

Satzungsbeispiel
Beschluss v. 26.06.2006
i.v. P. Rele
Plan p. See, 13.09.06

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



WA II	GR 450 m ²	GF 900 m ²

WA I	GR 180 m ²	GF 180 m ²

WA I	GR 140 m ²	GF 140 m ²

WA I	GRZ 0,25	GFZ 0,25

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Planz V 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BAU NVO)
Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BAU NVO)
Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
Geschossfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BAU NVO)
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
- VERKEHRSPFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGULUNGEN, MASZNAHMEN, UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung: Erhaltung: Fällung:
Bäume Bäume Bäume
Sträucher Sträucher Sträucher
- UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN** (§ 9 Abs. 8 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASZES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES Z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BAU NVO
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
vorhandene Bauanlage
bei Durchführung der Planung abzubrechende Gebäude
Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
Wendeanlage Typ 2 (EAE 85/95)

TEXT (TEIL B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. BauGB, §§ 1 bis 14 BAU NVO)
1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAU NVO)**
1.1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BAU NVO gemäß § 1 Abs. 6 BAU NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BAU NVO sind bis zu einer Größe von bis zu 20 m² zulässig.
1.1.3 Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltungen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BAU NVO nicht zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.1 **Maßnahme:**
Pflanzung von 32 Stück Oberbaum-Hochstämmen in regionaltypischen Sorten, Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaume (Prunus domestica), 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm StU, mit Ballen (Flurstück 72/1, Flur 15)
Pflanzabstand: 8 m x 8 m im Pflanzverband
Pflanzung: Belgabe eines organischen Startdüngers, Abdeckung der Pflanzscheibe mit Rindenmulch
Standsicherung: Dreilock mit Kokoastrick
Pflege: Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege
- LÄRMSCHUTZMASZNAHMEN** (gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entlang der Seestraße, sind die Lärmpegelbereiche entsprechend der dazugehörigen Abstandsmaße der folgenden Tabellen zu berücksichtigen:

Lfd.-Nr.	Grenze zwischen Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Abstand zur Fahrtrahmitte der Seestraße
1	I / II	55	33,5 m
2	II / III	60	15,5 m

Die sich aus den oben genannten Angaben ergebenden Lärmpegelbereiche sind bei allen Gebäudeteilen zu berücksichtigen, da aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab 6 - Auszug).

Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Raumart	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Büroräume und ähnliches
1	I	bis 55	30	30
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten. Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III mit schalldämmenden Lüftungsoffnungen zu versehen, die die Erhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (Rw, res) des gesamten Außenbauteiles gewährleisten.
In Anlehnung an DIN 4109-Pkt. 5.5.1 kann der Lärmpegelbereich für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite (offene Bebauung) um 5 dB, gegenüber dem sonst gültigen, reduziert werden.
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 **Maßnahme:**
Pflanzung von 6 Stück Oberbaum-Hochstämmen in regionaltypischen Sorten, Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaume (Prunus domestica), 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm StU, mit Ballen
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes
Pflanzabstand: 8 m x 8 m im Pflanzverband
Pflanzung: Belgabe eines organischen Startdüngers, Abdeckung der Pflanzscheibe mit Rindenmulch
Standsicherung: Dreilock mit Kokoastrick
Pflege: Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege

- Maßnahme:**
Pflanzung einer einreihigen Hecke auf einer Länge von 105 m im südwestlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes, z. B. Heißbuche (Carpinus betulus), Roter Hartflegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Elmrüchiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsdorke (Rosa canina) und Sal-Weise (Salix caprea).
Pflanzabstand: 1,00 m in der Reihe, Breite 2,00 m
Pflanzung: Mulchen der Pflanzfläche
Pflege: Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege
- ZUORDNUNG VON AUSGLEICH- UND ERSATZMASZNAHMEN** (§ 19a und b BauGB)
5.1 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen gemäß Punkt 2 und 4 des Bebauungsplanes sind vom Vorhabenträger durchzuführen.
5.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig in der nach der Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens liegenden Pflanzperiode durchzuführen.
5.3 Der Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche der zugeordneten Grundstücke.
- HINWEISE:**
• Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
• Bodenkennzeichnung
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodenkennzeichnungen bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DBOG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647) und Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 1999 (GVBl. M-V S. 644) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
• ALTLASTEN
Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
- abertiger Geruch
- normale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
hat dies auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der Immissions- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen. Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einzuhalten.
• BAUGRUND
Vor der Errichtung von Bauanlagen sollte zur Bewertung der bautechnischen Eigenschaften der Erdstoffe für das jeweilige Grundstück eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.
• TRINKWASSERSCHUTZZONE
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Plau am See. Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt 101 zu beachten.
• ELEKTROLEITUNGEN
Die vorhandenen Elektroleitungen sind in Absprache mit dem Versorgungsträger in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.
• WAZV
Bei der Schaffung von öffentlichen Straßen und Wegen im B-Gebiet ist teilweise Umverlegung bzw. Neuverlegung von Versorgungs- und Anschlüsseleitungen notwendig. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege sind dem WAZV rechtzeitig bekannt zu geben, um eine Umverlegung bzw. Neuverlegung von Versorgungs- und Anschlüsseleitungen des WAZV realisieren zu können.
• ARBEITEN MIT ASBEST
Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.

Satzung

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 34
- Wohngebiet "ehemaliges Edith-Fränkeli-Heim" -
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.09.06, Beschluss-Nr. 13/06, und nach Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 - Wohngebiet "ehemaliges Edith-Fränkeli-Heim" -, für die Flurstücke 71 und 72/1 der Flur 15 in der Gemarkung Plau, an der Seestraße gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
Verfahrensvermerk:
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.09.06, Nr. 13/06, die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.12.06 erfolgt.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.09.06 durchgeführt worden.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister

3. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG erfolgt.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.06 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister

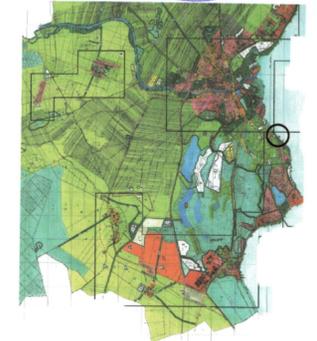
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 13.09.06 bis zum 13.09.06 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem nach schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.09.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.09.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 12.07.06 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzlinie ist die Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserheblichen Punkte des Katasters 2006 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Parchim, den 12.07.06
L. S.
Leiter des Kataster-Vermessungsamtes

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.09.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom 13.09.06 gebilligt.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister

- Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister
- Der angelegte Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind in der ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 13.09.06 in Kraft getreten.
Plau am See, den 13.09.06
L. S.
Der Bürgermeister



LAGE DES PLANGEBIETES (unmaßstäblich)

BEARBEITUNGSSTAND:		
Datum	Änderungen	Bearbeiter
SEPTEMBER 2006	Zufahrt	Tohtz/Gust
DEZEMBER 2006	Lärmschutz	Tohtz/Gust
APRIL 2006	Wendeanlage, Abstandflächen	Tohtz/Gust

BEBAUUNGSPLAN NR. 34
WOHNGEbiet EHEMALIGES EDITH FRÄNKEL HEIM
(FLUR 15, FLURSTÜCKE 71 U. 72/1)



STADT PLAU AM SEE

MASZSTAB 1:1000
JUNI 2005
ING.- BÜRO PETER ANDREAS
SEESTRASSE 2A
19395 PLAU AM SEE