SATZUNG DER STADT PLAU AM SEE ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4.2.1 "WOHNGEBIET QUETZINER STRASSE"

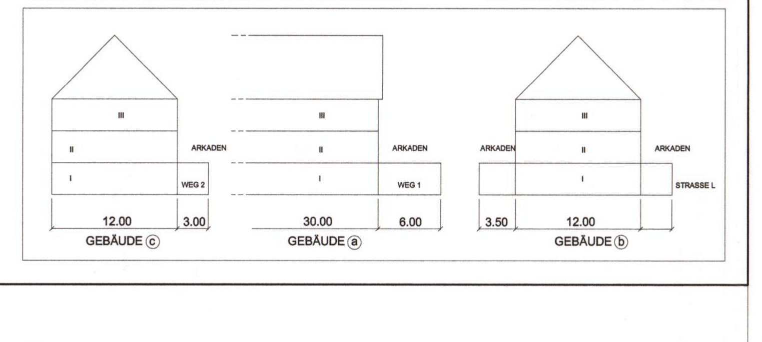
Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 01.07.2015 Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1 - "Wohngebiet Quetziner Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

MAßSTAB: 1 : 1.000

SKIZZE ARKADENDARSTELLUNG

Maßstab: 1 : 500



PLANGRUNDLAGE

- rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 4.2.1 "Wohngebiet Quetziner Straße" der Stadt Plau am See unter Berücksichtigung der 2. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2014.
- Liegenschaftskatasters des Landkreises Ludwigslust-Parchim (Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin - Fachdienst Vermessung und Geoinformation) vom Oktober 2014

Satzungsexemplar

Plau am See, 06.07.2015

TEXT (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltung sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boardinghäuser sowie Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind unzulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet "Verbraucher- und Getränkemarkt" (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Im Sondergebiet "Verbrauchermarkt" sind Nahrungs- undGenussmittel sowie Drogerieartikel zulässig.
Nicht zulässig sind:

- Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Kunstgewerbe
- HiFi, Elektroartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzelan
- Fahrräder.

1.2.2 Auf der Fläche des Sondergebietes "Verbraucher- und Getränkemarkt" sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe zulässig, deren Lärmimmissionen die in der folgenden Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) L" nicht überschreite

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Fläche	Angerechnete Fläche (m²)	IFSP (dB(A)/m² Tag	IFSP (dB(A)/m² Nacht
1	Sondergebiet Märkte	12.700	61,0	45,5

Es ist für alle, *auf dieser Fläche* des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen beim Bauantrag bzw. beim Antrag auf Nutzungsänderung, ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Dieses Gutachten hat den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrechtlinien zu folgen. Die Einhaltung der oben genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) bezogen auf die Grundstücksflächesind nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)

2.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet "Verbraucher- und Getränkemarkt" werden die Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt.
Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem unteren und dem äußeren Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von bis zu 12 m³ zulässig.
Im Baugebiet (A) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen unzulässig, im Baugebiet (B) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen unzulässig.

3. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1 Alle notwendigen Versorgungsanlagen und -leitungen sind in den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten bzw. zu verlegen.

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht oder es ist über einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

4.2 Alle Abwasserentsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen mit Anschluss an das städtische Abwassernetz verlegt.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die öffentliche Grünflächen sind mit Wildrasen grün anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Auf der Hirtenwiese (Teilgebiet AII, Flurstück 203/3, Flur 14 in der Gemarkung Plau sind die Teilbereiche A1 mit 6.804 m² und A2 mit 7.339 m² durch Vernässung und Renaturierung zu einer Röhricht-/Seggenriedfläche zu entwickeln.

7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Bundesstraßen B 103 und B 191 sowie der Gemeindestraße "Quetziner Straße", die Lärmpegelbereiche entsprechend der folgenden Tabellen bzw. der zeichnerischen Darstellung im B-Plan zu berücksichtigen.

- **Fläche "allgemeines Wohngebiet"** im Geltungsbereich des B-Planes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Fläche "allgemeines Wohngebiet" die Lärmpegelbereiche entsprechend der dazugehörigen Abstandsmaße der folgenden Tabellen zu berücksichtigen.

Tabelle 1: Abstandsmaße zur Bundesstraße B 103

Lfd.-Nr.	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Abstandsmaß in [m] von	bis zur Mitte der Straße
1	I	bis 55	i	255
2	II	56 bis 60	255	87
3	III	61 bis 65	87	35
4	IV	66 bis 70	35	27
5	V	71 bis 75	27	13

Tabelle 2: Abstandsmaße zur Schallschutzwand zwischen dem WA-Gebiet und dem SO-Gebiet

Lfd.-Nr.	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Abstandsmaß in [m] von	bis zur Nordseite der Lärmschutzwand
1	I	bis 55	i	282
2	II	56 bis 60	282	62
3	III	61 bis 65	87	0

Tabelle 3: Abstandsmaße zur Quetziner Straße

Lfd.-Nr.	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Abstandsmaß in [m] von	bis zur Mitte der Straße
1	I	bis 55	i	118
2	II	56 bis 60	118	35
3	III	61 bis 65	35	12,5
4	IV	66 bis 70	12,5	0

Für Bereiche in denen sich diese Entfernungsangaben überschneiden, gilt jeweils der größere Lärmpegelbereich.

- **Fläche "Sondergebiet Verbrauchermärkte"** im Geltungsbereich des B-Planes

Für die Fläche "Sondergebiet Verbrauchermärkte" sind im Bereich der Kreuzungen der Bundesstraßen B 103 und B 191 sowie der Gemeindestraße "Quetziner Straße", die Lärmpegelbereiche der zeichnerischen Darstellung im B-Plan zu berücksichtigen.

Lfd.-Nr.	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Signatur
1	IV	66 bis 70	VVVVVVVVVV
2	V	71 bis 75	XXXXXXX XXX

Die sich aus den oben genannten Angaben ergebenden Lärmpegelbereiche sind bei allen Gebäudeteilen 1 zu berücksichtigen, da aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab 8 - Auszug) sind.

Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen ... und ähnliches	Büroräume 2 und ähnliches
			erf. R'W, res des Außenbauteiles in dB	
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45

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 Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (R) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

In Anlehnung an DIN 4109- Pkt. 5.5.I kann der Lärmpegelbereich für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseile (offene Bebauung) um eine Stufe, gegenüber dem sonst gültigen, reduziert werden.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübtenTätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

7.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße 103 Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand und der festgesetzte Lärmschutzwall zwischen Verbrauchermarkt und allgemeinem Wohngebiet haben eine Höhe von 72,00 m über HN.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Pflanzungen auf öffentlichen Flächen

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen zu pflanzen:

Standorte: Straßenbegleitgrün, "Gustav-Bardey-Platz", Stellplatzanlagen und Verbraucher- und Getränkemarkt

- Am Köpken: 57 Bäume
- Rosenplan: 15 Bäume
- Mühlenberg: 16 Bäume
- St. Jürgenweg: 10 Bäume
- Schäfergarten: 16 Bäume
- Gustav-Bardey-Platz: nach Planzeichnung
- Stellplatzanlagen: nach Planzeichnung
- Verbraucher- und Getränkemarkt: nach Planzeichnung

Baumarten: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria) und Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).
Für den Verbraucher- und Getränkemarkt
6 Winterlinden (Tilia cordata) und 9 Sandbirken (Betula pendula).
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, 16 - 18 cm StU., mit Ballen und durch gehendem Leittrieb.
Pflanzabstand: 8 m bis 14 m innerhalb der Reihe (abhängig von Grundstückszufahrten etc.).

Standort: Beiderseits des Lärmschutzwalles parallel zur Bundesstraße 103

- 40 Bäume

Baumarten: Winter-Linde (Tilia cordata)
Pflanzqualität: Hochstämme, 16 - 18 cm StU., 3 x verpflanzt mit Ballen
Pflanzabstand: 12 m

- 880 Sträucher

Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna), Sal-Weide (Salix caprea)
Pflanzqualität: Sträucher, 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt
Pflanzabstand: Sträucher 1,50 m x 1,00 m Pflanzverband ,480 lfd.m zweireihige Strauchpflanzung

Standort: Beiderseits des Lärmschutzwalles parallel zur Bundesstraße 103

- 40 Bäume

Baumarten: Winter-Linde (Tilia cordata)
Pflanzqualität: Hochstämme, 16 - 18 cm StU., 3 x verpflanzt mit Ballen
Pflanzabstand: 12 m

- 880 Sträucher

Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna), Sal-Weide (Salix caprea)
Pflanzqualität: Sträucher, 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt
Pflanzabstand: Sträucher 1,50 m x 1,00 m Pflanzverband ,480 lfd.m zweireihige Strauchpflanzung

Standort: Lärmschutzwall zwischen Wohngebiet und Verbraucher- und Getränkemarkt beidseitig)

Pflanzarten und - qualitäten:

45 St. Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	100 - 150 cm, verpfl., o. Ballen
75 St. Liguster (Ligustrum vulgare)	60 - 100 cm, verpfl., o. Ballen
75 St. Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	100 - 150 cm, verpfl., o. Ballen
60 St. Schlehe (Prunus spinosa)	60 - 100 cm, verpfl., o. Ballen
60 St. Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)	100 - 150 cm, verpfl., o. Ballen
45 St. Hunds-Rose (Rosa canina)	100 - 150 cm, verpfl., o. Ballen
45 St. Wein-Rose (Rosa rubiginosa)	100 - 150 cm, verpfl., o. Ballen
75 St. Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)	60 - 100 cm, verpfl., o. Ballen
60 St. Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	100 - 150 cm, verpfl., o. Ballen

Pflanzabstände: Auf einer Länge von 90 m werden jeweils 3 Pflanzreihen mit einem Abstand von 1,50 m zueinander auf jeder Böschungsseite angelegt. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,0 m. Die Gesamtzahl der Sträucher beträgt 540 Stück. Als Untersaat und zur zusätzlichen Stabilisierung der Böschung sollte eine niedrig wachsende Leguminosen-Gras-Mischung (z. B. Juliwa-Hesa 7902) angesät werden.

Standort: Lärmschutzwand (beidseitig)

Pflanzarten und - qualitäten:

- 125 Stück Efeu (Hedera helix), gestäbte Pflanzen, 60 - 80 cm, 4 - 6 Triebe, 2 x verpflanzt, Topfballen
- 125 Stück Immergrünes Geißblatt (Loniscera henryi), 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, Topfballen
- 15 Stück Knöterich (Polygonum aubertii), 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, Topfballen
- 15 Stück Blauregen (Westeria sinensis), 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, Topfballen

Pflanzabstände: 1,00 m in der Reihe, Efeu und Geißblatt immer jeweils 5 Stück im Wechsel, Knöterich und Blauregen einzeln, Abstand alle 10 m. Pflanzstreifenbreite 1,00 m.

Standort: Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)

- 15 Bäume

Baumarten: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata) und Feld-Ahorn (Acer campestre).
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm StU., mit Ballen und durchgehendem Leittrieb
Pflanzabstand: Hochstämme 10 m bis 15 m

- 1000 Sträucher

Arten: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina) und Sal-Weide (Salix caprea).
Pflanzqualität: Sträucher, 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt
Pflanzabstand: Sträucher 1,50 m x 1,00 m Pflanzverband

9. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135a und 135b BauGB)

9.1 Alle festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in den allgemeinen Wohngebieten nach den Punkten 5, 6 und 8 der textlichen Festsetzungen führt die Stadt anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger aus. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen macht die Stadt als Eigentümer beim Grundstücksverkauf geltend. Der Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die Grundstücksgröße.

9.2 Für den Verbraucher- und Getränkemarkt führt der Vorhabenträger alle in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen und die Begrünung und Bepflanzung der Lärmschutzwand und des -walles zwischen Wohngebiet und Verbraucher- und Getränkemarkt einschließlich Pflege gemäß Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen durch. Für die Vernässung und Renaturierung der Hirtenwiese trägt der Vorhabenträger die Kosten für den Teilbereich A1 mit einem Flächenanteil von 6.804 m².

9.3 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in der Pflanz- und Vegetationsperiode vorgenommen, die auf den Beginn der Bautätigkeit auf den jeweiligen Grundstücken folgt.

10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

10.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten in den allgemeinen Wohngebieten mit eingeschossiger Bauweise.

10.2 Fassadenoberfläche und Farbgebung
Die Fassaden sind in rotem bis rot-braunem Ziegelsichtmauerwerk, glatt geputzt mit hellen Anstrichen oder Holz mit hellen Anstrichen auszuführen.

10.3 Garagen
Die Fassaden sind in der Oberflächengestaltung und der Farbgebung dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Dachneigung darf die für die Hauptgebäude vorgeschriebene Dachneigung von mindestens 30° unterschreiten, jedoch nicht weniger als 15° betragen.
Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Carports.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung der Stadt Plau am See** in der aktuellen Fassung

HINWEISE

- **Bodendenkmalpflege**
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- **Altlasten**
Sollten im Zuge der Realisierung des Vorhabens Ablagerungen zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte 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 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der zuständigen Abfallbehörde (Landkreis Ludwigslust - Parchim) anzuzeigen.
- **WAZV**
Bei der Schaffung von öffentlichen Straßen und Wegen im B-Gebiet ist teilweise Umverlegung bzw. Neuverlegung von Versorgungs- und Anschlussleitungen 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 Anschlussleitungen des WAZV realisieren zu können.
- **Baum- und Strauchpflanzungen**
Bei den im Punkt 8.1 des Textes und in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist folgendes zu beachten:

Pflanzung: Pflanzen der Bäume mit Beigabe eines organischen Startdüngers, Pflanzscheibe mit Rindenmulch abdecken, Strauchpflanzung mit Leguminoseneinsaat.
Standsicherung: 3-Bock, Befestigung mit Kokosstrick.
Pflege: Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege
Entwicklungsziel: Verbesserung des Ortsbildes, Eingrünung des B-Plangebietes.

- Die Ausgleichsmaßnahme ist in der nach der Realisierung des B-Planes liegenden Pflanzperiode zu realisieren, um einen Verzug der Wirksamkeit zu vermeiden.
- Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über insgesamt drei Jahre zu gewährleisten, das schließt den Ersatz nicht angewachsener Gehölze mit ein.
- Die einzusetzende Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen zu genügen.

- **Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen**
Der Nachweis der Umsetzung und Abrechnung der Maßnahme vom Ökokonto Hirtenwiese erfolgt parallel zur Umsetzung des B-Planes durch Kontrolle der Maßnahmenumsetzung durch die Stadt und Vorlage der Abrechnungstabelle beim Landkreis Ludwigslust - Parchim (Umweltamt) zur Bestätigung. Die Erfolgskontrolle wird jährlich durch die Stadt Plau am See vorgenommen, um die im Entwicklungskonzept vorgesehenen Ziele mit dem erreichten Zustand abzugleichen.
- **Nachrichtliche Übernahme**
- Im Bebauungsplan Nr. 4.1 "Gewerbegebiet Güstrower Chaussee" der Stadt Plau am See ist eine Ausgleichsfläche von 14.216 m² (Flächenäquivalent von 35.539) für das Bebauungsgebiet Nr. 4.2.1 "Wohngebiet Quetziner Straße" festgesetzt mit folgenden Baumund Strauchpflanzungen:

Pflanzarten und -qualität: 9 Stück Hochstämmen, 18 - 20 cm StU., 4 x verpflanzt, mit Ballen der Arten Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Sand-Birke (Betula pendula), Trauben-Eiche Sand-Birke (Betula pendula), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata) und 34 Hochstämme, 14 - 16 cm StU., 3 x verpflanzt, mit Ballen der Arten Feld-Ahorn (Acer campestre), Wildapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus pyraster), Eberesche (Sorbus aucuparia). 200 Stück Sträucher, 80 - 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt der Arten Roter Hrtriegel (Corpus sanguinea), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), *Kreuzdorn* (*Rhamnus catharcica*), Sal-Weide (Salix caprea), Schw. Holunder (Sambucus nigra), 450 Stück Sträucher, 60 - 80 cm, verpflanzt, der Arten Berberitze (Berberis vulgaris), Schlehe (Prunus spinosa), Weinrose (Rosa rubiginosa), 280 Stück Sträucher, 30 - 40 cm Höhe, verpflanzt, der Arten Himbeere (Rubus ideaus), Weiße Rispen-Spiere (Spirea x cinerea), Rosa Zwerg-Spiere (Spirea japonica).

Pflanzabstand: Großbäume 18 - 20 cm StU.: 20 - 50 m,
Bäume 14 - 16 cm StU.: 8 - 20 m,
Sträucher 80 - 100 cm: je 2,0 m² / Strauch,
Sträucher 60 - 80 cm: je 1,5 m² / Strauch,
Sträucher 30 - 40 cm: 1 m2 / Strauch

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO Verbrauchermarkt Getränkemarkt — Sonstige Sondergebiete Verbraucher- und Getränkemarkt (nachrichtliche Übernahme) (§ 11 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

- GFZ — Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse, z.B. I, als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse, z.B. II, als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, z.B. II, zwingend
- (III) — Zahl der Vollgeschosse, z.B. II, zwingend
- GR — zulässige Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
- GF — Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
- BM — Baumasse mit Volumenangabe
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß
- 30° - 55° — Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise, Baukörperlänge mehr als 50 m
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- P (z.B. 5) Öffentliche Parkfläche (Anzahl der Stellplätze)
- Fußgängerbereich
- Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:
- Abfall

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gräsern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauungs freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) - 20 m Abstand zur Bundesstraße 103 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

11. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- bei der Durchführung der Planung abzubrechende Gebäude
- Kataster
- 7.00 — Maßzahl in Meter
- (A) — Baugebietsbezeichnung, z.B. A
- R 10b — Eingemessener Kanaldeckel Nr. A mit Höhenangabe in m über HN
- (a) — Gebäudebezeichnung, z.B. a
- Arkarden
- Lärmpegelbereiche
- beabsichtigte Parzellierung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom Oktober 2014 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustrelitz, den 24.07.2015 — Hans-Georg Täger, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Amtes Plau am See "Plauer Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Plau am See, den 06.07.15 — L.S. — Der Bürgermeister

3. Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, der Aufstellung des Bebauungsplans am 30.04.15 informiert worden.

Plau am See, den 06.07.15 — L.S. — Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 29.04.2015 den Entwurf des Bebauungsplans zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Plau am See, den 06.07.2015 — L.S. — Der Bürgermeister

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs de 1. Ergänzung des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und der Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen vom 21.5.2015 bis zum 22.06.15 während der Dienstzeiten im Amt Plau am See durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Plau am See "Plauer Zeitung" am 13.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Plau am See, den 06.07.2015 — L.S. — Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen zu § 4 (2) BauGB am 01.07.15 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Plau am See, den 06.07.15 — L.S. — Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde am 01.07.15 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB wurden von der Stadtvertretung gebilligt.

Plau am See, den 06.07.15 — L.S. — Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

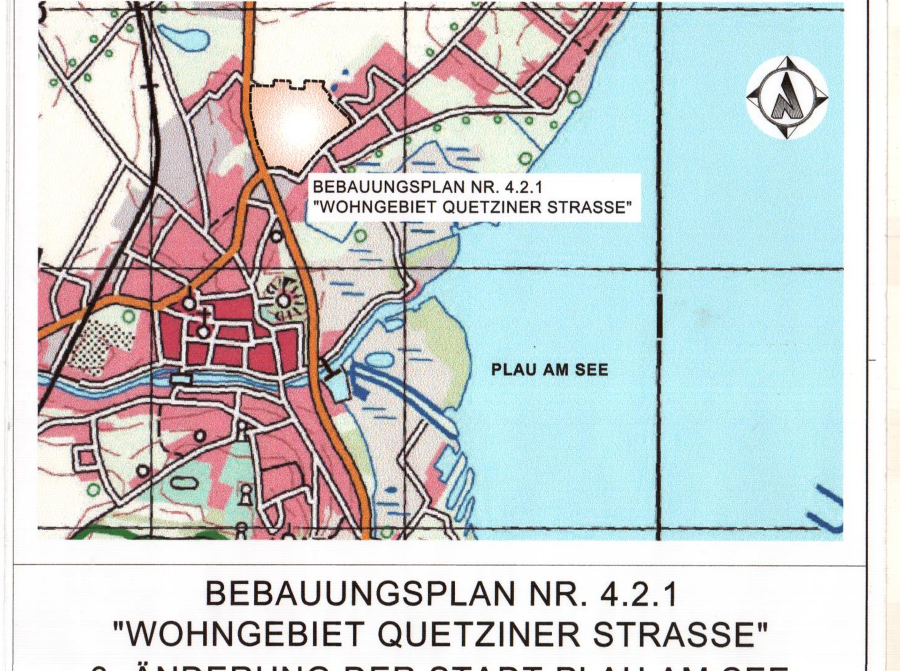
Plau am See, den 06.07.2015 — L.S. — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom Plauer Zeitung v. 15.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplans ist ~~mit Ablauf des~~ am 16.07.2015 in Kraft getreten.

Plau am See, den 17.07.2015 — L.S. — Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2011



BEBAUUNGSPLAN NR. 4.2.1 "WOHNGEBIET QUETZINER STRASSE" 3. ÄNDERUNG DER STADT PLAU AM SEE

Satzung - Stand: Juni 2015 — Maßstab: 1 : 1.000

Vorhabenträger:
Stadt Plau Am See
Markt 2
19395 Plau am See

Entwurfsbearbeitung:
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
info@baukonzept-nb.de
Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 22 909
www.baukonzept-nb.de