozent; für die Errichtung einer Ampelanlage besteht kein Bedarf.

Die Rechengänge werden in der **Anlage 2** tabellarisch dokumentiert. Die Ergebnisse für die Beurteilungspegel (Angaben in dB) sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Dokumentation der Rechengänge zur Verkehrslärmabschätzung gemäß folgender Formel: $L_r = L_{m(25)} + \Delta L_{\text{Stro}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_k$

Immissionsort I 3

„Hinterm Rehmel“: DTV: 1.150 KFZ / Tag;

„Hermann-Niemann-Straße“: DTV: 223 KFZ / Tag;

Immissionsort	M (Tabelle 4) in KFZ / h	p (Tabelle 4 bzw. örtl. Verhältnisse) in %	$L_{m(25)}$ (Bild 3) in dB	ΔL_{Stro} (Tabelle 2) in dB	ΔL_v (Bild 4) in dB	ΔL_{Stg} (Tabelle 3) in dB	$\Delta L_{s,\perp}$ (Bild 19) in dB	ΔL_k (Tabelle 6) in dB	L_r (Formel 24) in dB
I 3 - tags - Abstand 13 m zur Hermann-Niemann-Straße	14	5	50,3	2,0	-16,2	0	-3,2	0	39,3
I 3 - nachts - Abstand 13 m zur Hermann-Niemann-Straße	3	3	43,0	2,0	-17,5	0	-3,2	0	30,7
I 3 - tags - Abstand 10 m zur Straße Hinterm Rehmel	69	5	57,2	2,0	-16,2	0	-4,3	0	47,3
I 3 - nachts - Abstand 10 m zur Straße Hinterm Rehmel	13	3	49,4	2,0	-17,5	0	-4,3	0	38,2

	Beurteilungspegel L _r in dB bezogen auf die Straße „Hinterm Rehmel“		Beurteilungspegel L _r in dB bezogen auf die „Hermann-Niemann-Straße“	
	tags	nachts	tags	nachts
Immissionsort I 3 Nächstgelegenes Gebäude im Kreuzungsbereich	47,3	38,2	39,3	30,7

Nunmehr muß der aus beiden Schallquellen resultierende Beurteilungspegel L_{r, res.} gebildet werden. Gemäß der Formel 15 ergeben sich folgende Werte:

Tags: $L_{r, res} = 47,9 \text{ dB}$

Nachts: $L_{r, res} = 38,9 \text{ dB}$

Als Orientierungswerte für das Sondergebiet Fremdenbeherbergung gelten analog Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Ferienhausgebiete) tags 50 dB und nachts 40 dB. Damit liegen die prognostizierten Werte unterhalb dieser Schwelle. Somit sind auch keine unzuträglichen Lärmimmissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens im Plangebiet selbst, zu erwarten.

3.6 Bau- und Bodendenkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich laut Denkmalliste des Landkreises Parchim folgende denkmalgeschützten Gebäude:

- Hermann-Niemann-Straße 4, Villa
- Hermann-Niemann-Straße 12, Villa

Nach dem § 6 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) besteht für Denkmale eine Erhaltungspflicht. Das Genehmigungsverfahren bei beabsichtigten Maßnahmen an Denkmalen wird geregelt durch den § 7 DSchG.

Hinsichtlich von Bodendenkmalen im Plangebiet ist der Stadt Plau am See derzeit nichts bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, hier der Landkreis Parchim, zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der zuständigen Stelle.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde Parchim und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 DSchG M-V).

3.7 Baugrund und Hydrologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt > 2-5 m. Auskünfte erteilt das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

4. INHALT DER PLANUNG

Negative Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Plauer See" sind mit den geplanten und nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

4.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Plau am See werden die noch unbebauten Bereiche zwischen der Hermann-Niemann-Straße und der Umlandstraße als allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzt. Hier soll sich auf großzügig bemessenen Grundstücken (mind. 800 qm, siehe textl. Festsetzung Nr. 3) eine Wohnbebauung für gehobene Ansprüche entwickeln.

Größere zusammenhängende überbaubare Bereiche wurden daher nicht festgesetzt (Festsetzung von Baufenstern, Bemaßung überwiegend 20 m x 20 m), um die in diesem Ortsbereich typische Einzelhausbebauung auch weiterhin zu bewahren.

Um sicherzustellen, dass sich dieser Bereich auch tatsächlich zu einem Wohngebiet entwickelt, wurde textlich festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 6).

Die festgesetzte Grundfläche (GR) von 250 qm als Höchstmaß orientiert sich an der zu erwartenden Grundstücksgröße (mindestens 800 qm) und wird daher als ausreichend angesehen.

Im weiteren soll mit Rücksicht auf Natur und Landschaft der Anteil der maximal versiegelten Fläche im Bereich der Wohnnutzung möglichst gering gehalten werden. Daher sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksbereichen Garagen und offene Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht zulässig (Ausgenommen von dieser Festsetzung sind jedoch Nebenanlagen in einer Gesamtgröße von maximal 5 qm je Baugrundstück und Stellplätze (siehe textl.-Festsetzung Nr. 10),).

Darüber hinaus ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

Als weitere restriktive Vorgabe wird der Bau von Einzelhäusern bestimmt. Es gilt die offene Bauweise. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der durch das nördlich angrenzende Wohngebiet geprägte Charakter des Baugebietes erhalten bleibt.

Auch die unter II. beschriebenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erfolgen in Anlehnung an die bestehende ortstypische Bebauung mit der Zielsetzung, den Charakter der für diesen Landschaftsraum typischen Dachform und Fassaden zu erhalten.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird. Durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses entspricht die Geschossflächenzahl der Grundflächenzahl, da nach der Änderung der BauNVO Aufenthaltsräume in anderen als den sogenannten Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche nicht mehr angerechnet werden.

Um Ferienwohnungen in diesem WA1-Bereich nicht auszuschließen, andererseits aber die Errichtung von Appartementshäusern und sonstigen Miet- oder größeren Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die ausschließlich auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind und städtebaulich in diesem durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägten Ortsbereich nicht vertretbar und aufgrund des Wohnraumbedarfs für Ortsansässige auch nicht gewünscht sind, zu unterbinden, sind im WA1-Gebiet pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5) zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht den Bau von Einfamilienhäusern und auch die Errichtung von Wohngebäuden, in denen zusätzlich noch eine Ferienwohnung bereitgestellt werden kann, so dass den künftigen Hausbesitzern ein Nebenerwerb durch Vermietung ermöglicht wird.

Im WA2-Gebiet dagegen sind entsprechend den Bestandsverhältnissen weiterhin Beherbergungsbetriebe zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 7).

Hinweis: Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde verzichtet, da am Seeuferbereich des Plauer Sees ausreichende Spielmöglichkeiten (Spielwiese, Spielgeräte) für die Kinder aus dem künftigen Wohngebiet in zumutbarer Entfernung vorhanden sind.

4.2 Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO

Der Bereich zwischen der Straße "Hinterm Rehmel" und dem festgesetzten Wohngebiet (WA) wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Hier sollen sich in attraktiver Lage und unter Einbeziehung der vorhandenen Betriebe ausschließlich dem Fremdenverkehr dienende Nutzungen und Einrichtungen verfestigen bzw. weiterentwickeln.

Daher wurde textlich festgesetzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 4), dass in diesem Bereich nur Erholungseinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden (max. 150 qm Geschoßfläche je Laden im Erdgeschoß), Ferienwohnungen, Gastronomiebetriebe sowie Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber/Betriebsleiter zulässig sind.

Die überbaubaren Bereiche (insbesondere auf dem Grundstück des Seehotels, Hermann-Niemann-Straße Nr. 6) orientieren sich am Bestand, so dass nur noch geringe Erweiterungen an den Gebäuden möglich sind. Um eine Überdimensionierung, besonders in der Höhe, zu vermeiden, werden in der Planzeichnung konkrete Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Höhe der einzelnen Baukörper getroffen, die sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung orientieren (siehe Planzeichnung).

Da sich der Pensionsbetrieb (Hermann-Niemann-Straße Nr. 11) um einen separaten Neubau erweitern möchte (ein konkreter Bauantrag liegt vor), die beabsichtigte Erweiterung (Erhöhung der Bettkapazität) aber in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr zulässig ist, wird dieser Bereich ebenfalls als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" festgesetzt. Die gewünschte räumliche Verbindung zwischen den beiden Gebäuden wird durch einen überbaubaren Bereich sichergestellt, wobei der Verbindungsteil in transparenter und eingeschossiger Bauweise (Glaskonstruktion) erstellt werden soll.

4.3 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen.

Darüber hinaus erfordert die vorgesehene bauliche Verdichtung im Bereich der Umlandstraße zusätzliche Erschließungsmaßnahmen. Über private Erschließungswege (festgesetzt wurden Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger) wird die Erreichbarkeit der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche sichergestellt.

Zu gegebener Zeit sind privatrechtliche Vereinbarungen bezüglich der Überwegungen der einzelnen Grundstücke zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern zu treffen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt. Die bereits vorhandenen größeren Stellplatzbereiche (wie z.B. auf dem Grundstück des Seehotels) wurden in die Planzeichnung übernommen und entsprechend der Planzeichenverordnung festgesetzt.

In den Sondergebieten und den WA2-Gebieten sind die Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Darüber hinaus sind auf den Sondergebietsgrundstücken Garagen und offene Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 11).

Wie bereits unter Pkt. 3.3 erwähnt, ist es erforderlich die vorhandenen Straßen um- bzw. auszubauen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Hermann-Niemann-Straße

Der vorhandene öffentliche Verkehrsraum wird zu einer Promenade mit entsprechenden Begrünungs- und Möblierungselementen ausgebaut (niveaugleiche Pflasterung), wobei die Befahrbarkeit in Einbahnrichtung für Anlieger und Andierer weiterhin gegeben ist.

2. Goetheweg

Der noch unbefestigte Goetheweg wird in einer Breite von 3,0 m gepflastert, der vorhandene Altbaumbestand (Linden) wird durch beidseitig angelegte ca. 2,25 m breite Grünstreifen gesichert.

3. Schillerstraße

Die Schillerstraße ist in einer Breite von 3 m asphaltiert und entspricht den Anforderungen für Verkehr in Einbahnrichtung. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

4. Umlandstraße

Die 4,0 m breite Asphaltfahrbahn der Umlandstraße wird ab Flurstück 148 bis zur Einmündung Schillerstraße auf eine Fahrbahnbreite von 5,5 m zweispurig ausgebaut. Aufgrund der Tatsache, dass in diesem Bereich öffentliche Stellplätze als Senkrechtaufstellung, ein einseitiger Gehweg, sowie straßenbegleitende Grünstreifen (mit Baumpflanzungen) vorgesehen sind, ist diese Ausbaubreite erforderlich.

Auf den Flurstücken 168 und 169 ist die Verlängerung der Umlandstraße bis an die östliche Grenze des Geltungsbereiches mit 4,0 m Ausbaubreite geplant.

Die erforderlichen Zufahrten zu den Anliegergrundstücken entlang dieser Straße sollen über die Goethe- und Schillerstraße bzw. über die privaten Stichstraßen erfolgen, da durch die Unterbrechung in der Senkrechtaufstellung für die erforderlichen

Grundstückszufahrten Stellplatzkapazitäten verloren gehen würden. Aus diesem Grunde wurde entlang der Uhlandstraße bis zur Schillerstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot planzeichnerisch festgesetzt.

5. Straße "Hinterm Rehmel"

Die Planung sieht vor, dass die Führung des Verkehrs über Eichbaumsallee, Hinterm Rehmel sowie rückwärtige Erschließung über die Uhlandstraße eine Verkehrsberuhigung im sensiblen Bereich Hermann-Niemann-Straße, Goetheweg und Schillerstraße bewirkt.

Die Straße "Hinterm Rehmel" hat künftig die Funktion der Erschließungsstraße für den Bereich Seeluster Bucht und das Wohngebiet Kastanienallee, sowie die südliche Anbindung des Wohngebietes „Plötzenhöhe“ zu übernehmen.

Die Fahrbahn wird zweispurig von heute 4,5 m auf künftig 6,5 m Ausbaubreite mit einseitigem Gehweg umgebaut.

4.4 Natur und Landschaft

Bindungen für das Bepflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1)25.a) und b) BauGB

Die als erhaltenswert festgesetzten und eingemessenen Bäume und Sträucher haben ortsbildprägenden Charakter und sind im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt und textlich festgesetzt worden.

Sie sind dauerhaft zu erhalten; Abgang ist durch Neuanpflanzungen zu ersetzen (s. textl. Festsetzung Nr. 13). Eine zusätzliche Sicherung der Bäume ist dadurch gegeben, dass sie fast ausschließlich in die nicht überbaubaren Bereiche einbezogen wurden.

Darüber hinaus wurden entlang der Uhland-, Schiller- und Goetheweg Baumpflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 14) festgesetzt (Lückenschließung der vorhandenen Alleen).

Bei Baumaßnahmen ist generell sicherzustellen, dass die Lebensfähigkeit der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

Ferner wurde textlich festgesetzt, dass auf den Neubaugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes (WA1) pro Baugrundstück 3 Laubbäume sowie entlang der Hermann-Niemann-Straße in einem Abstand von ca. 10 m kleinkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 15 und 16). Die genannten Festsetzungen sollen gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion im Sinne des Naturschutzgesetzes wahrnehmen (näheres siehe 5.).

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt sichergestellt:

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Das vorhandene Netz wird dem Bedarf angepaßt.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Schwerin, Postfach 011033, 19010 Schwerin, Dienststelle PIL, Telefon (03 85) 7 23 61 60, so früh wie möglich, mindestens aber 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden.

Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, dass die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim Fernmeldebaubezirk 26, 19370 Parchim, Telefon (0 38 71) 62 38 12 (Montag - Donnerstag 13.00 - 15.00 Uhr) aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Plau am See angeschlossen. Das Netz wird entsprechend erweitert.

Dabei sollte Trinkwasser nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Für die Errichtung einer Ölheizung wird gemäß § 19g des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695) und § 20 des LWaG eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe erforderlich.

Abwasserbeseitigung

Für das anfallende Abwasser steht in den Erschließungsstraßen ein neu installiertes Schmutzwasserkanalsystem zur Verfügung. Die Abwässer werden der neu errichteten Kläranlage der Stadt Plau am See zugeführt.

Gewerblich anfallende fetthaltige Abwasser (z.B. aus Gastronomieeinrichtungen) sind vor Einleitung in das Abwassersystem über einen Fettabscheider nach DIN 4040 mit geeigneter Nenngröße zu reinigen. Der Fettschlamm aus dem Fettabscheider und die Küchenabfälle, einschließlich Bratfette, sind durch ein zugelassenes Unternehmen ordnungsgemäß und nachweisbar zu entsorgen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Sondergebietsgrundstücke wird über einen in den Erschließungsstraßen neu zu erstellenden Regenwasserkanal sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser in den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Soweit hydrologische und hydraulische Nachweise zu erbringen sind, werden die erforderlichen Berechnungen rechtzeitig durchgeführt und mit den zu beteiligenden Fachbehörden abgestimmt, außerdem die ggf. erforderlichen Einleitungsgenehmigungen bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Zuständige Wasserbehörde für das Gewässer 1. Ordnung „Plauer See“ und damit verbundenen wasserrechtlichen Entscheidungen ist gemäß § 108 / 1.a LWaG das STAUN Lüz.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Parchim und das Duale System Deutschland.

Entsprechend § 7 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 21.12.1998, zuletzt geändert durch die Änderungssatzung vom 11.12.2000, sind zur Entsorgung der Abfälle die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises Parchim zu benutzen. Dies gilt nicht für Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis Parchim ausgeschlossen sind.

Erzeuger, Besitzer und Beförderer von Abfällen zur Beseitigung aus den Amtsbereichen des Landkreises Parchim haben diese entsprechend des §3 der Neufassung der „Satzung über den Umschlag der Abfälle des Landkreises Parchim“ vom 21.12.1998, zuletzt geändert durch die Änderungssatzung vom 11.12.2000, der Müllumladestation Paarsch bzw. Schwerin (Stern-Buchholz) anzudienen.

Die Straßen und die Wendemöglichkeiten sind für 3-achsige Abfallentsorgungsfahrzeuge auszulegen.

Bei der Durchführung der baulichen Arbeiten ist darauf zu achten, dass die Entsorgung anderer Grundstücke im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung uneingeschränkt erfolgen kann.

Zur Verfüllung von Baugruben und zur Planierung der Flächen darf ausschließlich unbelasteter Bodenaushub (natürlich anstehendes oder bereits verwendetes, nicht verunreinigtes Erdmaterial) gelangen. Die Herkunft des Erdmaterials muß bekannt sein.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, dass Ablagerungen von Abfällen auszuschließen sind. Wilde Ablagerungen sind auf eigene Kosten unverzüglich zu entsorgen.

Die Aufstellung der Wertstoffcontainer ist mit dem Entsorger Mecklenburgische SERO-Recycling GmbH Schwerin, Ziegeleiweg 12, 19057 Schwerin abzustimmen.

Altablagerungen

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu Tage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannt 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 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der zuständigen Abfallbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs für den Grundschutz werden Löschwasserentnahmestellen nach dem Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung eingerichtet. Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Löschwasserbedarf nicht decken, wird eine der nachfolgend aufgeführten unabhängigen Löschwasserentnahmestellen hergestellt. Dabei kann auch der Plauer See mit herangezogen werden.

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| a) Löschwasserteich | DIN 14210 |
| b) Löschwasserbrunnen | DIN 14220 |
| c) Löschwasserbehälter (unterirdisch) | DIN 14230 |

Die genaue Standortfestlegung dieser Löschwasserstellen wird nach Planung des Wasserversorgungsnetzes durch das Wasserversorgungsunternehmen erfolgen. Vor Einbau des Wasserversorgungsnetzes werden die Planunterlagen dem Brandschutzprüfer des Landkreises Parchim zugeleitet.

Für Lösch- und Rettungswege wird die Tragfähigkeit der Erschließungsstraßen mindestens 15 t betragen.

4.6 Gewässerschutzstreifen

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt im 100 m-Gewässerschutzstreifen des Plauer Sees (siehe Planzeichnung). Gemäß § 19 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern dürfen an Küstengewässern und an anderen Gewässern erster Ordnung sowie den Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Parchim wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens im Einvernehmen mit dem STAUN Lütz eine Ausnahmegenehmigung auf der Grundlage des § 19 Abs. 3 Ziff. 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern für die Inanspruchnahme des Gewässerschutzstreifens zur Errichtung baulicher Anlagen erteilen (entsprechende Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Plau am See und der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem STAUN haben bereits stattgefunden).

Eine entsprechende Antragsstellung der Stadt Plau am See an den Landkreis Parchim erfolgte am 21.07.1999.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT (Eingriffsregelung)

Gemäß §14 Abs.1 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) liegt ein Eingriff im Sinne des Gesetzes dann vor, wenn durch eine Maßnahme Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art eintreten, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Im §14 Abs.2 wird weiterhin aufgelistet, welche Maßnahmen insbesondere als Eingriff gelten.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die Ausgleichsmaßnahmen bedingen.

Die Eingriffe ergeben sich aus öffentlichen und aus privaten Maßnahmen.

5.1 Eingriff aus öffentlichen Maßnahmen:

Der Eingriff aus öffentlichen Maßnahmen ergibt sich aus den notwendigen Ausbaurbeiten der Verkehrsflächen. Ausführliche Rechenansätze enthält die Anlage 3 zur Begründung. Die folgenden Flächenangaben werden als Übersicht dargestellt.

Straße	Maßnahme	Fläche
Hermann-Niemann-Straße	Verlängerung der Fahrbahn	291 m ²
- " -	Verlängerung Gehweg	146 m ²
Goetheweg	Ersatz wassergebund. Decke durch Asphalt	600 m ²
Hinterm Rehmel	Anliegerweg	225 m ²
Uhlandstraße	Erweiterung Fahrbahnflächen	590 m ²
- " -	Stellplätze und Grundstückauffahrten neu	839 m ²
- " -	Gehwegfläche neu	386 m ²

Eingriff aus öffentlichen Maßnahmen 3.077 m²

Ausgleichspflanzung 1 Baum / 50 m² versiegelter Fläche

Gesamt: 3.077 m² / 50 = 62 Stck.

Geplante Pflanzungen im Geltungsbereich in öffentlichen Flächen:

Goetheweg, Linde	4 Stck.
Uhlandstraße Nordseite, Rotdorn	32 Stck.
Uhlandstraße Südseite, Eiche	14 Stck.
Schillerstraße Ostseite, Linde	8 Stck.
<u>Schillerstraße Westseite, Linde</u>	<u>8 Stck.</u>

Ausgleichspflanzung geplant gesamt 66 Stck.

Der Eingriff durch öffentliche Maßnahmen kann durch Ausgleichspflanzung von mindestens 62 Stck. Großbäumen innerhalb des Geltungsbereiches und in direktem Zusammenhang mit den Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Planzeichnung weist 66 mögliche Baumstandorte aus. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

Die Baumstandorte sind auf der Planzeichnung dargestellt. Die Stadt Plau am See wird diese Ausgleichspflanzungen im Zusammenhang mit den Ausbaumaßnahmen vornehmen. Mindestqualität des Pflanzmaterials: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Flurstück Fläche Baugrundstück	Nutzung Parzellen	GRZ	GR	Eingriff aus GRZ / GR	Eingriff (m ²)	Ausgleich Baumpflanzg
Tabelle 1: Öffentliche Maßnahmen						(innerhalb des Geltungsber.)
Darstellung auf Karte 1						
Hermann-Niemann-Str.	Verlängerung Fahrbahn 3,0 x 97,0 m				291	
	Verlängerung Gehweg 1,5 x 97 m				146	
Schillerstrasse	keine zusätzliche Versiegelungen					
Goethestrasse	Fahrbahn Asphalt 3,0 m x 200,0 m (vorher wassergebundene Decke)				600	
Hinterm Rehmel	keine zusätzlichen Versiegelungen					
Uhlandstrasse	Anliegerweg 2,5 x 90,0 m				225	
	Fahrbahnverbreiterung 2,0 x 195,0 m				390	
	Verlängerung Fahrb. NO 4,0 x 50,0 m				200	
	Stellplätze 54 PKW x 2,75 x 5,00 m				743	
	Grundstücksauffahrten 4 x 3,0 x 8,0				96	
	Gehweg 1,5 x (168,0 + 89,0)				386	
Eingriff aus öffentlichen Maßnahmen					3.077 m²	
Erford. Pflanzung 1 Baum/ 50 m²					3.077 / 50 =	62 Stück
Pflanzmaßnahmen:						
					Abstand	Anzahl
Uhlandstrasse Nordseite: Rotdorn					10 m	32
Uhlandstrasse Südseite: Eiche					8 - 18 m	14
Schillerstrasse: Linde					10 m	16
Geplante Pflanzung gesamt						62 Stück
Der Eingriff aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wird im Geltungsbereich durch Pflanzung von standorttypischen Laubbäumen ausgeglichen. Pflanzqualität und Realisierung sh. Abschnitt Pflanzmaßnahmen.						

Im Kronen-Traubereich der schützenswerten Bäume sind folgende Beeinträchtigungen (nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim) unzulässig und zu vermeiden:

- Befestigung der Bodenfläche
- Bodenverdichtungen durch Befahren und Müll
- Ablagern von Baumaterial
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Mechanische Beschädigungen des Stammes und der Krone

5.2 Eingriff aus Maßnahmen auf den Anliegergrundstücken durch die Eigentümer

Da der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereichs bereits bebaut ist und durch die im Rahmen dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen lediglich eine Bestandssicherung erfolgen soll, liegt für die bereits bebauten Bereiche kein nennenswerter Eingriff in Natur und Landschaft vor.

In Anlage Nr.4 zur Begründung wird ermittelt, dass durch Umgestaltung bereits mit unbrauchbarer Altbebauung versiegelter Grundstücksflächen eine Entsiegelung von insgesamt 3.650 m² Grundfläche erfolgen wird. Die Neubebauung dieser Flächen unterliegt den Festsetzungen dieses Planes und führt damit in der Regel zu einer grundstücksbezogenen Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Planung ermöglicht den Eigentümern die Teilung und Bebauung der bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche je Baufeld auf GR = 250 m² begrenzt.

Mit der unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass für die Ermittlung der notwendigen Ausgleichspflanzung einheitlich je Baufeld eine durchschnittlich realisierte

Grundfläche von 200 m² anzusetzen ist.

Als Ausgleichspflanzung werden je Grundstück 3 Bäume festgelegt.

Diese Ausgleichspflanzungen sind im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durch die Eigentümer vornehmen. Mindestqualität des Pflanzmaterials: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

Für maximal 2 zu pflanzende Bäume ist ersatzweise je eine gleichwertige Pflanzung 50 m² standorttypischer Laubgehölzhecke zulässig.

Empfohlene Arten:

Bäume: Linde, Stieleiche, Hainbuche, Kastanie, Rotdorn, Birke, Eberesche

Sträucher: Purpurweide, Mandelweide, Korbweide, Haselnuß,
Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen,
Rote Johannisbeere, Stachelbeere

5.3 Gesamtabwägung - Zulässigkeit des Eingriffs

Die Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt zeigt auf, dass im Geltungsbereich des Planes ein vorschriftsmäßiger Ausgleich erfolgen kann.

Der Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes dient die textliche Festsetzung Nr.13.

Der Eingriff aus öffentlichen Ausbaumaßnahmen an Verkehrsflächen wird durch entsprechende Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches ohne Defizit ausgeglichen. (Sh. textliche Festsetzung Nr.14).

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe aus privaten Maßnahmen erfolgt durch einheitlich vorgegebene Ausgleichspflanzung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Mindestanzahl von 2 neu zu pflanzenden Laubbäumen je Baufeld stellt sicher, dass der Anteil an Baumgehölzen zukünftig nicht abnimmt. (Sh. textl. Festsetzung Nr. 15).

Vorgaben für zukünftige Grünpflanzungen für die privaten Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie Hermann-Niemann-Straße und der vorderen Baugrenze stellen sicher, dass die Uferpromenade zukünftig durch passendes Grün auf den Anliegergrundstücken aufgewertet wird. (Textl. Festsetzung Nr.16)

In Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Notwendigkeit, den Fremdenverkehr durch Bereitstellung entsprechender Bauflächen zu fördern, sieht es die Stadt Pfau am See als vertretbar an, in der geplanten Art und Weise in den Naturraum einzugreifen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der Tatsache, dass nur ökologisch weniger empfindliche Bereiche herangezogen werden und durch die verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft zulässig. Die Stadt Plau am See ist daher der Ansicht, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes die Belange von Natur und Landschaft und die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauflächen ausreichend aufeinander abgestimmt werden.

6. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE BILDET

6.1 Sozialmaßnahmen

Bei der Aufstellung und der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 ist die Durchführung von Sozialmaßnahmen nicht erforderlich.

6.2. Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt im Plangebiet den Um- bzw. Neubau der Hermann-Niemann-Straße, der Straße „Hinterm Rehmel“, der Uhlandstraße, der Goetheweg und der Schillerstraße. Sollte für den Ausbau der o.g. Straßen ein zusätzlicher Flächenankauf erforderlich werden, werden freie Vereinbarungen angestrebt. Sollten die Verhandlungen wider Erwarten nicht zum Erfolg führen, wird die Stadt Plau am See die erforderlichen Maßnahmen nach dem IV. und V Teil des Baugesetzbuches durchführen.

6.3 Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Plau am See voraussichtlich folgende Kosten:

1.	Umgestaltung Hermann-Niemann-Straße (einschl. Begrünung und Möbelierung) 2.900 m ² x 250 DM =	725.000 DM
2.	Ausbau Straße Hinterm Rehmel" 1.500 M ² x 150 DM	252.000 DM
3.	Ausbau Uhlandstraße 6.000 m ² x 250- DM	1.200.000 DM
4.	Ausbau Goethestraße 600 M ² X 120 DM =	72.000 DM
5.	Ausgleichspflanzung öffentliche Maßnahmen 62 Stck. Baumpflanzungen 62 x 1.000 DM =	62.000 DM
	Baukosten netto	2.311.000 DM
	zuzügl. 16,00% Nebenkosten	370.000 DM
	Gesamtkosten netto	2.681.000 DM
	zuzügl. 16,00% Mehrwertsteuer	429.000 DM
	Kostenschätzung	3.110.000 DM
	Entsprechend	1.590.000 EUR

Der Ausbau der Hermann-Niemann-Straße wird über Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, alle anderen Straßenbaumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden über Erschließungsbeiträge gemäß BauGB (sechster Teil) finanziert.

Für die Erstellung des Schmutz- und Regenwasserkanals werden gemäß Satzung der Stadt Plau am See über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage entsprechende Beiträge erhoben.

Die Kosten für die Anschlüsse an das Versorgungsnetz für Gas, Wasser, Strom, Telefon etc. belasten die Stadt Plau am See nicht, da diese Maßnahmen von den jeweiligen Versorgungsträgern direkt mit den betroffenen Anliegern abgerechnet werden.

7. VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung ist der als Satzung beschlossenen Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 "Hermann-Niemann-Straße" als Anlage beigefügt. Darin sind die Festsetzungen dargestellt (zeichnerische Darstellung M. 1:1.000).

Plau am See, den 14.12.04


Bürgermeister



Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 22.11.02 bis zum 23.12.02 öffentlich ausgelegen.

Plau am See, den 14.12.04


Bürgermeister



11. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, dass in diesem Bereich das bestehende Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter keine weiteren Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie der Ortsbildgestaltung im erforderlichen Maße Rechnung getragen wird. Gerade hinsichtlich der Lage dieses Gebietes ist dies von besonderer Bedeutung. Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen Dachform und Dachneigung sowie die Verwendung von Baumaterialien.

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30 – 50° zulässig (bei Mansarddächern für die steilen Dachflächen Neigungen zwischen 70° - 80°). Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO.
2. Für die Eindeckung der Dächer sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine zulässig.
3. Im gesamten Geltungsbereich sind Farbgebungen in Form von Anstrichen bzw. Einfärbungen des Putzmörtels in hellen Pastelltönen (Hellbezugswert > 60) zu verwenden, ausgenommen sind Teilgestaltungselemente an den Hauptgebäuden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder offene Kleingaragen (Carports) können auch aus Holz erstellt werden.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückseinfriedungen nur als lebende Hecke oder als senkrechter Lattenzaun zulässig. Bei Heckenpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig.

Diese örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Plau am See in ihrer Sitzung am 21.04.04 als Satzung beschlossen.

Plau am See, den 16.12.04

Bürgermeister

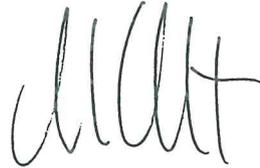


Bearbeitungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan Nr. 15.1 "Herrmann-Niemann-Straße" der Stadt Plau am See wurde ausgearbeitet von der

Planungsgesellschaft Architektur & Städtebau
Am Eichberge 15
15395 Plau am See

Plau am See, den 29. Oktober 2001



.....
Planverfasser

SATZUNG

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 15.1 „Hermann-Niemann-Straße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137) sowie nach § 86 Abs. 4 Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V 1998 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.04.04 Beschluß-Nr. 5/31-07/99 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgend Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.1 „Hermann-Niemann-Straße“ für das Gebiet in der Gemarkung Plau, das von der „Umlandstraße“ im Norden, von der westlichen Grenze des Flurstückes 197 im Osten, von der „Hermann-Niemann-Straße“ im Süden und von der Straße „Hinterm Rehmel“ im Westen begrenzt wird, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 08.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 „Hermann-Niemann-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2(1) BauGB am 04.07.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Plau, den 14.12.04

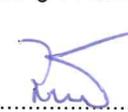
(Siegelabdruck)


.....
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 i.V. mit § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) beteiligt worden.

Plau, den 14.12.04

(Siegelabdruck)


.....
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.02.94 durchgeführt worden./Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Plau, den 14.12.04

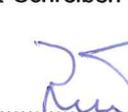
(Siegelabdruck)


.....
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Plau, den 14.12.04

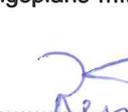
(Siegelabdruck)


.....
Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 26.02.97 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Plau, den 14.12.04

(Siegelabdruck)


.....
Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.07.97 bis zum 30.09.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.03.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Plau, den 14.12.04

(Siegelabdruck)


.....
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Orts, Datum

Stempel

Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Plau, den

(Siegelabdruck)

Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ^{30.11.00} ~~10.12.02~~ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ^{22.11.02} ~~23.12.02~~ bis zum ^{23.12.02} ~~.....~~ erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ^{13.11.04} ~~.....~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Plau, den ^{14.12.04}

(Siegelabdruck)

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ^{21.04.04} ~~.....~~ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ^{.....} ~~.....~~ gebilligt.

Plau, den ^{14.12.04}

(Siegelabdruck)

Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz vom Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Plau, den

(Siegelabdruck)

Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Plau, den

(Siegelabdruck)

Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Plau, den ^{14.12.04}

(Siegelabdruck)

Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.12.04 in der Plauer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 215 Abs. 2 sowie § 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.12.04 in Kraft getreten.

Plau, den 16.12.04



(Siegelabdruck)


.....
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO)



überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GR 250 m² maximale Grundfläche, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

⓪,6 Geschoßflächenzahl

H = 12 m Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe), als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauGB)



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung

„Verkehrsberuhigter Bereich“



„Fußgängerbereich“



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

—— 100 m Uferschutzlinie

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

——	Flurstücksgrenze
$\frac{133}{3}$	Flurstücksnummer
64.4	Höhe über NN
	vorhandene Bebauung
	Hauptgebäude
	Nebengebäude

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



zu erhaltender Einzelbaum



anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



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



Denkmal

PLANUNGSGEMEINSCHAFT ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
JOHANN H. BONER • REINHARD MELLER
Am Eichberge 13 19395 Plau am See

TEXT - TEIL B

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden.
2. Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe H (Firsthöhe) ist die Deckenhöhe der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße; ausgenommen von der Bauhöhenbeschränkung sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche, wie Schornsteine, Antennen, Masten, Fahrstuhlschachtköpfe o.ä.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) muss die Größe eines einzelnen Baugrundstückes mindestens 800 m² betragen (Festsetzungen gemäß § 9(1)3 BauGB).
4. In den Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ sind nur Erholungseinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden (max. 150 m² Geschossfläche je Laden im Erdgeschoss), Ferienwohnungen, Gastronomiebetriebe sowie Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber/Betriebsleiter zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
6. Gemäß § 1(6) BauNVO in Verbindung mit § 4(3) BauNVO sind in den als allgemeine Wohngebiete (WA1) ausgewiesenen Flächen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
7. Gemäß § 1(6) BauNVO in Verbindung mit § 4(3) BauNVO sind in den als allgemeine Wohngebiete (WA2) ausgewiesenen Flächen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
8. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,60 m über der Mitte der fertigen, zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
9. Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Garagen und offene Kleingaragen (Caports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Nebenanlagen in einer Gesamtgröße von maximal 5 qm je Baugrundstück und Stellplätze.
11. Auf den Sondergebietsgrundstücken (SO) und auf den WA2-Gebieten sind Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, großfugige Pflasterung, Rasengitterstein, Schotterterrassen o.ä.). Garagen und offene Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den Sondergebietsgrundstücken (SO) nicht zulässig.
12. Entlang der Hermann-Niemann-Straße sind in einer Tiefe von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie Garagen und Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Versiegelungen nicht zulässig, ausgenommen die erforderlichen Zuwegungen in einer maximalen Breite von 3,00 m.
13. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9(1)25.b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen und zu erhalten. Empfohlene Arten: Bäume: Linde, Stieleiche, Hainbuche, Kastanie, Birke, Esche; Sträucher: Purpurweide, Mandelweide, Korbweide, Haselnuß, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Rote Johannisbeere, Stachelbeere.

14. Für die gemäß § 9(1)25.a) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
Im Bereich der Umlandstraße und der Planstraße A: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm.
Im Bereich der Goethe- und Schillerstraße als Ergänzungspflanzung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang in 1 m Höhe 20-25 cm. Die Pflanzung ist nach dem Endausbau der jeweiligen Straße, spätestens jedoch in der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) durchzuführen.
15. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind mit Erstbezug eines jeden Wohnhauses, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) auf dem zugehörigen Baugrundstück drei 3 x verpflanzte heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen; die Standortwahl ist freigestellt. Empfohlene Arten: Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Spitzahorn, Eberesche, Kastanie, Linde, Baumhasel, Rotdorn, Weißdorn, Obstbäume: Süßkirsche, Apfel, Birne.
16. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Hermann-Niemann-Straße und vorderer Baugrenze sind in einem Abstand von 2-3 m von der Straßenbegrenzungslinie kleinkronige Einzelbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang in 1 m Höhe 10-12 cm als Reihe (Abstand in der Reihe ca. 10 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Arten: Rotdorn, Zierkirsche, Blutpflaume, vielblütiger Apfel. Die Pflanzung ist nach dem Endausbau der Hermann-Niemann-Straße durchzuführen, spätestens jedoch in der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April).
17. Auf Flurstück 143/5 ist der Bereich des Waldabstandes (das ist der nicht überbaubare Bereich zu den Grundstücksgrenzen nach Westen und nach Norden) von jeglicher Bebauung, einschließlich genehmigungsfreien Bauten freizuhalten.
[Forstamt Wredenhagen, 06.02.2003]

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Rechtsgrundlage § 86 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V)

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30 - 50° zulässig (bei Mansarddächern für die steilen Dachflächen Neigungen zwischen 70 - 80°). Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
2. Für die Eindeckung der Dächer sind nur Tonziegel oder Beton-Dachziegel zulässig.
3. Im gesamten Geltungsbereich sind Farbgebungen in Form von Anstrichen bzw. Einfärbungen des Putzmörtels in hellen Pastelltönen (Hellbezugswert > 60) zu verwenden, ausgenommen sind Teilgestaltungselemente an den Hauptgebäuden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder offene Kleingaragen (Carports) können auch aus Holz erstellt werden.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückseinfriedungen nur als lebende Hecke oder als senkrechter Lattenzaun zulässig. Bei Heckenpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig.