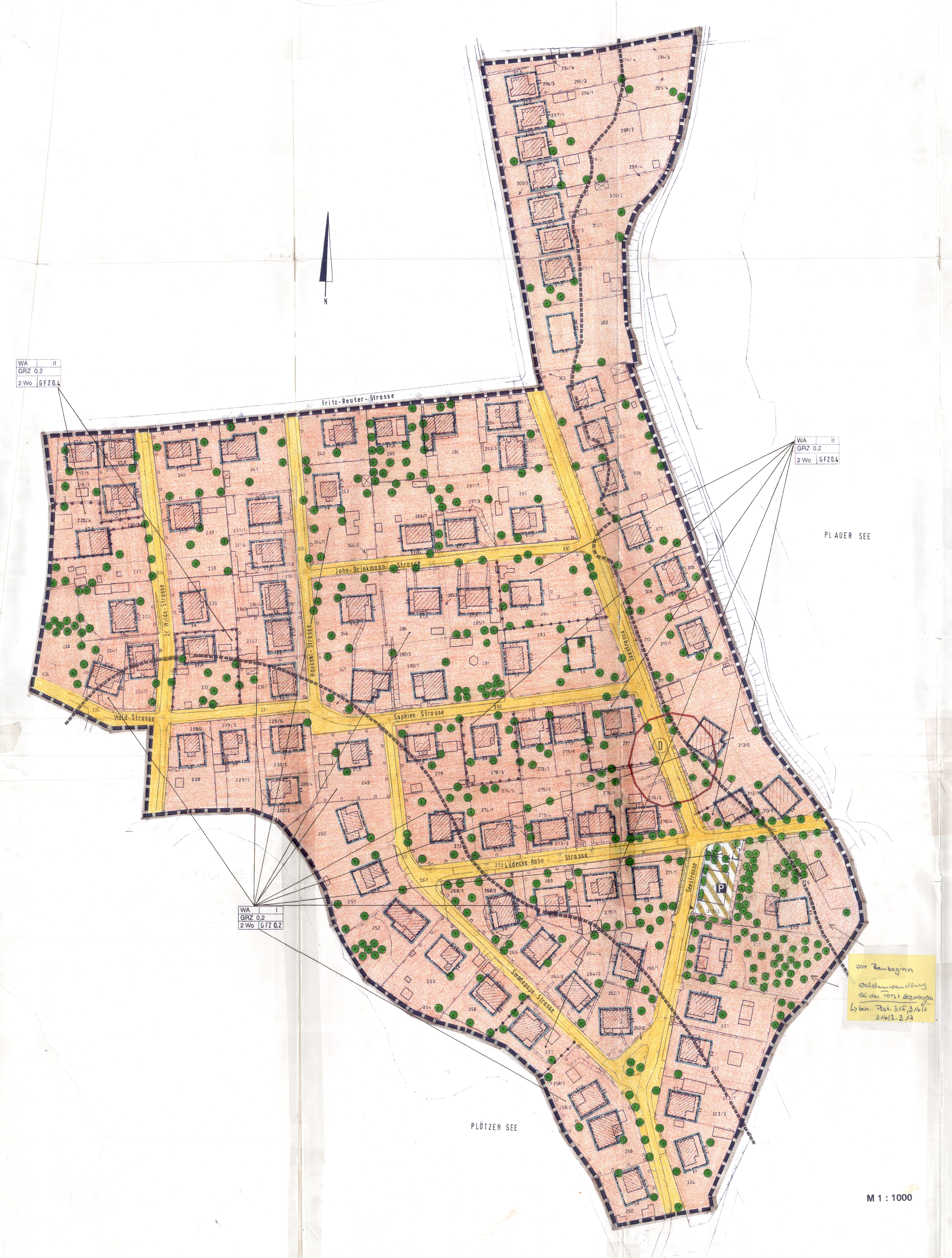
PLANZEICHNUNG TEIL - A



vor Baubeginn

Waldumwandlung bei der Forst beantragen

↳ betr.: Flst. 315, 316/1
316/2, 317

ZEICHENERKLÄRUNG
nach PlanzV 90

	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
WA	**Allgemeines Wohngebiet** **(§ 4 BauNVO)**
	2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
GRZ	**Grundflächenzahl z. B. 0,2**
GFZ	Geschoßflächenzahl z. B. 0.2
I	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
	3. BAUWEISE **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
‐ ‐ ‐	**Baugrenze**
	4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
2 Wo	**2 Wohnungen je Wohngebäude**
	5. VERKEHRSFLÄCHEN **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
🟨	**Straßenverkehrsfläche**
—	**Straßenbegrenzungslinie**
▨	**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
P	**öffentliche Parkplätze**
▼	**Einfahrt**
	6. ANPFLANZUNGEN 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)**
●	**Anpflanzen von Bäumen**
●	**Erhaltung von Bäumen**
●●●	**Anpflanzen von Sträuchern**
	7. UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**
▭	**100 m-Gewässerschutzstreifen des Plauer Sees und Plötzensees**
	8. SONSTIGE PLANZEICHEN
▭	° **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** **(§ 9 Abs. 7 BauGB)**
‐•‐•‐	° **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes** **(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)**
	9. DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER
▨	**Vorhandene Gebäude**
☒	**Bei der Durchführung der Planung abzubrechende Gebäude**
o—o	**Grundstücksgrenze**
242	**Flurstücksnummer**
17,5	**Maßzahl in Metern**
⊗	**Bei Durchführung der Planung abzunehmende Bäume**
D	**Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen** **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

1.1 Im Plangebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflichten des Vorhabenträgers**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 135a BauGB

2.1 Je 40 m² neu versiegelter Fläche sind 3 Obstbäume (Pflanzliste 1) oder 1 Laubbaum (Pflanzliste 2) zu pflanzen.
Die Baumpflanzung erfolgt auf dem Eingriffsgrundstück, oder wenn das aufgrund des vorhandenen Baumbestandes nicht möglich ist, auf einer von der Stadt festgelegten Fläche.

2.2 An der südlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 316/2 sind 60 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen. An der westlichen Grenze sind zusätzlich 3 Bäume der Pflanzliste 4 zu pflanzen.

2.3 Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen ist auf Dauer zu erhalten.
Für die in der Planzeichnung dargestellten Baumabnahmen auf überbaubaren Grundstücksflächen muß Ersatzpflanzung erfolgen. Die Ersatzpflanzung erfolgt auf den Eingriffsgrundstücken, oder wenn das aufgrund des vorhandenen Baumbestandes nicht möglich ist, auf einer von der Stadt festgelegten Fläche.
Die Ersatzpflanzung ist folgendermaßen vorzunehmen:

- für einen Baum mit 40 bis 70 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von einem bis drei Bäume mit mindestens 12 - 18 Zentimetern Stammumfang,
- für einen Baum mit 71 bis 90 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von zwei bis fünf Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang,
- für einen Baum mit 91 bis 150 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von vier bis acht Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang,
- für einen Baum mit 151 bis 250 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von sechs bis zwölf Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang,
- für einen Baum über 250 Zentimetern Stammumfang – Pflanzung von mindestens zehn Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang.

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste 2 oder Obstbäume in der Qualität (StU 12/14).
Die Anwachspflege ist für 3 Jahre zu sichern, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

2.4 Die festgesetzten Maßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 — Qualität und Größe: H., 2 x v., 8 - 10

° Apfelsorten:

Altenländer Pfannkuchen
Albrechtapfel
Boskoop, grün
Danziger Kantapfel
Doberaner Renette
Gestreifter Römer
Gravensteiner
Horneberger Pfannkuchen
Kaiser Wilhelm

° Birnensorten:

Alexander Lucas
Blumenbachs Butterbirne
Boscs Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Josephin von Mecheln

° Pflaumensorten:

Wangenheim
Erwinger Frühe
Hauszwetschge

° Kirschsorten:

Werdersche Braune
Teichners Schwarze Knorpel
Schwarze Königin
Kaisers Kirsche

Pflanzliste 2 — Qualität und Größe: H., 3 x v., m. B., 14 - 16

- Spitz-Ahorn
- Sand-Birke
- Stiel-Eiche (außerhalb des Plangebietes ausschließlich)

Pflanzliste 3 — Pflanzabstand: 1 m, Qualität und Größe:

° Hundsrose	Str., 2 x v., 60 -100,
° Hainbuche	Hei., 1 x v., 80 - 100,
° Wald-Hasel	Str., 2 x v., 60 -100

Pflanzliste 4 — Qualität und Größe: H., 3 x v., m. B., 12 - 14

- Rot-Ahorn
- Rostbart-Ahorn
- Kugel-Ahorn

Hinweise:

° **Arbeiten mit Asbest**

Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.

° **Bodendenkmalpflege**

Bodendenkmale können nach § 7 DSchG M-V verändert oder beseitigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M–V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.

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.

° **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 Parchim) anzuzeigen.

° Es gilt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

° Die Parkfläche außerhalb des Plangebietes im ufernahen Bereich des Plauer Sees östlich vom Café Pösel wird mit Fertigstellung des öffentlichen Parkplatzes im Plangebiet geschlossen.

° Für Umwandlung der Waldflächen auf den Flurstücken 315, 316/1, 316/2 und 317 ist eine Umwandlungsgenehmigung bei der zuständigen unteren Forstbehörde zu stellen.

° Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung in Neubrandenburg vorzunehmen.

° Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Abstimmung mit der HGW Hanse Gas in Bützow vorzunehmen.

° Vor Baubeginn sind bei der WEMAG in Güstrow Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.

° Der auf den Flurstücken 315, 316/1, 316/2 und 317 vorhandene Wald wird in Bauland gewandelt. Vor Baubeginn werden die Waldflächen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zum Teil gerodet. Für die Umwandlung der Waldflächen in Bauland ist eine doppelt so große Fläche auf den städtischen Flurstücken 75 bis 81, Flur 17 in der Gemarkung Plau wieder aufzuforsten.
Die festgesetzten Maßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

S a t z u n g

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 26
- Plötzenhöhe -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ...., Beschluss-Nr. .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 - Plötzenhöhe - für das Gebiet der Flurstücke 206 bis 324 der Flur 16 in der Gemarkung Plau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.12.1997. Nr.: S129-06/97 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.02.1998 erfolgt.

   Plau am See, den 02 MAI 2001 — L. S. — i.V. — Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am wurde abgesehen durchgeführt worden.

   Plau am See, den 02 MAI 2001 — L. S. — i.V. — Der Bürgermeister

3. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Anzeige-Erlass vom 06.05.1996 - VIII 410 - 509.1 - 2 (Amtsblatt M-V Nr. 23/96) beteiligt worden.

   Plau am See, den 02 MAI 2001 — L. S. — i.V. — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.05.2000 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.

   Plau am See, den 02 MAI 2001 — L. S. — i.V. — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 29.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Plau am See, den 02 MAI 2001 — L. S. — i.V. — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.06.2000 bis zum 21.07.2000 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Plau am See, den 02 MAI 2001 — L. S. — i.V. — Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Plau am See, den 02 MAI 2001 — L. S. — i.V. — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 08. Mai 2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ~~1545~~ 2978 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Parchim, den 08. Mai 2001 — L. S. — i.V. — Leiter des Kataster-Vermessungsamtes

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
   Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 26.02.2001 bis zum 12.03.2001 während folgender Zeiten ...u Öffnungszeiten ... erneute öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt.

   Plau am See, den 02 MAI 2001 — L. S. — i.V. — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planungszeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.03.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom 28.03.2001 gebilligt.

    Plau am See, den 02 MAI 2001 — L. S. — i.V. — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.08.2001 AZ: .... VIII 230a 512[illegible]061 (26) mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen erteilt.

    Plau am See, den 26 SEP. 2001 — L. S. — Der Bürgermeister

12. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.~~
    ~~Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....~~
    ~~AZ: .... bestätigt.~~ -entfällt-

    Plau am See, den 26 SEP. 2001 — L. S. — Der Bürgermeister

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

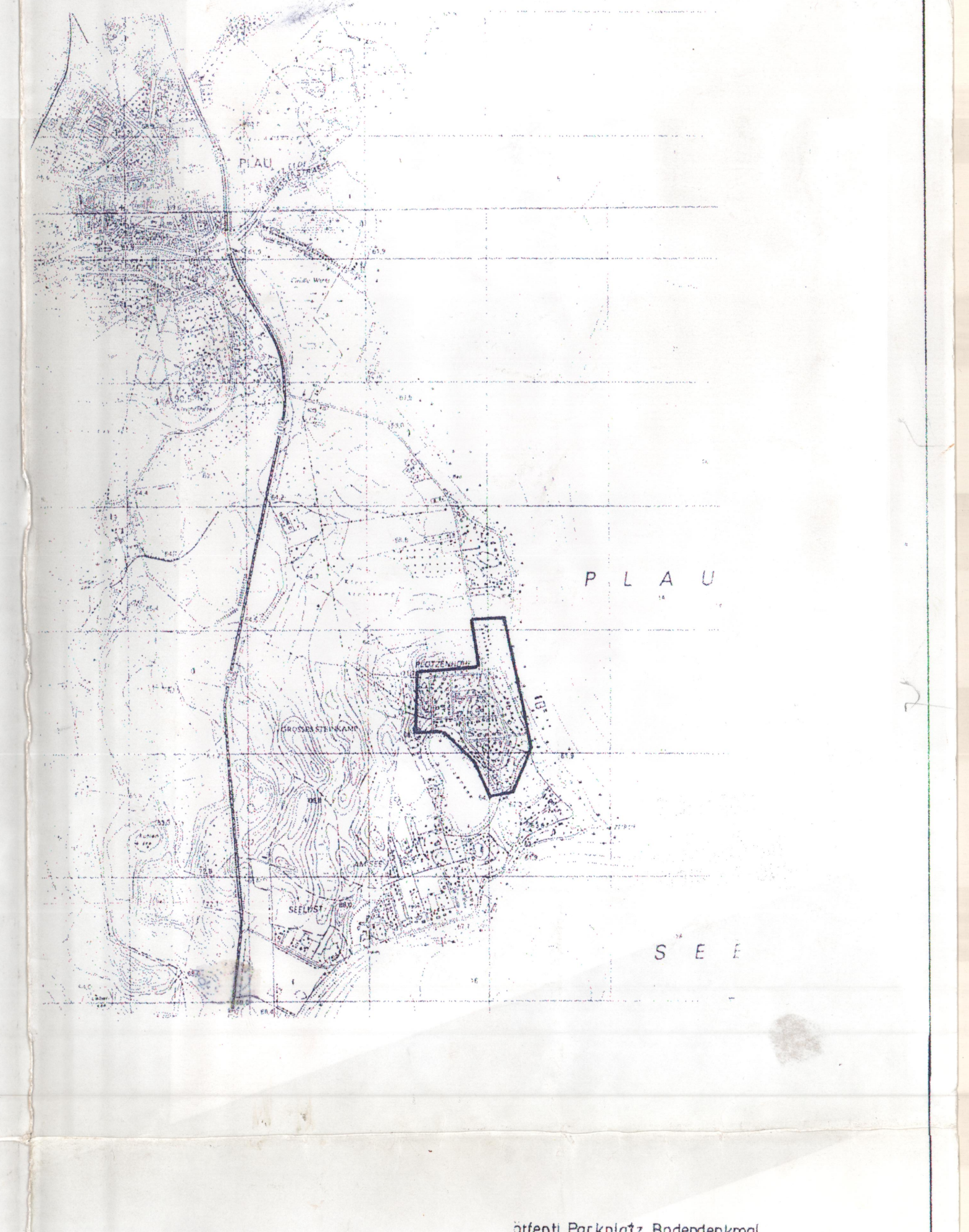
    Plau am See, den 26 SEP. 2001 — L. S. — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den 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, sind am 12.09.01 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) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M.-V.) vom 18. Februar 1994 (GVO Bl. M.-V. S 249) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 13.09.01 in Kraft getreten.

    Plau am See, den 26 SEP. 2001 — L. S. — Der Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 **20. Februar 2002** 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 (Paragr. 214 und 215 BauGB) sowie Paragr. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 26. September 2001 in Kraft getreten.

    Plau am See, 7.02.2002 — Der Bürgermeister



23.11.2000	to-sch	öffentl. Parkplatz, Bodendenkmal Wald, Baumschutz
27.08.1999	to-sch	Entwurf
Datum **Bearbeitungsstand**	**Bearbeiter**	**Änderung**

STADT PLAU AM SEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 26
- PLÖTZENHÖHE -

Ing.-Büro Peter Andrees
Seestraße 2 a
19395 Plau am See

Plau am See, 27.08.1999

Satzungsexemplar
28. März 2001