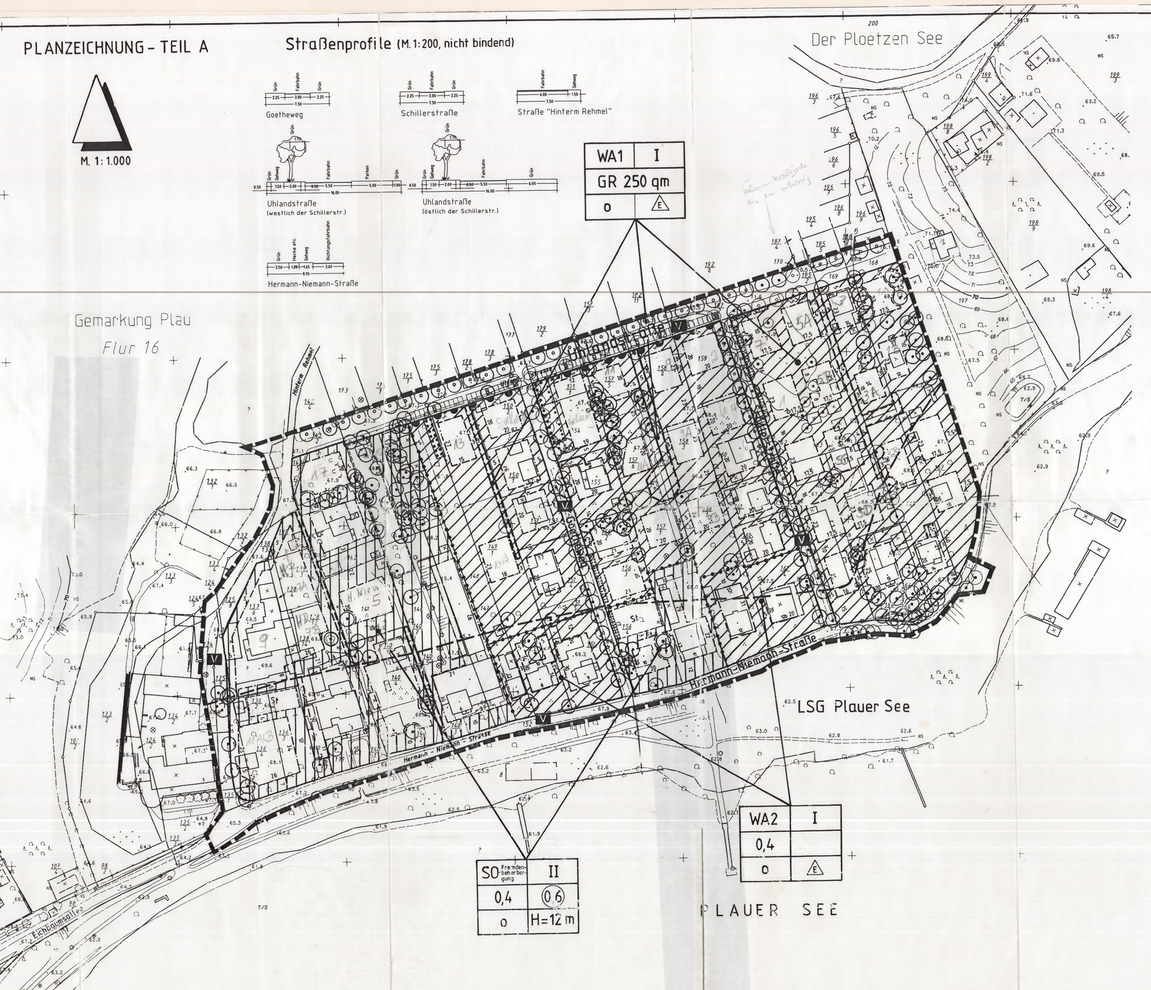
PLANZEICHNUNG - TEIL A

M. 1: 1.000



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)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- V — Straßenbegrenzungslinie
- V / A — Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" / „Fußgängerbereich"
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)
- D — Denkmal

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 100 m Uferschutzlinie

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der o. 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 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 i.SchG M-V (DVB. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten 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.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze
- 133/3 — Flurstücksnummer
- 64.4 — Höhe über NN
- vorhandene Bebauung
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

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(13) 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 (Carports) 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 herzus ellen (wassergebundene Decke, großfugige Pflasterung, Rasengittersteln, Schotterrasen o.ä.). Gar gen 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: *u*rpurweide, 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 dauerhaft zu erhalten.
Im Bereich der Uhlandstraße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang im 1 m Höhe 15-18 cm.
Im Bereich der Goethe- und Schillerstraße als Ergänzungspflanzung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang im 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 143/1 ist der Bereich des Waldabstandes (das ist der nicht überbaubare Bereich zu den Grundstücksgrenzen nach Westen und nach Norden) von jeglicher Bebauung, einschließlich genehmigungsfreien Bauen freizuhalten.
[Forstamt Wredenhagen, 06.02.2003]

ÖRTLICHE EAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Rechtsgrundlage § 86 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-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 hell n Pastelltönen (Hellbezugswert > 60) zu verwenden, ausgenommen sind Teilgestaltungselemente n an den Hauptgebäuden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder offene Kleingaragen (Carports) können auch aus Holz erstellt werden.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückseinfri dungen nur als lebende Hecke oder als senkrechte Lattenzaun zulässig. Bei Heckenpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig.

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 vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V 1998 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... Beschluss-Nr. ..... und nach Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.1 "Hermann-Niemann-Straße" für das Gebiet in der Gemarkung Plau,
das von der "Uhlandstraße" im Norden, von der westlichen Grenze des Flurstückes 197 im Osten, von der "Hermann-Niemann-Straße" im Süden und von der Straße "Hintern Rehmel" im Westen begrenzt wird, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.06.1999 Nr.: 37/99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09.07.1999 in der Plauer Zeitung Nr. 28/99 erfolgt.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 09.11.1999 und 08.02.1999 durchgeführt worden.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.1999 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 26.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.06.2004 bis zum 30.06.2004 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 26.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.08.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 22.01.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hr schließt der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2978 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Plau am See, den 21.01.2004 — Leiter des Katasteramtes Vermessungswesen

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 der Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit
vom 22.11.2004 bis zum 23.12.2004 während folgender Zeiten .....
.....
erneut 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 25.11.2004 in der Plauer Zeitung Nr. 11/04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.06.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung am 21.06.2004 gebilligt.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

11. Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss 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 erteilen ist, sind in der Norddeutschen Rundschau am 14.12.2004 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 14.12.2004 in Kraft getreten.
Plau am See, den 14.12.2004 — Der Bürgermeister

Stand: März 2003

STADT PLAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 15.1

„Hermann-Niemann-Straße"