

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Verfasser:

Datum: 10.12.2020

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich		Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt	Vorberatung
Nichtöffentlich	31.05.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	16.06.2021	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:

Aufstellungsbeschluss (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plauerhäger Straße" der Stadt Plau am See

Beschluss:

Die Stadtvertretung beschließt die Aufstellung (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plauerhäger Straße" der Stadt Plau am See.

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.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird in der vorliegenden Fassung vom 29.03.2021 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Entwurf der 2. 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: keine

Anlagen:

Antrag zur B-Planänderung

Begründung mit Planzeichnung, Planzeichenerklärung und Text-Teil B

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung 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 Teilbereich wird durch den Zarchliner Weg im Westen, den Weg 4 sowie den Wohnblöcken „Güstrower Chaussee“ im Norden, der B103 im Osten und dem Weg 2 des Plangebiets im Süden eingegrenzt.

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, Flurstücke 314/1, 315/6, 315/7, 316/5, 316/6, 316/7, 317/5, 317/6, 317/7, 318/5, 318/6, 318/7, 319/5, 319/6, 319/7, 320/10, 320/11, 320/12, 321/3, 321/4, 322/3, 322/4, 324/1, 325/5, 326/3, 327/1, 328/3, 328/7, 328/10, 328/11, 328/12, 328/13, 329/3, 331/5, 331/7, 331/8, 332/2, 332/3, 333/2, 333/4, 333/5, 334/5, 334/7, 334/8, 334/9, 334/10, 335/5, 336/5, 337/5, 337/6, 338/4, 338/5, 339/6, 339/8, 339/10, 340/3, 341/1, 342/1, 343/6, 343/7.

Die Fläche beträgt ca. 6 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 Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Flächen stellen sich wie folgt dar:

Flächenvergleich B-Plan 22

	1. Änderung B-Plan 22	2. Änderung B-Plan 22
Plangebietsfläche (Teilgebiet) ha	6,1	6,1
Wohngebietsfläche (Teilgebiet) ha	2,8	2,3
Mischgebietsfläche (Teilgebiet) ha	2,5	3,1
Grünfläche (Teilgebiet) ha	0,3	0,3
Verkehrsfläche (Teilgebiet) ha	0,5	0,4

Begründung:

Im Jahr 2010 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plauerhäger Straße“ der Stadt Plau am See beschlossen. 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 328/1 1 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 Erdgeschoßfußbodens mit 11,0 m festgesetzt. 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.

Die Größe des Plangebietes bleibt von der Änderung unberührt.

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten des Planverfahrens. Das Ingenieurbüro Andrees wird mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen durch den Vorhabenträger beauftragt.

Bemerkung: Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung M.-V. waren folgende Mitglieder: Herr Norbert Reier und Herr Dimitrios Dagdelenidis der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Reier
Bürgermeister

i. V.

gez. Seewald
Erste Stadträtin

Bürgermeister

Stadt Plau am See



**Entwurf zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22
“Plauerhäger Straße“
der Stadt Plau am See**

Begründung

Entwurf

29.04.2021

Stadt Plau am See
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Entwurf

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

Auftraggeber: IG 2. Änderung B-Plan 22 – „Plauerhäger Straße“
vertreten durch Herrn Georg Dagdelenidis
Lange Straße 69

19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Andrees GmbH
vertreten durch
Herrn Thomas Andrees

Seestraße 2a
19395 Plau am See

Inhalt

1.	Allgemeines	4
1.1	Vorbemerkungen.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsgrundlagen	4
2.	Geltungsbereich.....	5
3.	Planungsziel	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
5.	Umweltbericht.....	8
6.	Bestand	8
7.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2	Bauweise	9
7.3	Verkehrerschließung	9
7.4	Technische Ver- und Entsorgung	9

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

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 sollen die Baugrenzen für die Bebauung der Wohn- und Mischgebiete im nördlichen Teilbereich des B-Plan Nr. 22 neu gefasst werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) die zuletzt durch den Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 2253) geändert worden ist.
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVObI. M-V S. 590)

1.3 Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben auf ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss über die 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung 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 Teilbereich wird durch den Zarchliner Weg im Westen, den Weg 4 sowie den Wohnblöcken „Güstrower Chaussee“ im Norden, der B103 im Osten und dem Weg 2 des Plangebiets im Süden eingegrenzt.

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, Flurstücke 314/1, 315/6, 315/7, 316/5, 316/6, 316/7, 317/5, 317/6, 317/7, 318/5, 318/6, 318/7, 319/5, 319/6, 319/7, 320/10, 320/11, 320/12, 321/3, 321/4, 322/3, 322/4, 324/1, 325/5, 326/3, 327/1, 328/3, 328/7, 328/10, 328/11, 328/12, 328/13, 329/3, 331/5, 331/7, 331/8, 332/2, 332/3, 333/2, 333/4, 333/5, 334/5, 334/7, 334/8, 334/9, 334/10, 335/5, 336/5, 337/5, 337/6, 338/4, 338/5, 339/6, 339/8, 339/10, 340/3, 341/1, 342/1, 343/6, 343/7.

Die Fläche beträgt ca 6 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.

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.

- Flächenbilanz

Die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Flächen stellen sich wie folgt dar:

Flächenvergleich B-Plan 22

	1. Änderung B-Plan 22	2. Änderung B-Plan 22
Plangebietsfläche (Teilgebiet) [ha]	6,1	6,1
Wohngebietsfläche (Teilgebiet) [ha]	2,8	2,3
Mischgebietsfläche (Teilgebiet) [ha]	2,5	3,1
Grünfläche (Teilgebiet) [ha]	0,3	0,3
Verkehrsfläche (Teilgebiet) [ha]	0,5	0,4

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Plau befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim an der östlichen Grenze der Planungsregion Westmecklenburg. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm - Mecklenburg Vorpommern (RREP-MV) ist die Stadt Plau im Tourismusschwerpunktraum am Westufer des Plauer Sees ausgewiesen. Die Stadt Plau ist als Grundzentrum eingestuft.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Plau am See. Es wird durch den Zarchliner Weg im Westen, den Weg 4 sowie den Wohnblöcken „Güstrower Chaussee“ im Norden, der B103 im Osten und dem Weg 2 des Plangebiets im Süden eingegrenzt. Die Stadt Plau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Entsprechend der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind für das Plangebiet gem. § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete festgesetzt worden. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist derzeit nicht vorgesehen.

Mit den Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Beeinträchtigungen von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

5. 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.

6. Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Teil der Stadt Plau am See. Es wird durch den Zarchliner Weg im Westen, den Weg 4 sowie den Wohnblöcken „Güstrower Chaussee“ im Norden, der B103 im Osten und dem Weg 2 des Plangebiets im Süden eingegrenzt.

Das Teilgebiet des B-Plans 22 ist als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. In dem Bebauungsplan sind Baufelder, Erschließungsstraßen, Maßnahmen zu Pflanzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, die durch die 2. Änderung berührt werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) richten sich nach den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO.

Die Grundflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3a wird mit 0,4, für Mischgebiete MI (D) und MI (E) mit 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3a mit 1,2 und für die Mischgebiete MI (D) und MI (E) mit 1,2 festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3a wird die Firsthöhe gemessen ab OK FFB des 1. Vollgeschosses festgesetzt.

7.2 Bauweise

Die Wohngebiete WA 1 und WA 3a sowie die Mischgebiete MI (D) und MI (E) erhalten entlang der Flurstücksgrenzen eine Baugrenze. 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.

Für alle Baufelder wird eine offene Bauweise festgelegt.

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.

7.3 Verkehrserschließung

Der Weg 1 zwischen Mischgebiet (E) und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 entfällt. Eine Anpassung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA3a, die am Weg 2 liegen werden über den Weg 2 erschlossen. Die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA3a, die an der Langen Straße liegen, werden über die Lange Straße erschlossen. Bei zukünftigen Grundstücksteilungen dieser Flurstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu den neu entstandenen Flurstücken durch die Eigentümer privatrechtlich zu klären.

7.4 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist für die 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.

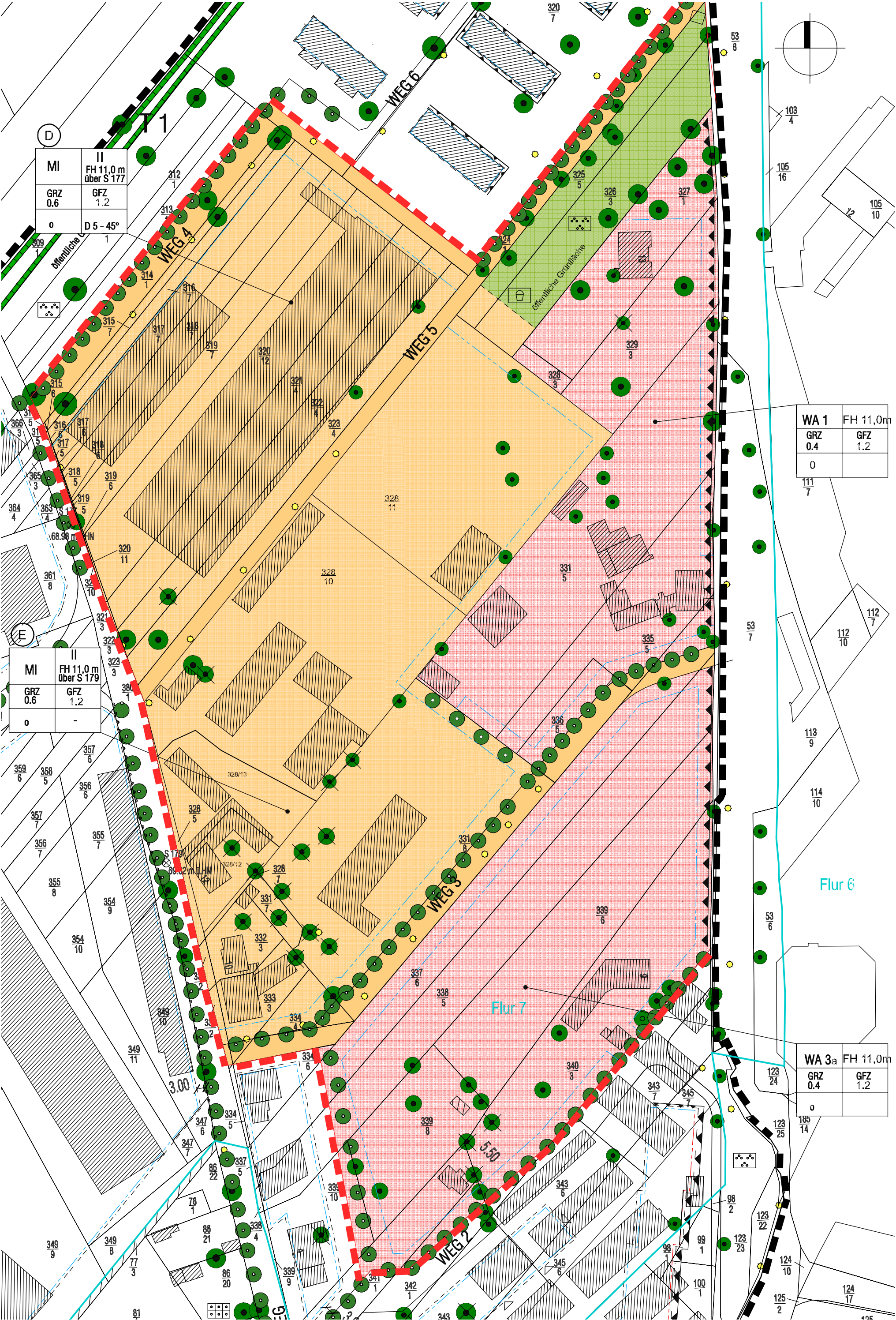
Schmutzwasserentsorgung:

Alle Schmutzwasser Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit Anschluss an das städtische Abwassernetz verlegt.

Niederschlagswasserentsorgung:

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.

2. Änderung
PLANZEICHNUNG



SATZUNG

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 22
- Plauenhäger Straße -

Aufgrund des 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1967 (BGBl. I S. 2741) wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung vom Nr. Die ersitzliche Bekanntmachung des höheren Verwaltungshöher folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 Plauenhäger Straße für das Gebiet

* Flur 20, Flurstücke 77 bis 123/14, Flur 7, Flurstücke 309/1 bis 378 (Teilbereich A1),

* Flur 7, Teil des Flurstücks 380 (Teilbereich A11 - Zarchiner Weg)

In der Gemarkung Plau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. AII) und dem Text (Teil B) enthalten:

Verfahrensvormerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Nr. Die ersitzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

3. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Antrags-Erlass vom 06.05.1996 - VIII 410 - 503.1 - 2 (Antragsbild M-V Nr. 22/96) befolgt worden.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

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

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. AII) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung

gemäß 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 ortsbekannt gemacht worden.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzverläufe gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindlichen Plankarten im Maßstab 1 : 2078 (Flur 7) und 1 : 1545 (Flur 20) vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, den Leiter des Kataster-

L. S. Vermessungsamtes

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. AII) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeilen

erniedrigt öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Änderungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ortsbekannt gemacht worden.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. AII) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom gebilligt.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

11. Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. AII) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

12. Die Nebenbestimmungen werden durch satzungserniedrigten Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ bestätigt.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

13. Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. AII) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

14. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsbekannt 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 die Fälligkeit der Erteilung von

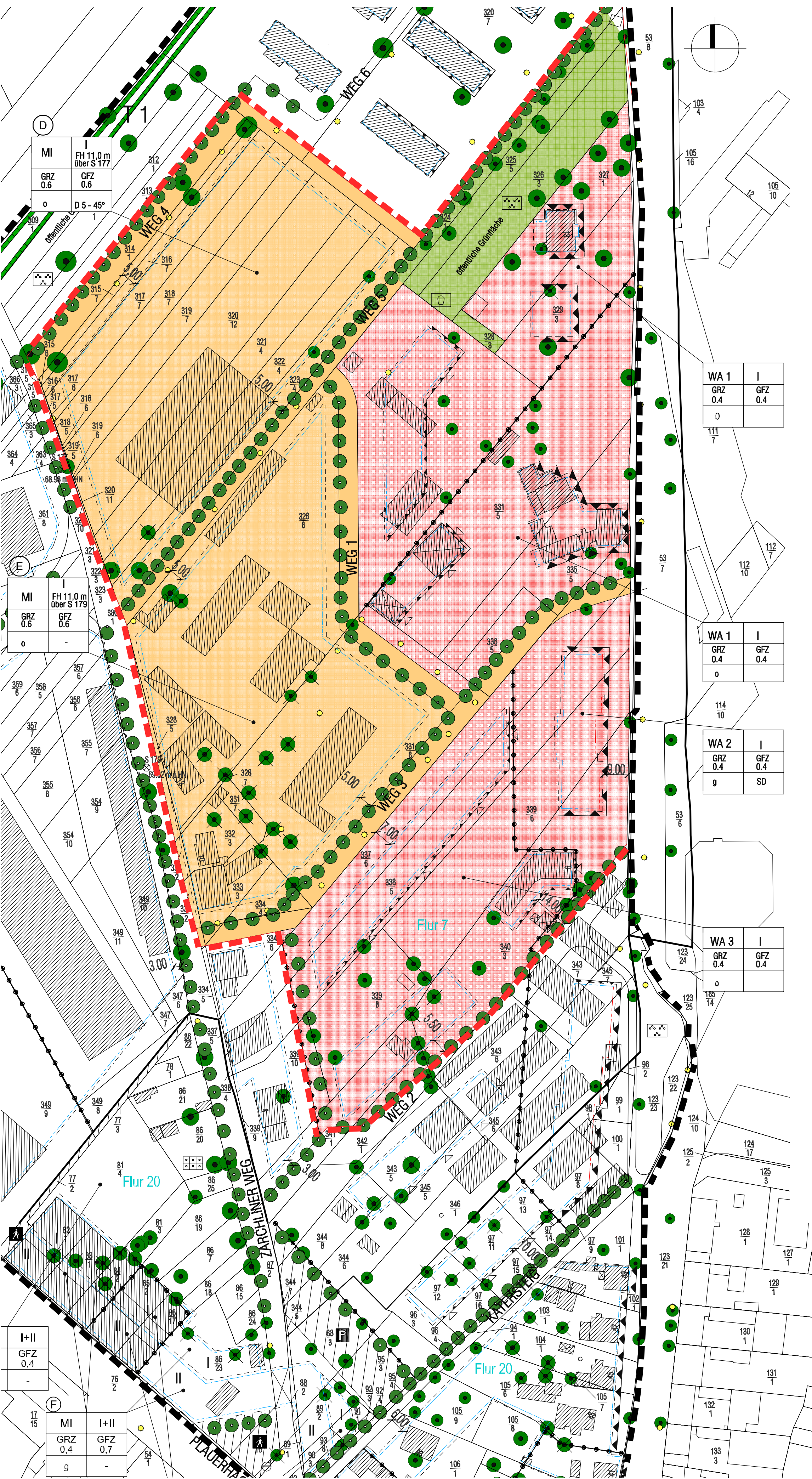
Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V.) vom 16. Februar 1994 (GVZ BL M-V S. 248) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Plan am See, den Der Bürgermeister

L. S.

1. Änderung PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BAU NVO

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 Bau NVO

MI Mischgebiet
§ 6 Bau NVO

2. MAßZ DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BAU NVO

GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß

GFZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß

GFZ Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß

GFZ Zahl der Vollgeschosse 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 BAU NVO

o offene Bauweise

a geschlossene Bauweise

g abweichende Bauweise in Bezug auf die Baukörperlänge

Baugrenze

Baulinie

SD Satteldach

D 5-45° Dachneigung

FH Firsthöhe (z.B. 11,0 m über SW-Kanaldeckel S 104) als Höchstmaß

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

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

8. 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:

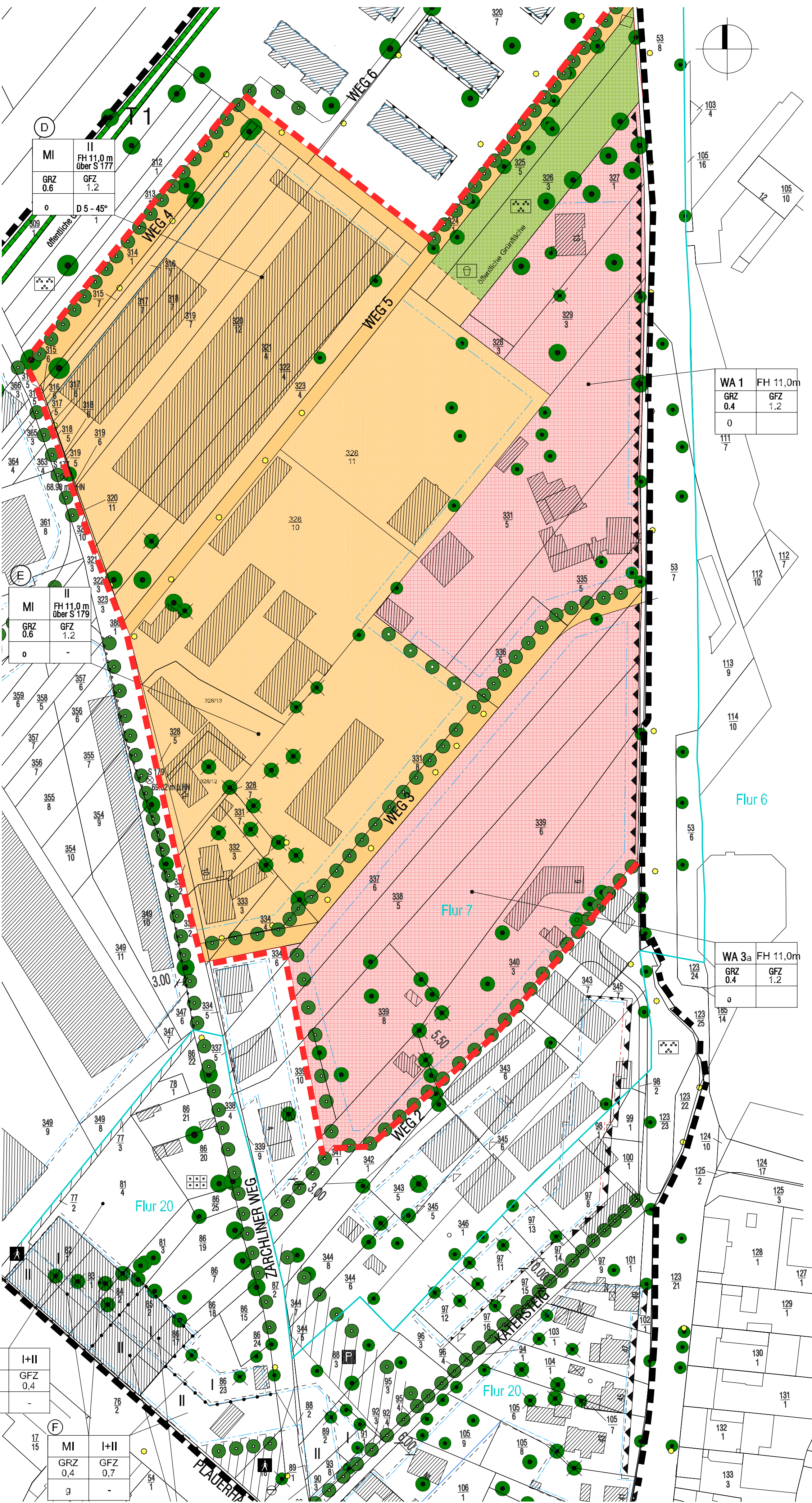
● Bäume ● Bäume ● Bäume

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgränzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier auch Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebietsbereiche
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

2. Änderung PLANZEICHNUNG



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 Teilstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Auf der WA-Gebietsfläche 1 und 2 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 enthält:

1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2a wird die Firsthöhe als OK FFB des 1. Vollgeschosses gemessen, festgesetzt.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Vergrüßungsflächen 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, Elektronik,
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
- Fahrräder

sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 Auf der Mischgebietsfläche A des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen und die Nutzung dieser Anlagen als Dienstleistungsbetrieben überwiegend für die Landwirtschaft (z. B. Getreideablage und -belüftung, Düngemittel und Stroh für den Viehbestand) zulässig.

1.2.4 Auf der Mischgebietsfläche F des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen und die Nutzung dieser Anlagen als Hobby-Herstellbetriebe mit bis zu 10 Plätzen zulässig.

1.2.5 Auf der Mischgebietsfläche 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 in Zarchiner Weg und in der Plauenhäger Straße. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe der Bauteile bestimmt.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Außenbäumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosshöhe ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

2.3 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die strukturfördernde Nutzung innerhalb eines gewerblich genutzten Gebäudes festgelegt werden. Somit sind in Mischgebieten auf mehreren Etagen Büro, Sanitär, Umkleekabinen bzw. Sozialräume als untergeordnete Nutzung möglich, ohne dass ein Vollgeschoss bilden.

Für den Baubereich A wird eine Vollgeschosshöhe von maximal 13 m festgesetzt. Für die Bereiche B, C, D, E und F 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 Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

4.1 Auf Grundlage des § 23 Abs. 1 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Bäumen und Bäume festgesetzt.

4.2 Ein Überschreiten der Baugrenze wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO für Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 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 Nebenlagern § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6.1 Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf dem Grundstück zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht oder es ist über einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

6.2 Alle Schmutzwasserabwasserleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit Anschluss an das städtische Abwasserwerk verlegt.



○ Lage des Plangebietes umrissmäßig



Rechtskraft:	
Beschlussfassung:	29.03.2021
Entwurf:	29.03.2021
Planungsstand:	29.03.2021

Entwurf der Satzung über die 2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 22
der Stadt Plau am See
"Plauenhäger Straße"

Anlagen:

Zugewandte

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Maßstab: 1:1000

Planungsstelle für Hoch- und Tiefbau

Seestraße 2a

19065 Plau am See

Telefon: 03861 12345

Fax: 03861 12345

E-Mail: info@plau-am-see.de

Internet: www.plau-am-see.de

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 Bebauungsplanes.

1.1.2 Auf der WA-Gebietsfläche I 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 entfällt

1.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3a wird die Firsthöhe ab OK FFB des Erdgeschoßfußbodens 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

sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 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. 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 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 Zarchliner 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

2.3 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die strukturierende Nutzung Innerhalb eines gewerblich genutzten Gebäudes festgelegt werden. Somit sind im Mischgebiet auf mehreren Etagen Büro, Sanitär, Umkleideräume bzw. Sozialräume als untergeordnete Nutzung möglich, ohne das diese ein Vollgeschoss bilden. Für den Baubereich A wird eine Vollgeschosshöhe von maximal 13 m festgesetzt. Für die Bereich 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 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 Nr. 4 BauGB

5.1 Auf Gemeinschaftsstellplätzen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

5.2 Notwendige Stellplätze und Garagen **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 Grundtücken 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 Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit Anschluß an das städtische Abwassernetz verlegt.



Ingenieurbüro
andrees GmbH

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

Stadt Plau am See
Bürgermeister Herr Reier
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, 26.11.2020

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plauerhäger Straße" der Stadt Plau am See

Sehr geehrter Herr Reier,
im Auftrag der Interessengemeinschaft B-Plan 22 beantragen wir die 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr.22 der Stadt Plau am See.

Der IG B-Plan 22 setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Georg Dagdelenidis
Lange Straße 60
19395 Plau am See

Kurt Paduhn
Quetziner Straße 70b
19395 Plau am See
vertreten durch Jeanette Erdmann

Steffen Block
Große Burgstraße 15
19395 Plau am See

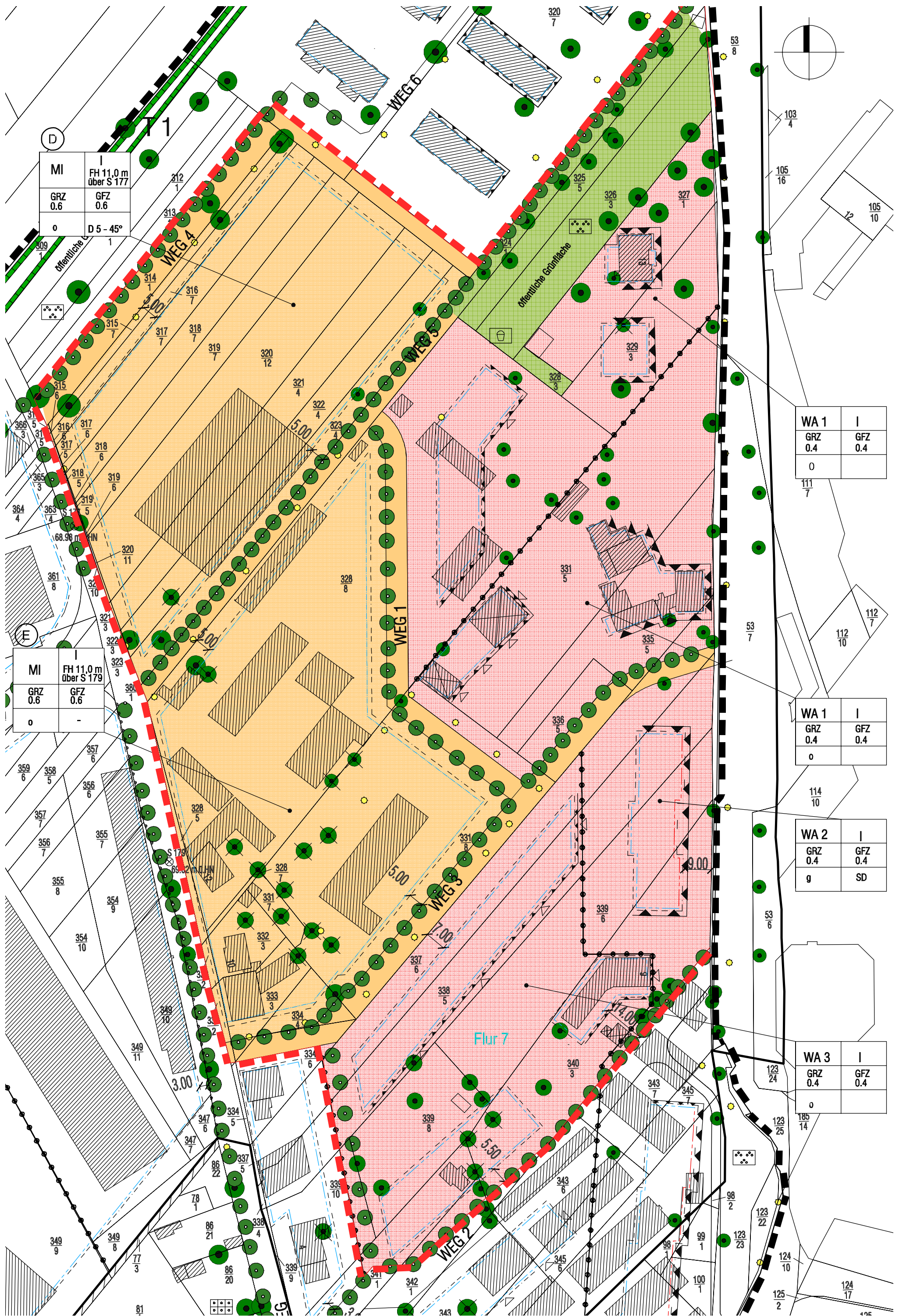
Michael Reier
Lange Straße 63
19395 Plau am See

Die Kosten für die Planungsänderung trägt die Interessengemeinschaft IG B-Plan 22.

Freundliche Grüße


Thomas Andrees

PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BauNVO

 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

 Mischgebiet
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
GR Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
GFZ Geschoßflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
GF Geschoßfläche mit Flächenangabe 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
SD Satteldach
D 5-45° Dachneigung
FH Firsthöhe (z.B. 11,0 m über SW-Kanaldeckel S 104) als Höchstmaß

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

 Anpflanzung Bäume
 Erhaltung Bäume
 Fällung Bäume

9. Sonstige Planzeichen

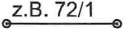
 Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes;
hier auch Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 2. Änderung des Bebauungsplans

10. Darstellung ohne Normcharakter

-  z.B. 72/1 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
-  Trennlinie Flur 7 / Flur 20

11. Nachrichtliche Übernahme

-  Höhenfestpunkt
-  Schmutzwasserschacht - Kanaldeckel
z.B. S 104 68.88 m ü. HN