PLANZEICHNUNG - TEIL A

① Planzeichnung Teil A auf Grund Beschluß der Stadtvertretung Plau vom ..30.11.94... geändert.
"Änderung des Kreuzungsbereiches für Linksabbieger.

Plau, den 12.12.94..

Der Bürgermeister

② Text Teil B auf Grund Beschluß der Stadtvertretung Plau vom ...30.11.94... geändert.
Punkt 9.1.7 der Textlichen Festsetzung "Die zusätzliche Ausgleichsmaßnahme entlang der B 103, Anpflanzung von 20 Stück Bäumen, Bergahorn (Acer-pseudoplatanus) u=18/20 cm, ist vom Vorhabensträger, Stadt Plau, durchzuführen.

Plau, den ..12.12.94.

Der Bürgermeister

③ Text Teil B auf Grund Beschluß der Stadtvertretung Plau vom ...30.11.94.... geändert.
"Streichung des Punktes 11.2 der Textlichen Festsetzung.

Plau, den ..12.12.94..

Der Bürgermeister

18.02.03

Planzeichenerklärung-Teil A

FESTSETZUNGEN

(Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
(Linie)	Baugrenze
(Linie)	Straßenbegrenzungslinie
(Fläche)	Straßenverkehrsfläche
(Fläche)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(Symbol)	Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen
TH	Traufhöhe (über festgestellter vorh. Geländeoberfläche)
FD	Flachdach
SD	Satteldach bis 25 Grad
PD	Pultdach bis 30 Grad
(Fläche)	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

KENNZEICHNUNGEN

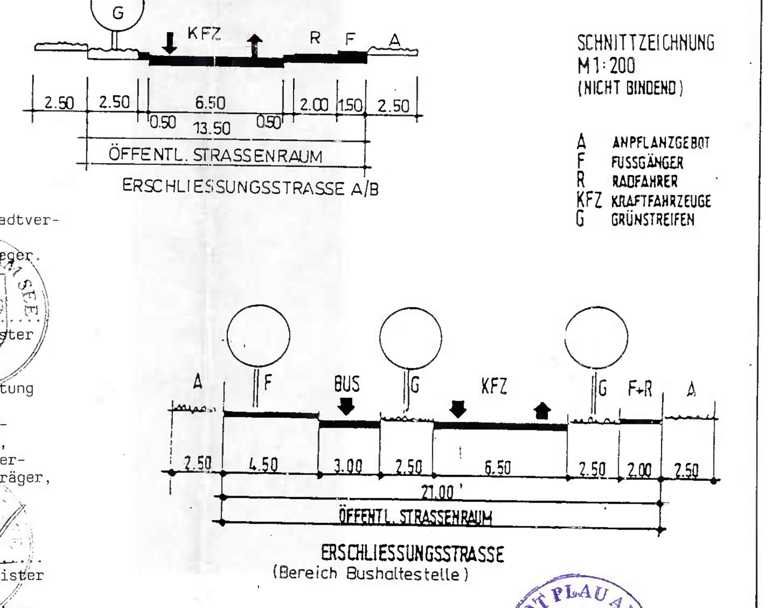
(Schraffur)	Vorhandene Gebäude
(Schraffur)	Abzubrechende Gebäude
(Linie)	Vorhandene Sielschächte
(Linie)	Vorhandene Fernheizleitung (abzubrechen)
(Fläche)	Private Bahnanlagen
(Symbol)	Enerieversorgungsleitung

HINWEIS
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 31.08.1990 BGBL II S.889, 1122

Flurstücksgrenzen wurden aus der öffentl. Flurkarte übernommen.

(Fläche)	Flächen für Versorgungsanlagen Regenrückhaltebecken

7.3.94



④ Text Teil B auf Grund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 07.05.1997 Nummer S/24-07/97 geändert.
Punkt 2.3 wurde ergänzt durch Punkt 2.3.1

2.3.1.
Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO werden für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, Silos und Masten Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Teil B Punkt 2.3 bis zu einer maximalen Höhenbegrenzung von 17,00 Metern ausdrücklich zugelassen. Bezugspunkt ist die tiefste festgestellte Geländeoberfläche des Baugrundstückes und der obere Abschluß der Anlage.

Plau am See, den 26.05.1997

Der Bürgermeister

18.02.03

TEXT-TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO, 1.Abschnitt

IM GEWERBEGEBIET SIND

1.1 Allgemein zulässig

Einzel- und Großhandelsbetriebe bis zu einer Geschoßfläche von 1 200 m² mit folgenden Warengruppen:
Getränke (z. B. Wein, Spirituosen, Bier, alkoholische Getränke)
Bauartikel (z. B. Holz, Platten, Fliesen, Bauelemente, Farben, Tapeten, Fußbodenbeläge, Installationsartikel für Gas, Wasser und Heizung, Werkzeuge, Beschläge, Kleineisen)
Haushaltgroßgeräte (z. B. Kühlschränke, Waschmaschinen, Öfen)
Möbel (z. B. Wohn-, Schlaf-, Küchen- und Büroeinrichtungen)
Fahrzeuge (z. B. Kraftwagen, Krafträder, Fahrräder, einschl. Ersatzteile und Zubehör, Reifen)
Brennstoffe (z. B. Kohle, Briketts, Heizöl, Gas)
Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
Betriebs- und Bürogebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

1.2 Ausnahmsweise zulässig

Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keinen erheblichen Nachteil oder Belästigungen zur Folge haben können.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Nicht zulässig

Andere als unter 1.1 genannten Einzel- u. Großhandelsbetriebe für den täglichen und periodischen Bedarf.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO, 2.Abschnitt

2.3 Im Gewerbegebiet wird die Höhe baulicher Anlagen gem. §16 Abs. 2 Nr.4, Abs.3 Nr.2 und § 18 BauNVO festgestzt. Bezugspunkt ist die tiefste, festgestellte Geländehöhe des Baugrundstückes und der obere Abschluß der Traufseite der Gebäudekante die das Gelände anschneidet, bei Wandgiebeln, die Höhe der Giebel. Auf Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO gelten diese Angaben nicht für gläserne Dachaufbauten, wenn deren Grundfläche 10% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet.

2.4 Die Immissionswerte der auf dem Gewerbegebiet anzusiedelnde Betriebe dürfen die für Mischgebiete zulässigen Werte nicht übersteigen. Die Einhaltung ist durch ein Fachgutachten im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

BAUWEISE §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO

3.1 Im Gewerbegebiet ist eine Bauweise gem. § 22 BauNVO nicht festgelegt.

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

4.1 Im B-Plan ist gem. § 23 Abs.1 BauNVO an der B 103 eine Baulinie festgesetzt. Ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber dieser Baulinie kann zugelassen werden.

5. **STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Notwendige Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen zu errichten.

5.2 Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind zu begrünen. Für je 4 PKW Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (unversiegelbarer Wurzelraum mindestens 4 m²) Arten s. Pflanzliste. 1.1; oder die Stellplätze sind durch berankte Spaliere abzuschirmen. Arten s. Pflanzliste 3.

5.3 Abstellflächen für LKW sind durch berankte Spaliere abzuschirmen; Arten s.Pflanzliste 3.

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 sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten.

6.2 Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen ist erlaubt.

7. **VERKEHRSFLÄCHEN** - § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

7.1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG
(s. § 9 Abs. 4 BauGB)
Bauliche Anlagen wie Wartehallen, Schutzdächer, Telefonzellen und Litfaßsäulen auf öffentlichen Verkehrsflächen können im Rahmen der Bestimmungen der LBO zugelassen werden, soweit und solange sie mit mit der Zweckbestimmung dieser Flächen nach Art und Umfang vereinbar sind.

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

8.1 Auf Grünflächen können bauliche Anlagen für öffentliche Versorgungsunternehmen im Rahmen der Bestimmungen der LBO zugelassen werden, soweit und solange sie mit der Zweckbestimmung dieser Flächen nach Art und Umfang vereinbar sind.

9. **FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB.

Der hohe Grad der Flächenversiegelung stellt einen erheblichen Eingriff im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 8. Mai 1987 dar.
Es sind folgende Ausgleichmaßnahmen zu erbringen:

9.1 Pflanzungen auf privaten Flächen.

9.1.1 Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind als Vegetationsflächen mit Erdanschluß anzulegen. Es sollten Arten der Pflanzliste 1. verwendet werden. Die Pflanzungen müssen in der Pflanzperiode nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten durchgeführt werden.

9.1.2 Entlang der Grundstückgrenzen zur Straße hin sind 2,5 m breite Pflanzstreifen anzulegen, Einfriedigungen sind hinter diesen Grünstreifen anzulegen. In den Grünstreifen ist je angefangener 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (nur Arten der Liste 1). Die Grünstreifen sind extensiv zu pflegen.
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Einfriedigungen sind transparent auszubilden. (Maschendraht, Gitter etc. Durchgehende Streifenfundamente und Sockel sind unzulässig.

9.1.3 Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen. Es sind besonders darzustellen:
Art und Größe der Bepflanzung, Modellierung des Geländes, (Bestand und Planung) Art der Bodenbeläge, Flächen für die Oberflächenwasserversickerung, sowie der Fassaden- und Dachbegrünung.

9.1.4 Befestigte Flächen für Zufahrten, Lade- und Lagerflächen, KFZ - Stellflächen und Müllgefäße sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Diese Flächen sind als wasserdurchlässiger Belag (Kies,wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen). Verbundpflaster gilt als Flächenversiegelung.
Ausnahmen sind zulässig, soweit eine Versiegelung betriebsbedingt zum Schutz der Böden erforderlich ist.

9.1.5 Entlang der Grundstücksgrenzen sind geschlossene, mindestens 2,5 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen, Pflanzabstand 1.00 m x 1,20 m. (Im Wohngebiet 50% der Grundstückslänge). Der Anteil an Bäumen sollte 10% betragen. Es sind hauptsächlich die Arten der Pflanzenliste 2. zu verwenden.

9.1.6 Freiflächen die zur Betriebserweiterung vorgesehen sind, sind als Vegetationsflächen anzulegen.

9.1.7 Da die vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen nicht in vollem Umfang auf der Fläche des B-Planes erbracht werden können sind an der östliche Seite der B 103 Alleebäume in Abstimmung mit dem Sraßenbauamt Schwerin zu pflanzen. Diese Leistungen sind anteilmäßig durch jeden Investor zu erbringen.

9.2 Öffentliche Grünflächen

9.2.1 Entsprechend im Plan gekennzeichnete Pflanzenbestände sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen. Insbesondere ist während der Bauzeit für geeignete Schutzmaßnahmen zu sorgen.

9.2.2 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich haben dann sofort zu erfolgen, wenn sichergestellt ist, daß die Pflanzungen nach Fertigstellung nicht mehr durch Baubetrieb auf privaten Grundstücken beeinträchtigt werden können.

9.3.3 Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend dem Gestaltungsplan Grünordnung. Dieser Plan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.3.4 Die Mehrzweckstreifen im öffentlichen Straßenraum werden alle 15 m Länge mit großkronigen Laubbäumen bepflanzt.

9.3.5 Das Regenwasserrückhaltebecken ist vollständig als Sukzessionsfläche anzulegen, mit den entsprechenden Wasserpflanzen zu gestalten und zu bepflanzen.

10. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN** - § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB.

10.1.1 Fassadenbegrünung
Geschlossene Fassadenflächen, die größer als 40 m² sind müssen begrünt werden. Arten s. Pflanzenliste 3.

10.1.2 Dachbegrünung
Sobald die versiegelte Grundstückfläche 50% der Gesamtfläche überschreitet sind mindestens 20% der Dachfläche als extensiv begrüntes Dach anzulegen.

10.2 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gehölze und Baumgruppen sind auf Dauer zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art, wie Leitungsgräben usw. sind in einem der Baumart und Größe entsprechenden Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu unterlassen.

11. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSSATZUNG

11.1 Großflächige Einplanierungen durch Abgrabungen und Anschüttungen auf den Baugrunstücken sind nicht zugelassen. Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten, die Gebäudeplanung hat auf die Geländeverhältnisse Rücksicht zu nehmen. Unvermeidliche Höhenunterschiede zu den benachbarten Grundstücken sind regelmässig durch Abböschungen oder Erdwälle herzustellen.

11.2 Zur Sicherung der Planungsziele für dieses Gebiet werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die Bestandteil dieses Bebauungplanes werden.

11.3.1 Vor Beginn der Erschliessungs- und Bauarbeiten sind archäologische Prospektionen durch entprechendes Fachperonal auf der gesamten Fläche vorzunehmen.
Die dabei festgestellten archäologischen Objekte müssen fachgerecht ausgegraben, dokumentiert und sichergestellt werden.

11.3.2 Vor Beginn der Erschliessungs- und Bauarbeiten sind die geforderten Flächen flach mit einer Planierraupe (ggf. mit einem Bagger) abzuschieben, damit die Ausdehnung der Fundobjekte unter der Humusdecke festgestellt und untersucht werden kann.

11.4 Die Kreuzung der B 103/B 198/Zufahrt Gewerbegebiet ist als vierarmige Kreuzung auszubilden.

12. **Nachrichtliche Eintragung**
Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten!

Vorhandene Freileitungen werden verkabelt.

SATZUNG DER STADT PLAU

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezemeber 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II.Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.September 1990 (BGBL.1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 16.02.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.16 für das Gebiet Appelburg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Nr 01/92 vom 12.02.92 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.03.92 bis zum 03.04.92 erfolgt.

PLAU, den 14.03.94 .... Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauZVO beteiligt worden.

PLAU, den 14.03.94 .... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.11.92 durch geführt worden. (Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ....ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.)

PLAU, den 14.03.94 .... Der Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.09.92 zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

PLAU, den 14.03.94 .... Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 23.07.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

PLAU, den 14.03.94 .... Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grün ordnungsplan (Teil C), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.08.92 bis zum 11.09.92 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 31.07.92 bis zum 28.08.92 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

PLAU, den 14.03.94 .... Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.3.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

PLAU, den 15.3.94 .... Im Auftrag

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 16.02.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

PLAU, den 14.03.94 .... Der Bürgermeister

9. Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (TeilB) und dem Grünordnungsplan (Teil C) sowie die Begründung in der Zeit vom 03.01.94 bis zum 04.02.94 während folgender Zeiten Dienstzeit erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 21.12.93 in der "PLAUER ZEITUNG" ortsüblich bekanntgemacht worden.

PLAU, den 14.03.94 .... Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C), wurde am 16.02.94 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 16.02.94 gebilligt.

PLAU, den 14.03.94 .... Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B)und dem Grünordnungsplan (Teil C), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungbehörde vom 09.09.94 Az: ..... (- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen -) erteilt.

PLAU, den 09.09.94 .... Der Bürgermeister

18.02.03

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 30.11.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.10.95 Az: .... bestätigt.

PLAU, den 11.10.95 .... Der Bürgermeister

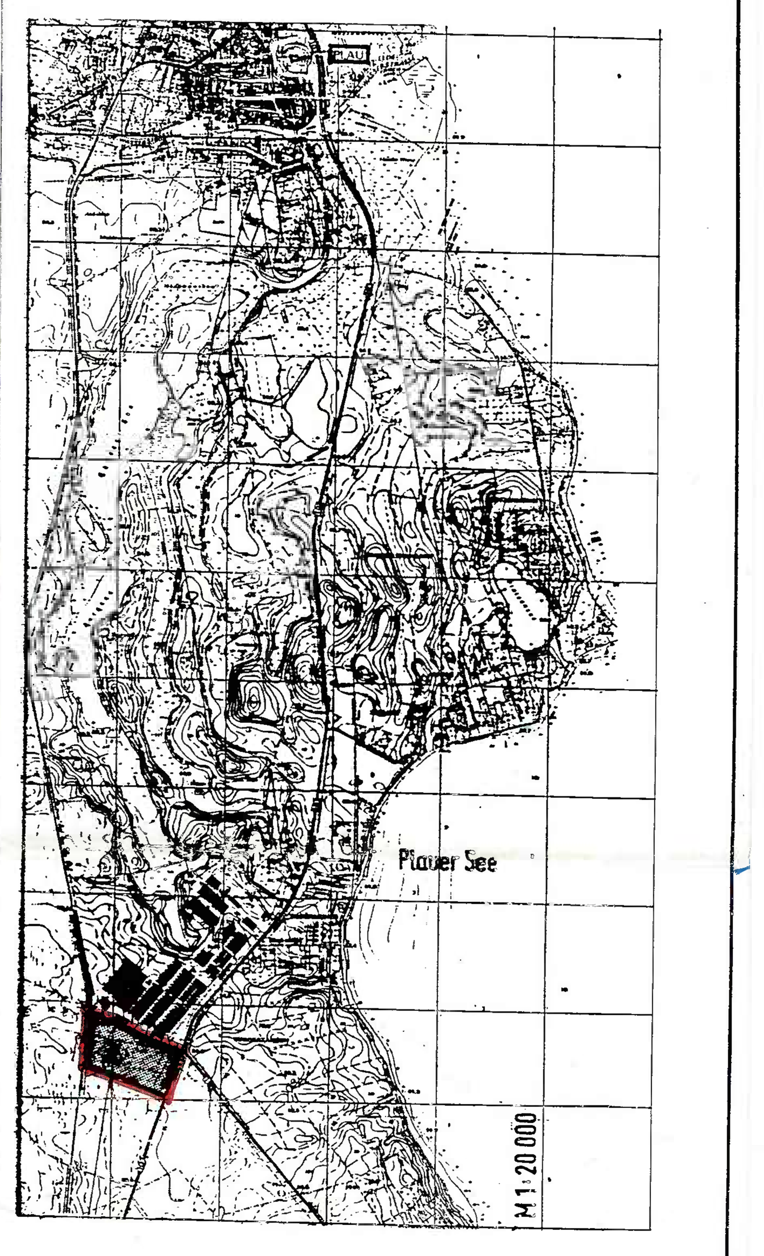
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

PLAU, den 06.11.95 .... Der Bürgermeister

14. 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 07.11.95 in der "PLAUER ZEITUNG" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Fällig keit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 08.11.95 in Kraft getreten.

PLAU, den, 08.11.95 .... Der Bürgermeister



18.02.03

STADT PLAU

BEBAUUNGSPLAN

16 Gewerbegebiet Plau-Appelburg