

Aufstellungsbeschluss (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plauerhäger Straße“ der Stadt Plau am See.

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Planungsamt <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 10.03.2025 <i>Aktenzeichen:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Infrastruktur und Umwelt Stadt Plau am See (Vorberatung)	12.05.2025	Ö
Hauptausschuss Stadt Plau am See (Vorberatung)	19.05.2025	Ö
Stadtvertretung Plau am See (Entscheidung)	25.06.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

1. die Aufstellung (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Plauerhäger Straße“ der Stadt Plau am See.
Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Planentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird in der vorliegenden Fassung vom 21.02.2025 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Plauerhäger Straße“ mit der Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf sowie dem Begründungsentwurf einzuholen.

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:

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 durch die Stadt Plau am See beschlossen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen für die Bebauung der Wohn- und Mischgebiete im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 22 neu gefasst.

Auf dem Flurstück 373/1 befindet sich die Sondernutzungsfläche Stellwerk der Deutschen Bahn, die der Bahn mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entsprechend §2 und §18 AEG gewidmet worden ist. Die Nutzung des alten Stellwerks wurde von der Bahn aufgegeben und das Grundstück über einen Zwischenkäufer an den Vorhabenträger verkauft.

Die vorhandenen Gebietszuweisung des Grundstückes ist aufgrund des Verkaufs durch die Deutsche Bahn nicht mehr erforderlich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Vermietung von Geschäftsräumen an Beratungsgesellschaften für Organisationsberatungen mit wissenschaftlichem Schwerpunkt, Weiterbildungen, Coachings und Schulungen, insbesondere Führungsretreat- Angebote sowie Mitarbeiterschulungen für Unternehmen. Weiterhin soll eine Wohnung in dem Gebäude untergebracht werden.

Das vorhandene Gebäude soll als Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt und entsprechend erweitert werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll Rechtsklarheit und Rechtssicherheit über die zulässige bauliche Nutzung für den Teilgeltungsbereich des Plangebiets erzielt werden.

Die Nutzung des Gebietes als Stellwerk soll entsprechend der angrenzenden Gebietszuweisung in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll den angrenzenden Gebietszuweisungen angepasst werden.

Um das Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können, sollen die vorhandenen Baugrenzen der neuen Nutzung angepasst werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bezieht sich auf das Sondergebiet Bahnanlage / Stellwerk. Er befindet sich im Innenbereich der Stadt Plau am See, angrenzend an bestehende Wohn- und gewerbliche Nutzungen und umfasst einen Teilbereich des B-Plan Nr. 22 – Plauerhäger Straße. Der Teilgeltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Plau, die Flur 7, die Flurstücke 366/7, 367/7, 373/1 und 378/4.

Die Fläche beträgt 0,1 ha.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die Nutzung erforderlichen Flurstücksbereiche mit einbezogen wurden, in denen sich die bebauten und zu beplanenden Flächen befinden.

Die Größe des Plangebietes bleibt von der Änderung unberührt.

Mit dem Vorhabensträger wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

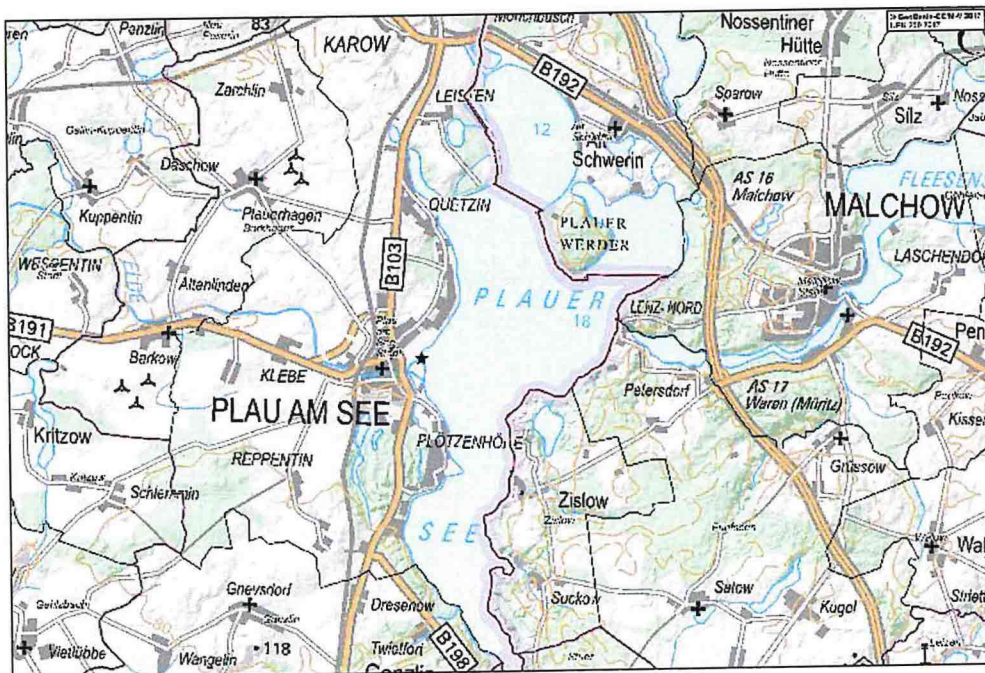
Der Vorhabensträger übernimmt die Kosten des Planverfahrens.

Das Ingenieurbüro Andrees wird mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen durch den Vorhabensträger beauftragt.

Anlage/n:

1	Begründung akt (öffentlich)
2	Planzeichnung (öffentlich)

Stadt Plau am See



**Entwurf zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22
“Plauerhäger Straße“
der Stadt Plau am See**

Begründung

Entwurf

21.02.2025

Stadt Plau am See
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Entwurf

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 - „Plauerhäger Straße“ der Stadt Plau am See

Vorhabenträger: Grundstücksverwaltung Göhler & Hampe GbR
vertreten durch Herrn Nils Göhler
Zarchliner Weg 13b

19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Andrees GmbH
vertreten durch
Herrn Thomas Andrees

Seestraße 2a
19395 Plau am See

Inhalt

1.	Aufstellungsbeschluss / Grundlagen der Planung	4
1.1	Anlass zur Planänderung	4
1.2	Planungsziel	4
1.3	Rechtsgrundlagen	5
1.4	Planungsgrundlagen	5
1.5	Lage des Plangebiets	6
1.6.	Geltungsbereich.....	7
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
3.	Bestehende Nutzung des Plangebiets	8
4.	Umweltbericht.....	8
5.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise	8
5.4	Verkehrerschließung	9
5.5	Technische Ver- und Entsorgung.....	9

1. Aufstellungsbeschluss / Grundlagen der Planung

1.1 Anlass zur Planänderung

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 durch die Stadt Plau am See beschlossen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen für die Bebauung der Wohn- und Mischgebiete im nördlichen Teilbereich des B-Plan Nr. 22 neu gefasst.

Auf dem Flurstück 373/1 befindet sich die Sondernutzungsfläche Stellwerk der Deutschen Bahn, die der Bahn mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entsprechend §2 und §18 AEG gewidmet worden ist. Die Nutzung des alten Stellwerks wurde von der Bahn aufgegeben und das Grundstück über einen Zwischenkäufer an den Vorhabenträger verkauft.

Die vorhandenen Gebietszuweisung des Grundstückes ist aufgrund des Verkaufs durch die Deutsche Bahn nicht mehr erforderlich.

1.2 Planungsziel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Vermietung von Geschäftsräumen an Beratungsgesellschaften für Organisationsberatungen mit wissenschaftlichem Schwerpunkt, Weiterbildungen, Coachings und Schulungen, insbesondere Führungsretreat- Angebote sowie Mitarbeiterschulungen für Unternehmen. Weiterhin soll eine Wohnung in dem Gebäude untergebracht werden.

Das vorhandene Gebäude soll als Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt und entsprechend erweitert werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll Rechtsklarheit und Rechtssicherheit über die zulässige bauliche Nutzung für den Teilgeltungsbereich des Plangebiets erzielt werden.

Die Nutzung des Gebietes als Stellwerk soll entsprechend der angrenzenden Gebietszuweisung in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll den angrenzenden Gebietszuweisungen angepasst werden.

Um das Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können, sollen die vorhandenen Baugrenzen der neuen Nutzung angepasst werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20. Dezember 2023; (BGBl. I S. 2023 I Nr. 394)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2021 (GVObI. M-V, S. 1033)

1.4 Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben auf ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plauerhäger Straße" in 19395 Plau am See gefasst.

Als Kartengrundlage dient der Katasterauszug. Die Kartenunterlage entspricht dem Karteninhalt des Liegenschaftskatasters.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.5 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand im Nordwesten der Stadt Plau am See. Im Osten grenzt das Plangebiet an die B 103 und die Lange Straße. Im Westen wird das Plangebiet von Ackerflächen sowie Flächen der Bahnstrecke Meyenburg-Güstrow und im Süden von der Plauerhäger Straße begrenzt.

Das Teilgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes an der Bahnstrecke Meyenburg – Güstrow. Es wird im Norden durch ein Winterlager für Boote, im Osten durch ein Entsorgungsunternehmen und im Süden durch Wohnbebauung begrenzt.



1.6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bezieht sich auf das Sondergebiet Bahnanlage / Stellwerk. Er befindet sich im Innenbereich der Stadt Plau am See, angrenzend an bestehende Wohn- und gewerbliche Nutzungen und umfasst einen Teilbereich des B-Plan Nr. 22 – Plauerhäger Straße.

Der Teilgeltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Plau, die Flur 7, die Flurstücke 366/7, 367/7, 373/1 und 378/4.

Die Fläche beträgt 0,1 ha.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die Nutzung erforderlichen Flurstücksbereiche mit einbezogen wurden, in denen sich die bebauten und zu beplanenden Flächen befinden.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See werden die Flächen für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 22 folgendermaßen ausgewiesen:

Die östlich des Plangebiets gelegenen Flächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die westlich gelegenen Flächen sind als Mischgebiet dargestellt.

Die Mischgebietsausweisung wurde im Flächennutzungsplan zur Sicherung einer verträglichen Nutzung mit den benachbarten Wohngebieten und zur Schaffung zentrumsnaher Arbeitsplätze festgesetzt.

Das von der 3. Änderung des Baubauungsplans Nr. 22 betroffene Teilgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Bestehende Nutzung des Plangebiets

Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets sowie einem Teil der Plauerhäger Straße befinden sich Wohnbebauungen, ein Garagenkomplex, Kleingärten. Im westlichen Teil des Gebietes befinden sich ein Entsorgungsunternehmen, Winterlager für Boote, sowie kleinere Handwerksbetriebe. Im westlichen Teil der Plauerhäger Straße hat sich eine gemischte Nutzung aus Kleingewerbe und Wohnen entwickelt.

Das Teilgebiet des B-Plans 22 ist als Sonderfläche Bahnanlage / Stellwerk ausgewiesen. Um das vorhandene Stellwerk ist eine Baugrenze dargestellt.

4. Umweltbericht

Die Stadt Plau am See beschließt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist durch die geplanten Änderungen nicht zu befürchten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet Bahnanlage Stellwerk wird als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zweigeschossige Bauweise bleibt für das Gebiet bestehen. Die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 bleibt für das Gebiet ebenfalls unverändert.

5.3 Bauweise

Für das ehemalige Sondergebiet Bahnanlage/Stellwerk war eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet I ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung bleibt von der Änderung unberührt.

Die Baugrenze auf dem Sondergebiet Bahnanlage/Stellwerk entfällt. Die Baugrenze des Mischgebiets I wird auf das ehemalige Sondergebiet Bahnanlage/Stellwerk erweitert.

Zwischen den Gebieten ehemaliges Bahnanlage /Stellwerk und dem Mischgebiet I wird eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes festgesetzt.

Notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie z.B. Einhausungen von Abfallbehältern sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

5.4 Verkehrserschließung

Eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die im B-Plangebiet geplante Straße A verläuft vom Zarchliner Weg in Richtung Plauerhäger Straße. Das Flurstück 373/1 ist durch die Straße A verkehrstechnisch angebunden. Der Ausbau der Straße ist noch nicht erfolgt.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist für das Bestandsgebäude vorhanden. Neue Trinkwasseranschlüsse erfolgen durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz und müssen rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabensträger mit dem Zweckverband abgestimmt werden.

Schmutzwasserentsorgung:

Das Flurstück 373/1 ist noch nicht an das städtische Abwassernetz angeschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich eine dezentrale Abwasseranlage.

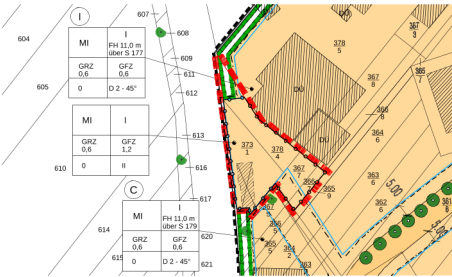
Niederschlagswasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zu versickern.

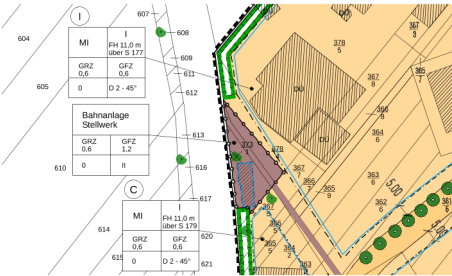
Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung ist bei der Abfallwirtschaft Ludwigslust-Parchim AöR anzumelden.

ENTWURF DER SATZUNG DER STADT PLAU AM SEE
ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 22 "PLAUERHÄGER STRASSE" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren



Maßstab: 1:1000



Maßstab: 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BauNVO
- Bahnanlage Stellwerk
§ 6 BauNVO
- Mischgebiet
§ 6 BauNVO
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
GRZ geschlossene Bauweise
GFZ Geschosflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- 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
-

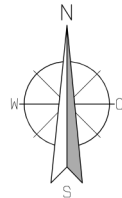
6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Anpflanzung: Erhaltung: Fällung:
● Bäume ● Bäume ● Bäume
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN STELFPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Lage des Änderungsbereichs
- 8. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER VORHANDENE BAUANLAGE
- bei Durchführung der Planung abzubrechende Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes
§ 16 Abs. 5 BauNVO

TEXT (TEIL 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 Bebauungsplans.
- 1.1.2 Auf der WA-Geländefläche 1 und 3 des Bebauungsplans 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 entfällt.
- 1.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3a wird die Firsthöhe ab OK FFH des 1. Vollgeschosses gemessen, festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße sein.
- 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 1.2.1 Vergrößerungsflächen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Somit ist § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 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
- sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.3 Auf der Mischgebietefläche A des Bebauungsplans 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 -befüllung, Düngemittel und Stroh für den Winterdienst) zulässig.
- 1.2.4 Auf der Mischgebietefläche H des Bebauungsplans 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 Mischgebietefläche E des Bebauungsplans 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 Zarchiner 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 Geschosshöhe ausnahmsweise nicht mitzuzählen.
- 2.3 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die strukturierende Nutzung innerhalb eines gewerblich genutzten Gebäudes festgelegt werden. Somit sind im Mischgebiet auf mehreren Etagen Büro, Seminar, Umkleedäume 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
- 3.1 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 Grundfläche 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 Gebäudeanteile 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.
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 Schmutzwasserentsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. in den mit Leistungsgewichten zu belastenden Flächen mit Anschluß an das städtische Abwasseretz verlegt.

Hinweis:

- Das Mischgebiet I wird auf das Gebiet Bahnanlage Stellwerk erweitert.



Übersichtskarte



○ Lage des Bebauungsgebietes umfallständig



Stadt Plau am See

Entwurf der Satzung über die 3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 22
der Stadt Plau am See
"Plauerhäger Straße"



Planungsbüro für Hoch und Tiefbau
Seestraße 2a
19395 Plau am See
Tel: 0307/3524-1 Fax: 0307/3524-12
Email: info@b-andrees.de

Projekt Nr.: 2024-05

Entwurf: 21.02.2025

Maßstab: 1:1000

Bearbeiter: C. Hackbusch