

Antrag auf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plauerhäger Straße"

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Planungsamt <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 02.04.2024 <i>Aktenzeichen:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt Stadt Plau am See (Anhörung)	15.04.2024	Ö

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:

Das Ingenieurbüro Andrees hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plauerhäger Straße“ gestellt. Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist beschlossen worden, dass das Stellwerk als Mischgebiet festgesetzt wird. Diese Änderung ist auf der Planzeichnung nicht berücksichtigt worden, daher ist eine Änderung notwendig. Anfallende Kosten trägt der Investor. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Anlage/n:

1	B-Plan_22_3.Änderung_240321 (öffentlich)
2	Plau 240321_3. Änderung_B-Plan 22 (öffentlich)
3	2. Änderung Bebauungsplann Nr. 22 (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE PLAU AM SEE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "PLAUERHÄGER STRASSE" nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren

TEXTTEIL (B)

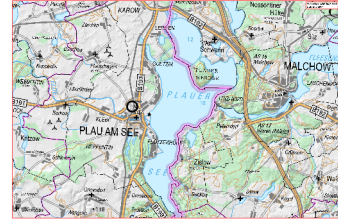
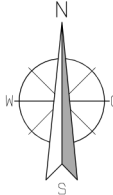
1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO 1. Abschnitt
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
1.1.1 Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Auf der WA-Gebietsfläche 1 und 3 des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Nutzung dieser Anlagen als landwirtschaftlicher Betriebshof zulässig.
- 1.1.3 Wa.2 erfüllt.
- 1.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3a wird die Firsthöhe ab OK FFB des 1. Vollgeschosses gemessen, festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße sein.
- 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
1.2.1 Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Somit ist § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z. B.
- Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogerien, Parfümerien,
 - Textilien,
 - Schuhe, Lederwaren,
 - Uhren, Schmuck,
 - Foto, Optik,
 - Spielwaren, Sportartikel,
 - Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
 - Kunstgewerbe,
 - HIFI, Elektroartikel,
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
 - Fahrräder
- 1.2.3 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.4 Auf der Mischgebietsfläche A des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen und die Nutzung dieser Anlagen als Dienstleistungseinrichtungen überwiegend für die Landwirtschaft (z. B. Getreidelagerung und -belüftung, Düngemittel und Streugut für den Winterdienst) zulässig.
- 1.2.4.1 Auf der Mischgebietsfläche H des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen und die Nutzung dieser Anlagen als Hobby-Pferdezuchtanlage mit bis zu 6 Pferden zulässig.
- 1.2.5 Auf der Mischgebietsfläche E des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Nutzung dieser Anlagen als landwirtschaftlicher Betriebshof zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO 2. Abschnitt
- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO werden die Höhe baulicher Anlagen und die unteren Bezugspunkte festgesetzt.
- Die unteren Bezugspunkte sind die den Bebauungsgebieten zugeordneten eingemessenen Kanaldeckel im Zartliner Weg und in der Plauerhäger Straße. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe der Bauanlagen bestimmt.
- 2.2 Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschöflläche ausnahmsweise nicht mizurechnen.
- 2.3 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die strukturierte Nutzung innerhalb eines gewerblich genutzten Gebäudes festgelegt werden. Somit sind im Mischgebiet auf mehreren Etagen Büro, Sanitär, Umkleekabinen bzw. Sozialräume als untergeordnete Nutzung möglich, ohne dass diese ein Vollgeschoss bilden. Für den Baubereich A wird eine Vollgeschosshöhe von maximal 13 m festgesetzt. Für die Bereiche B, C, D, E und I wird eine Vollgeschosshöhe von 11 m festgesetzt.
3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Für die Gebäude in den Mischgebieten A und D ist abweichend von § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO eine Länge von mehr als 50 m zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- 4.1 Auf Grundlage des § 23 Abs. 1 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Ein Überschreiten der Baugrenze wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO für Gebäudeteile um 1,5 m zugelassen.
5. Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 BauGB
- 5.1 Auf Gemeinschaftsstellplätzen sind Garagen und Carports nicht zulässig.
- 5.2 Notwendige Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- 6.1 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.
- 6.2 Alle Schmutzwasserentsorgungseinrichtungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. in den mit Leitungsgräben zu belastenden Flächen mit Anschluss an das städtische Abwasserznetz verlegt.
- Hinweise:
- Das Mischgebiet I wird auf das Gebiet Bahnanlage Stellwerk erweitert.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 Bau NVO
- Bahnanlage Stellwerk
§ 6 Bau NVO
- Mi Mischgebiet
§ 6 Bau NVO
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO
- Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
Geschöfllächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
Geschöflläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 Bau NVO
- o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise in Bezug auf die Baukörperlänge
- Baugrenze
Baulinie
4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
5. UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

6. ANPFLANZUNG 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
- Anpflanzung: Erhaltung: Fällung:
● Bäume ● Bäume ● Bäume
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
8. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER vorhandene Bauanlage
- bei Durchführung der Planung abzurechnende Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB



○ Lage des Plangebietes ummaßstäblich



Rechtskraft:	
Beschlussfassung:	
Entwurf:	21.03.2024
Entwurf der Satzung über die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Plau am See "Plauerhäger Straße"	
Auftraggeber: Planungsamt für Hoch- und Tiefbau Seestraße 2a 15295 Plau am See Tel. 0304 2000-100	
Vermaß: 1:500	



Ingenieurbüro
andrees GmbH

Ingenieurbüro andrees GmbH | Seestraße 2a | D-19395 Plau am See

Stadt Plau am See
Bürgermeister Herr Hofmeister
Markt 2

19395 Plau am See

Planungsbüro
für Hoch- und Tiefbau

Seestraße 2a
D-19395 Plau am See
T +49 (0) 38735 | 8240
F +49 (0) 38735 | 82412
info@ib-andrees.de
www.ib-andrees.de

Plau am See, 02.04.2024

**Betr.: Antrag auf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plauerhäger Straße"
der Stadt Plau am See**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Auftrag von Herrn Block beantragen wir die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Plauerhäger Straße“ der Stadt Plau am See.

Begründung

Die Deutsche Bahn hat auf dem Flurstück 373/1 ein Stellwerk für die Bahnanlage errichtet und betrieben. Zu diesem Zweck wurde für das Stellwerk im Bebauungsplan Nr. 22 eine Sondernutzungsfläche „Stellwerk“ festgesetzt. Um das Gebäude wurde nutzungsbezogen ein Baufeld eingetragen.

Die Nutzung der Anlage wurde durch die Bahn aufgegeben und das Grundstück wurde veräußert.

Im Bebauungsplan Nr. 22 sind die an die Sondernutzungsfläche angrenzenden Gebiete als Mischgebiete festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung als Sondernutzfläche ist eine Inselfituation zwischen zwei Mischgebieten entstanden. Dadurch sind andere Nutzungen nicht möglich.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll die Sondernutzfläche dem Mischgebiet Bereich ① zugeordnet werden. Das Baufeld des Mischgebietes wird um diesen Bereich erweitert.

Die Größe des Plangebiets bleibt von der Änderung unberührt. Die Kosten für die B-Planänderung trägt Herr Block.

Freundliche Grüße


Th. Andrees
Dipl. Ing. (FH)

Anlage:
Übersichtsplan

Anlage



Übersichtsplan

3. Planungsziel

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets neu strukturiert werden. Der laut Bebauungsplan geplante Weg 1 soll aufgrund der Neuaufteilung der Flurstücke 328/10 und 328/11 entfallen. Die Baugrenzen des Plangebietes werden neu gefasst. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3a wird die Firsthöhe gemessen ab OK FFB des 1. Vollgeschosses mit 11,0 m festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoß-fußbodens darf nicht höher als 0,60 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße sein.

Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Die Baugrenze am Weg 5, Zarchliner Weg sowie im Bereich der Bestandsgebäude auf dem Flurstück 331/5 entfallen. Die Abstandsflächen von Gebäuden werden in diesem Bereich durch die aktuell gültige Landesbauordnung bestimmt.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang des Weges Nr. 1 und 5 werden gemäß Vereinbarung mit der Stadt Plau am See an anderer Stelle gepflanzt.

Der Weg Nr. 5 wird durch die angrenzenden Eigentümer neu vermessen und an die Stadt Plau übertragen. Von der öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 325/5 und 326/3 wird an der südlichen Flurstücksgrenze ein Teilbereich herausgelöst. Im Austausch mit der Übertragung der Wegefläche an die Stadt Plau wird das Teilgebiet der öffentlichen Grünfläche in Mischgebiet umgewandelt.

Das Gebiet „Bahnanlage/Stellwerk“ wird als Mischgebiet festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets neu strukturiert werden. Die neu entstandenen Flurstücke 328/10 und 328/11 werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Auf der Mischgebietsfläche MI (E) des Bebauungsplanes sind Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Nutzung dieser als landwirtschaftlicher Betriebshof zulässig.

Die zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude auf dem Flurstück 340/3 bleiben erhalten.