

Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau Einfamilienhaus" - Antrag auf isolierte Abweichung nach § 67, Abs. 2 LBauO M-V

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Planungsamt <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 07.08.2023 <i>Aktenzeichen:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt (Entscheidung)		N

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 37 "Wohngebiet Föhrendrift" zu zustimmen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hiermit erteilt.

Finanzielle Auswirkungen:

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000.0000
Beiträge	00,00 €		

Sachverhalt:

Zu dem Bauantrag "Neubau Einfamilienhaus" wird ein Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 37 "Wohngebiet Föhrendrift" gem. § 67 Abs 2 LBauO M-V gestellt.

Im B-Plan ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse für Aufenthaltsräume ist zulässig. Durch die Inanspruchnahme dieser Festlegungen ergibt sich bei der Berechnung der Geschossigkeit eine 2-Geschossigkeit, dies ist bedingt durch den erhöhten Drempelaufbau. Durch den erhöhten Drempel ist eine bessere Nutzung des ausgebauten Dachraumes möglich und eine Vergrößerung der Gebäudegrundfläche zur Schaffung der gleichen Wohnfläche kann verhindert werden.

Anlage/n:

1	Antrag auf isol. Abweichung (nichtöffentlich)
2	Bauzeichnung (nichtöffentlich)
3	Planzeichnung (öffentlich)

SATZUNG DER STADT PLAU ÜBER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "WOHNGEBIET FÖHRENDRIFT"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.05.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Wohngebiet Föhrendrift" gemäß §13b BauGB der Stadt Plau am See, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1.1 Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmsweise sollen Einlieger- und Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein.
- 1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,35 begrenzt.
- 1.1.3 Die Firsthöhe wird auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 i 1509)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,50 maximale Firsthöhe

vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 1916

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 9 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter

Kataster

Nutzungsschablone

Parzellierungsvorschlag

Maßstab: 1 : 750

0 35 70 Meter

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Roland Hiltcher (Öffentlich bestellter Vermesser)

19370 Parchim, Oktober 2018, Lagesystem: GK 42/83 3", Höhensystem: DHHN 1916

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 3,1 ha und befindet sich im Ortsteil Quetzin. Der Planungsraum umfasst das Flurstück 28 der Flur 2 in der Gemarkung Plau.

PLANZEICHNUNG TEIL A



Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Amtes Plau am See "Plauer Zeitung" Nr. 1 am 23.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlG) am 14.01.2019 informiert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2019 bis 08.03.2019 während der Dienststunden im Amt Plau am See sowie im Internet unter der Adresse www.stadt-plau-am-see.de über den Link/Button "Verwaltung/Bekanntmachungen", nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.01.2019 im Amtsblatt des Amtes Plau am See dem "Plauer Zeitung" Nr. 1 bekannt gemacht worden.
3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 22.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.05.2019 gebilligt.
4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
5. Die Satzung über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.05.19 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Plau am See der "Plauer Zeitung" Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.05.19 in Kraft getreten.

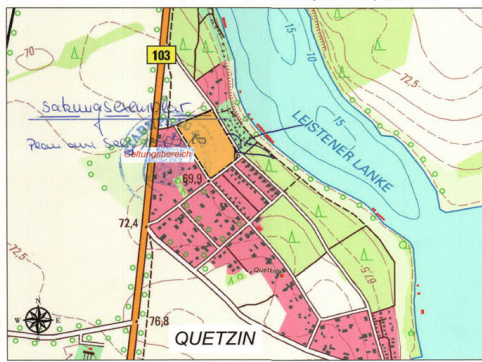
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baumtatsachenverordnung (BaunVVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 255)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzdurchführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung 23. Februar 2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbaurechtordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Hauptatzung der Stadt Plau am See in der aktuellen Fassung

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind 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.

Übersichtskarte





Stadt Plau am See

Bebauungsplan Nr. 37 "Wohngebiet Föhrendrift"
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-rib.de | www.baukonzept-rib.de

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gartenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Satzung
März 2019

Vorbahnnummer: 30381