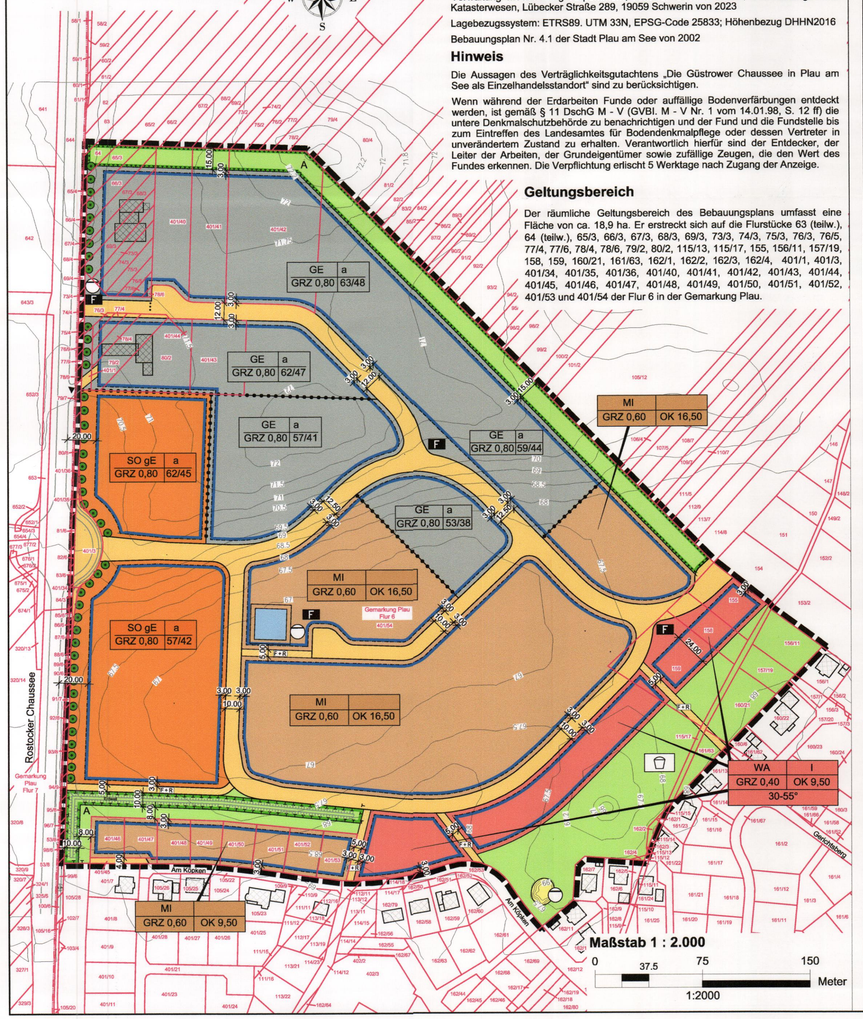
SATZUNG DER STADT PLAU AM SEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "ROSTOCKER CHAUSSEE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Rostocker Chaussee" der Stadt Plau am See, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023

Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

Bebauungsplan Nr. 4.1 der Stadt Plau am See von 2002

Hinweis

Die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens „Die Güstrower Chaussee in Plau am See als Einzelhandelsstandort" sind zu berücksichtigen.

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.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 18,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 63 (teilw.), 64 (teilw.), 65/3, 66/3, 67/3, 68/3, 69/3, 73/3, 74/3, 75/3, 76/3, 76/5, 77/4, 77/6, 78/4, 78/6, 79/2, 80/2, 115/13, 115/17, 155, 156/11, 157/19, 158, 159, 160/21, 161/63, 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 401/1, 401/3, 401/34, 401/35, 401/36, 401/40, 401/41, 401/42, 401/43, 401/44, 401/45, 401/46, 401/47, 401/48, 401/49, 401/50, 401/51, 401/52, 401/53 und 401/54 der Flur 6 in der Gemarkung Plau.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO gE	Sondergebiet *hier:* großflächiger Einzelhandel	§ 11 Abs. 3 BauNVO

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

Ø 5	anstehendes Geländer in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 als unterer Höhenbezugspunkt
GRZ 0,80	Grundflächenzahl
OK 9,50	zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes der festgesetzten Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

4. Grünflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünflächen *Zweckbestimmung:* Spielplatz

5. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: F + R Fußgänger- und Radfahrbereich

Einfahrt

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Wasserflächen
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2

Anpflanzungen von Bäumen hier: Baumreihe

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Abwasser (Regen- und Schmutzwasser)

9. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

F besondere Nutzung von Flächen für Feuerwehr
hier: Löschwasserentnahme

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

62/45 Emissionskontingente tags und nachts in dB im GE und SO gE

II. Darstellung ohne Normcharakter

10.00	Bemaßung in Meter	397 Kataster
	vorhandene bauliche Anlage	30° - 55° Dachneigung
	geplanter Erdwall	• • • Poller Durchfahrtsverbot

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934, 939)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Stadt Plau am See** in der aktuellen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

Neustrelitz, den 24.05.2024 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Plau am See durch Abdruck in der "Plauer Zeitung" Nr. 6 am 22.Juni 2022.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) beteiligt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 30.06.2022 bis zum 01.08.2022.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am 13.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung 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 27.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung mit dem Umweltbericht, sowie die eingegangenen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.09.2023 bis 01.11.2023 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Plau am See, Dammstraße 33 bzw. Markt 2, 19395 Plau am See sowie auf der Internetseite des Amtes Plau am See unter www.stadt-plau-see.de über dem Button "Bekanntmachungen" und über das Bau- und Planungsportal unter https://bplan.geodaten-mv.de/ Bauleitpläne, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20. September 2023 in der "Plauer Zeitung" Nr. 8 bekannt gemacht worden.

Stadt Plau am See, den 31.05.2024 Siegel Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.02.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.02.2024 gebilligt.

Stadt Plau am See, den 31.05.2024 Siegel Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Plau am See, den 20.06.2024 Siegel Der Bürgermeister

5. Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21. Juni 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.06.24 in Kraft getreten.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4.1 „Gewerbegebiet Güstrower Chaussee" der Stadt Plau am See außer Kraft.

Stadt Plau am See, den 21.06.24 Siegel Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der ausgewiesenen Flächenkontingente im Rahmen der Zulassungsgenehmigung nachzuweisen.

1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

1.1.4 Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" (SO gE) dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der ausgewiesenen Flächenkontingente im Rahmen der Zulassungsgenehmigung nachzuweisen.

1.1.5 Im Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel (SO gE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.1.6 Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.900 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche für Warenhäuser mit zentrumsrelevanten Sortimenten darf 800m² (in Summe aller Warenhäuser) nicht überschreiten. Die hierin zulässigen max. Verkaufsflächen für die anteiligen Sortimentsgrößen sind wie folgt zulässig:

- Gesundheits- und Pflegeartikel max. 150 m² (VK)
- Modischer Bedarf max. 500 m² (VK)
- Spielwaren/Hobbybedarf max. 100 m² (VK)
- Sportbedarf/Camping max. 150 m² (VK)
- Elektro/Technik max. 75 m² (VK)
- Hausrat/GPK, Einrichtungszubehör auf max. 250 m² (VK)

0712

1.1.7 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

1.1.8 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ferienwohnungen sowie Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.9 Die Grundflächenzahl ist für das Allgemeine Wohngebiet WA auf 0,4 begrenzt.

1.1.10 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das Allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 18 BauNVO auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

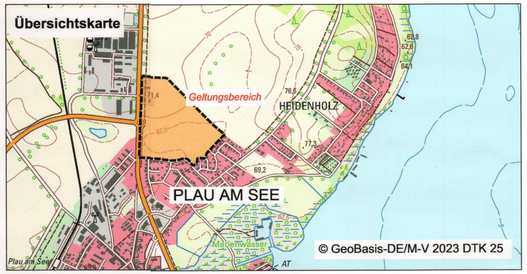
1.1.11 Außerhalb der durch die Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteile des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.1.12 Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der ausgewiesenen Flächenkontingente im Rahmen der Zulassungsgenehmigung nachzuweisen.

1.1.13 Die Grundflächenzahl ist für das Mischgebiet MI auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzfläche heimischer und standorttypischer Bäume und Sträucher zu entwickeln.



Bebauungsplan Nr. 38
"Rostocker Chaussee" der Stadt Plau am See

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30338

Satzung

Januar 2024