PLANZEICHNUNG - TEIL A

M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z MD — Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
- MI — Mischgebiet
- G H Z — Grundflächenzahl
- G F Z — Geschoßflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- A/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Flurstücksgrenze
- Fuß- und Radweg
- GM — Gemeinschaftsstandplatz für Müllbehälter
- Straßenverkehrsfläche
- 6 — Grünfläche / Parkanlage (Stadt Plau) z.B. "6" = Numer der Parkanlage
- Kinderspielplatz (Stadt Plau)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft
- Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Lärmschutzwand / Lärmschutzwall
- P3 — Öffentliche Parkplätze z.B. "3" = Numer des Parkplatzes
- ST — Öffentlicher Stellplatz
- GST — Gemeinschaftsstellplatz
- Einfahrt
- FLÄCHE III — Kennzeichnung für Zuordnung der Stellplätze
- III b — Kennzeichnung für Zuordnung der Stellplätze - Teilflächen
- A — Fußgängerbereich
- Stützmauer
- Auskragung mit Geh- und Leitungsrechten
- Arkaden mit Geh- und Leitungsrechten
- Grünfläche

KENNZEICHNUNGEN

- Vorhandene Gebäude
- Abzubrechende Gebäude

HINWEISE

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Alle Maßangaben sind in Metern festgesetzt.

BODENDENKMALPFLEGE

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind archäologische Prospektionen durch entsprechendes Fachpersonal auf der gesamten Fläche vorzunehmen. Die dabei festgestellten archäologischen Objekte müssen fachgerecht ausgegraben, dokumentiert und sichergestellt werden.
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind die geforderten Flächen flach mit einer Planierraupe (evtl. mit einem Bagger) abzuschieben bzw. abzuheben, damit die Ausdehnung der Fundobjekte unter der Humusdecke festgestellt und untersucht werden kann.

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNG

Für den Fuß- und Radverkehr ist eine Klappbrücke konzipiert. Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt 4,60 m. Durch Aufklappen werden Sondertransporte mit einer Höhe von 6,50 m garantiert.

Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.

Vorhandene Freileitungen müssen verkabelt werden.

Teil B: Text - Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB BauNVO 3. Abschnitt

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahme nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zulässig. Somit ist § 6, Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB BauNVO 2. Abschnitt

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird auf Grundlage des § 20 BauNVO festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Dachgeschossen im Sinne der LBauO zur Berechnung der GFZ nicht mitzurechnen sind.

2.2 Im Mischgebiet wird auf Grundlage des § 20 BauNVO festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Dachgeschossen im Sinne der LBauO zur Berechnung der GFZ nicht mitzurechnen sind.

3. **Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG § 22 BauNVO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet:
3.1.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

3.1.2 Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO.
Es sind mehrgeschossige Hausreihen und Reihenhäuser zulässig.
Bei den Reihenhäusern sind max. zwei Wohneinheiten je Reihenhaus zulässig.

3.2 Im Mischgebiet:
3.2.1 geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
Bei Reihenhäusern sind max. zwei Wohneinheiten je Hauszeile zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

4.1 Auf Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO wird ein Vortreten von Gebäudeteilen (Erker, Treppenhäuser bis 1,5 m, Wintergärten bis 3,0 m) über die Baugrenze zugelassen.

4.2 Auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Bereichen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen. Das gleiche gilt für baulich Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise bis 5 % der Fläche der jeweiligen, Grundstücksbauer für private Nutzung bis 6,5 m² Grundfläche und einer Tiefe bis 2,10 m zulässig.

4.4 Gebäude und Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5. **Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Auf Gemeinschaftsstellplätzen sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

5.2 In den Gebieten mit offener Bauweise sind in den Reihenhausgebieten sind die Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen.

5.3 Stellplatzflächen sind zu begrünen. Für je 4 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum, U = 12 - 14 cm (Eberesche, Ahorn, Rotdorn, Silberlinde) zu pflanzen (unversiegelbarer Wurzelbaum mindestens 6 m²).
Die Gemeinschaftsstellplätze sind zusätzlich in folgender Weise mit Sträuchern, Höhe = 60/80 cm (Berberitzen, Spierstrauch) zu umpflanzen:

GSt IIb: Westseite,
GSt IVa: Nordseite,
GSt Va: Wes-, Nord- und Ostseite, GSt Vb: Nord- und Ostseite, GSt VIa: Süd-, West- und Ostseite, GSt VIb: Ostseite, GSt VII: Nordseite

6. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

6.1 Die Flächen in den Einmündungsbereichen öffentlicher Verkehrswege (Sichtdreiecke) sind von jeder nutzbehinderenden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten.

6.2 Pflanzung von hochstämmigen Bäumen ist erlaubt.

6.3 Parallel der B 103 ist mit Ausnahme der Lärmschutzeinrichtung eine Fläche von 20 m Breite, gemessen von der Fahrbahnkante, von jeder Bebauung freizuhalten.

7. **Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Die Eigentümer der Grundstücke, die im Zusammen an die mit "B" bezeichnete Fläche und an die öffentliche Straßenfläche angrenzen, sind verpflichtet, die Gestaltung ihrer nicht bebaubaren Grundstücksflächen, auch den Gestaltungs- und Materialvorgaben der Stadt anzulegen. Die Errichtung von Einfriedungen und anderen untergeordneten Bauelementen auf diesen Flächen ist untersagt. Die Stadt Plau behält sich vor, diese Flächen zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen in Eigenregie und für Rechnung der Eigentümer herstellen zu lassen. Die Nutzung und Unterhaltung dieser Flächen sind zwischen der Stadt Plau und dem Grundstückseigentümer zu regeln.

8. **Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Die öffentlichen Grünflächen 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 18 sind mit Wildrasen zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.
Auf der Grünfläche 9 ist der vorhandene Baumbestand durch Anpflanzungen von Sperrstrauchern (Rosaceae) zu ergänzen.
Auf den Grünflächen 6 und 8 sind je 3 Bäume (Robinie U = 12/14 cm) zu pflanzen.
Auf den Grünflächen 13 und 14 werden Kinderspielplätze angelegt.

9. **Wasserflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

9.1 Die zwischen der Querower Straße und der Straße A angelegte Wasserfläche dient gleichzeitig als Regenrückhalteb-ecken und wird nach Norden mit einer Flachwasserzone versehen. Die Nordwest- und Südseite wird mit einer Schilfeinfassung, Höhe = 60/80 cm bepflanzt.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Parallel der B 103 ist die mit 5 und 7 bezeichnete Fläche mit Wildrasen grün anzulegen und mit 54 Bäumen (U = 12/14 cm) der Arten Weißbuche, Rotbuche und Kastanie zu bepflanzen. Parallel der östlichen Seite der Lärmschutzeinrichtung ist eine Baumreihe zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum beträgt 10 - 20 m.
Die Grünfläche ist 2 x im Jahr (Juni und Mitte September) zu mähen.

10.2 Die mit 10 bezeichnete Fläche zwischen den Straßen B und C ist mit Wildrasen grün anzulegen und 2 x im Jahr (Juni und Mitte September) zu mähen.

11. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

11.1 Auf der mit "I1" bezeichneten Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

11.2 Die Herstellung dieser mit "I1" bezeichneten Fläche obliegt den entsprechenden Eigentümern. Die Gestaltung erfolgt nach den in P. 14.4.1 festgelegten Gestaltungsrichtlinien. Nach der Herstellung sind diese Flächen öffentlich zu widmen.

11.3 Die mit "I2" bezeichnete Teilfläche der Fläche "I1" wird als Arkade ausgebildet, die lichte Höhe wird mit mindestens 2,5 m bzw. maximal 3,2 m festgesetzt.
Die Vorderseite der Arkade ist auf der Baulinie zu errichten, der Gebäudekörper tritt 3,5 m hinter diese Linie zurück (siehe Skizze auf der Planzeichnung).

11.4 Auf der mit "I2" bezeichneten Teilfläche der Fläche "I1" ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu schaffen.

11.5 Auf der mit "I3" bezeichneten Fläche des öffentlichen Grundes wird eine Überbauung vom 1. Obergeschoß an zugelassen. Die lichte Höhe muß mindestens 2,5 m betragen.

11.6 Auf der mit "I4" bezeichneten Fläche des öffentlichen Grundes ist eine Arkade als Verbindung zwisch n den ausgewiesenen Baukörpern vorgesehen, deren lichte Höhe die lichte Höhe der frei geschenen der angrenzenden Hauk örper max. 3,20 m nicht überschreiten soll.

11.7 Auf der mit "g1" bezeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eine tragen.

12. **Flächen für das A opflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

12.1 Pflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen
12.1.1 Auf den Mehrzweckstreifen im öffentlichen Straßenraum werden im Abstand von 12 - 15 m Bäume (U = 12/14 cm) in folgender Weise gepflanzt:

Straße A: 12 Bäume (Kugelahorn), Straße B: 9 Bäume (Kugelahorn),

Straße C: 25 Bäume (Baumhasel, Mehlbeere), Straße E: 2 Bäume (Baumhasel, Mehlbeere),
Straße F: 30 Bäume (Silberlinde), Straße G: 6 Bäume (Robinie),
Straße H: 19 Bäume (Silberlinde), Straße I: 6 Bäume (Silberlinde),
Straße K: 10 Bäume (Kugelahorn), Weg 6: 11 Bäume (Silberlinde),
Platz B: An der Südostseite 7 Bäume (Kugelahorn).
Quetziner Straße: Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes durch eine Spierstrauchhecke (Rosaceae) zwischen den Straßen B und I.
Die Mehrzweckstreifen der Straßen A, B, C, E, F, G, H, I und K sind zusätzlich mit Rosaceae, Erica und Calluna zu bepflanzen.

12.1.2 Auf den öffentlichen Parkplätzen ist zwischen jedem 5. Stellplatz ein Baum (Silberlinde, U = 12/14 cm) zu pflanzen.
Die Parkflächen sind mit Strauchern (Höhe = 60/80 cm) in folgender Weise zu umpflanzen.

P 1 Nord-, Ost- und Südseite mit Schlehe
P 2 West-, Süd- und Ostseite mit Berberitze
P 3 Nordostseite mit Berberitze
P 4 West-, Süd- und Ostseite mit Berberitze
P 5 Süd- und Ostseite mit Berberitze
P 9 Westseite mit Berberitze
P10 Westseite mit Berberitze

12.2 Pflanzungen auf privaten Flächen
12.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit Endnutzhalt anzulegen.

12.2.2 Je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, U = 16/18 cm (Ahorn, Silberlinde, Eiche, Ebereasche) zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
Auf der südlichen Seite der Straße F von der Cheriner Straße bis zum GSt IIIa sind auf den privaten Grundstücksflächen Silberlinden (15 Stück) im Abstand von 12 - 15 m zu pflanzen.

12.2.3 Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan im Maßstab 1 : 200 einzureichen.
Es sind besonders darzustellen:
Art und Größe der Bepflanzung, Modellierung des Geländes, (Bestand und Planung)
Art der Bodenbefüge, Flächen für die Oberflächenwasserversickerung.

12.2.4 Befestigte Flächen für Zufahrten, KFZ-Stellflächen und Müllgefäßflächen sind als wasserdurchlässig in Belag (Kies, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder S-Steinraster) auszuführen. Verbandfähiger gilt als Flächenversiegelung.

12.3 Die Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Bereich haben innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten gemäß DIN 18915 und 18916 zu erfolgen, im öffentlichen Bereich jeweils nach Fertigstellung der einzelnen Straßenbereiche.
Die Entwicklungspflege ist für drei Jahre zu sichern.
Der vorhandene Hoch- und Strauchbestand ist auf Dauer zu erhalten.

12.4 Einfriedungen:

12.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet mit der Ausweisung WA Io, WA IIg bzw. MI Ig sind die Einfriedungen entlang der Straßen und Wege mit Steinwällen oder niedrigen Heckenpflanzungen.
Höhe maximal 0,9 m.

12.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Ausweisung WA I g sind Einfriedungen entlang der Straßen und Wege mit Steinwällen oder niedrig wachsenden Sträuchern oder Stauden herzustellen. Höhe maximal 0,30 m.

13. **Lärmschutz**

13.1 Parallel der B 103 ist im Abstand von 10,00 m von der Straßenkante ein Lärmschutzwall oder -eine -wand mit einer Höhe von 3,00 m über Oberkante Fahrbahn (B 103) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung (Teil A) zu errichten.
Die Lärmschutzeinrichtung ist zu begrünen (Efeu, Clematis, Knöterich, wilder Wein).

13.2 Die in der Planzeichnung vorhandenen beiden Lücken in der Lärmschutzwand im Bereich der Flurstücke 105/10, 105/9, 105/8 und 112/4, 112/5, 114/3 der Flur 6 sind nach Abbruch der jetzt im Bestand vorhandenen Gebäude zu schließen.

14. **Sonstige Festsetzungen**

14.1 Dächer
14.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 48° zulässig.

14.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 48° zulässig.

14.1.3 Im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48° festgesetzt.

14.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48° zulässig.

14.1.5 Die Dachdeckung ist in den Allgemeinen Wohngebieten mit Tonpfannen in roter Farbe und Abschattierungen zulässig.

14.1.6 Dachflächenfenster sind zulässig.

14.1.7 Für die Dachdeckung sind nur matte Materialien zulässig.

14.2 Außenwände
14.2.1 Für alle Außenwände sind nur Putzflächen in hellen Farbtönen zulässig.
Grelle Farben sind unzulässig.

14.2.2 Sockelgestaltung
Sockelhöhe max. 50 cm
Die Farbe ist dem Hauptton anzupassen.

14.2.3 Einzelne Bauteile, wie Erker, Gauben, Kniestöcke, Dachüberstände, Kamine sind in Holz oder Putz herzustellen.

14.2.4 Textilfassaden sind unzulässig.

14.2.5 Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

14.3 Baukörperausbildung
14.3.1 Die Traufseite ist mit einer Mindestlänge von 8,00 m auszubilden.
Grelle Farben sind unzulässig.
Die Farbe ist dem Hauptton anzupassen.

14.3.2 Sockelgestaltung
Sockelhöhe max. 50 cm
Die Farbe ist dem Hauptton anzupassen.

14.4 Werbeanlagen
14.4.1 Die zulässige Werbefläche darf 1 m² nicht überschreiten.
Die Farbe ist dem Hauptton anzupassen.

14.4.2 Die öffentlichen Straßenlaternen sind durch Ausleger auch für Werbeanlagen zu nutzen.

14.4.3 Überdachungen sind unzulässig.

14.4.4 Fahnenmasten sind unzulässig.

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1. "Wohngebiet Quetziner Straße"

1. Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Plau am See die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1. "Wohngebiet Quetziner Straße" als Satzung.

2. Der Textteil Teil B Punkt 5.2 wird ergänzt durch den Punkt 5.2.1. mit folgenden Wortlaut:

5.2.1. Auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und Carports in Plangebieten mit eingeschossiger Bauweise und in Plangebieten ohne direkt zugeordnete Stellplätze außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind.