Satzung der Stadt Plau am See über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für das "Sanierungsgebiet Mitteralterlicher Stadtkern" nach § 13a im beschleunigten Verfahren

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **16.03.2016**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am **25.05.2016** erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die Stadtvertretung hat am **16.03.2016** beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für das Gebiet "Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **31.05.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für das Gebiet "Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **02.06.2016** bis einschließlich **04.07.2016** im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt Markt 2, 19395 Plau am See, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am **25.05.2016** und im Internet unter www.amtplau.de/bekanntmachungen mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Plau am See, 06.05.16

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 , § 4 Abs. 2 BauGB am **27.07.2016** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für das Gebiet "Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **27.07.2016** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Plau am See, 06.05.16

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 20.07.2016 wird für den Änderungsbereich als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : 1000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, 20.07.2016

Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Plau am See, 08.09.16

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.09.16 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 22.09.16 in Kraft getreten.

Plau am See, 22.09.16

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Plau am See, 22.09.16

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

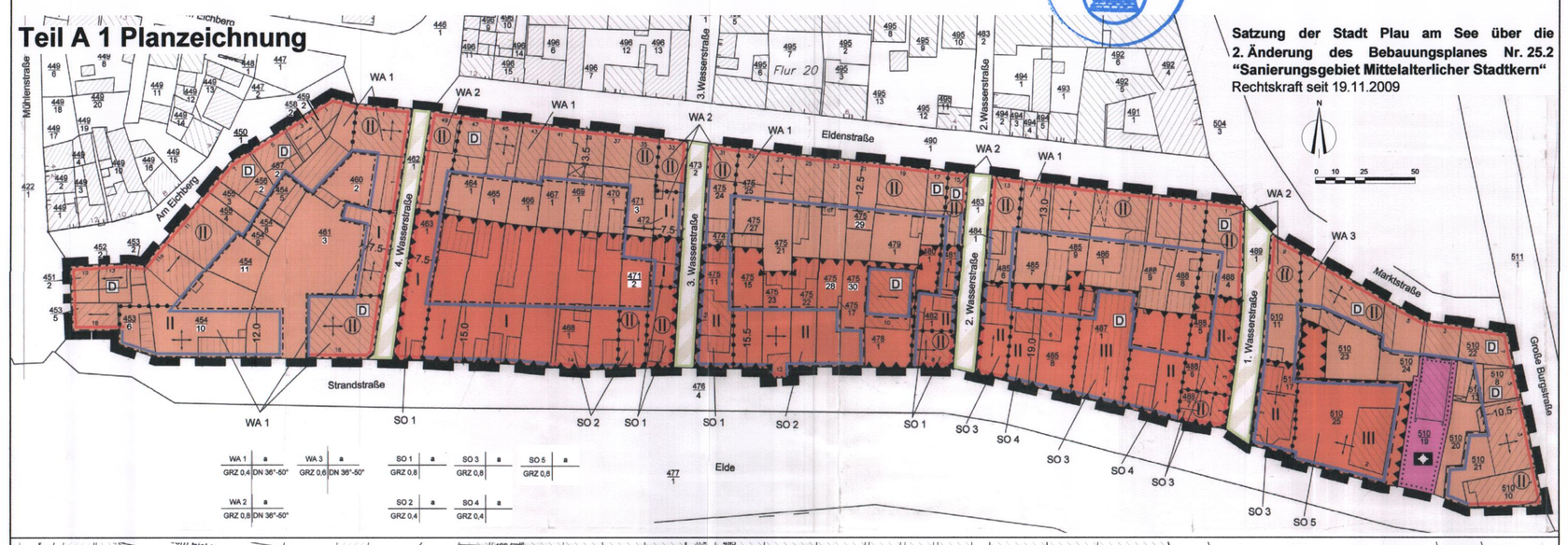
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30 und 36), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Plau am See vom **27.07.2016** folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für das Gebiet "Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Plau am See, 22.09.16

Der Bürgermeister,

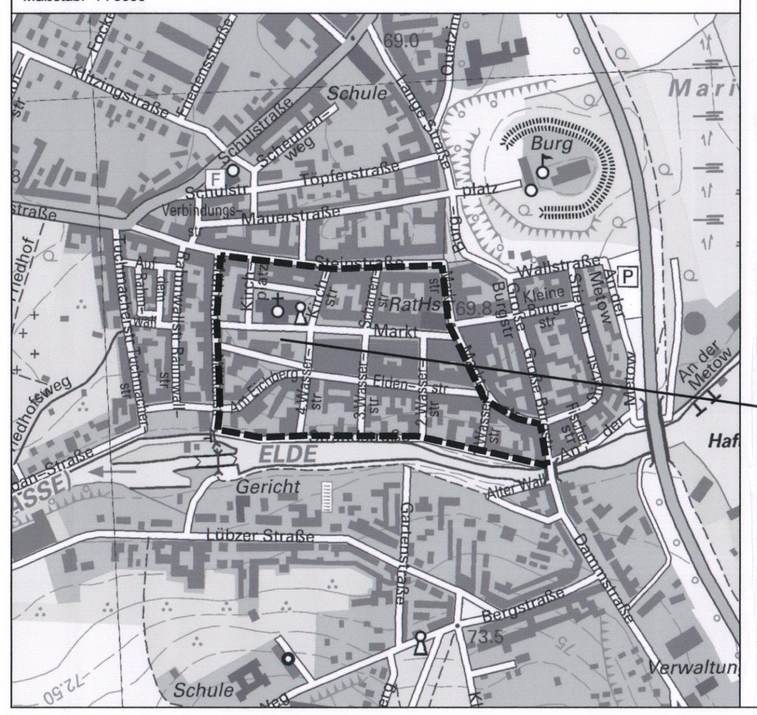
Teil A 1 Planzeichnung



Satzung der Stadt Plau am See über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 "Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern"
Rechtskraft seit 19.11.2009

3. Änderung B-Plan Nr. 25.2

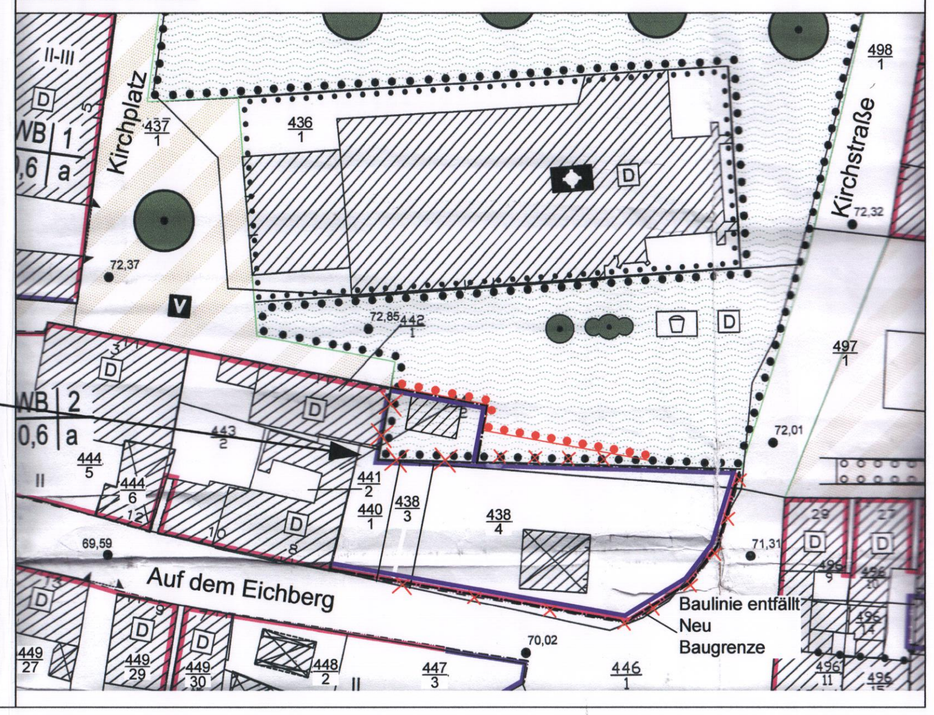
Geltungsbereich
Satzung der Stadt Plau am See über den Bebauungsplan Nr. 25.2
Maßstab: 1 : 5000



Teil A 2 Planzeichnung

Auszug aus der Satzung der Stadt Plau am See über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 "Sanierungsgebiet Mitteralterlicher Stadtkern"
Rechtskraft seit 21.06.2006

3. Änderung B-Plan Nr. 25.2
Maßstab: 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Bestand	3. Änderung	
WB		Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
WA1		Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauGB)
SO 1	SO 5	sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung Tourismus, Dienstleistung, Wohnen (§ 11 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6		Grundflächenzahl
I	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a		abweichende Bauweise

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie
Baugrenze
Firstrichtung

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 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Gemeinbedarf

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung
Bäume Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

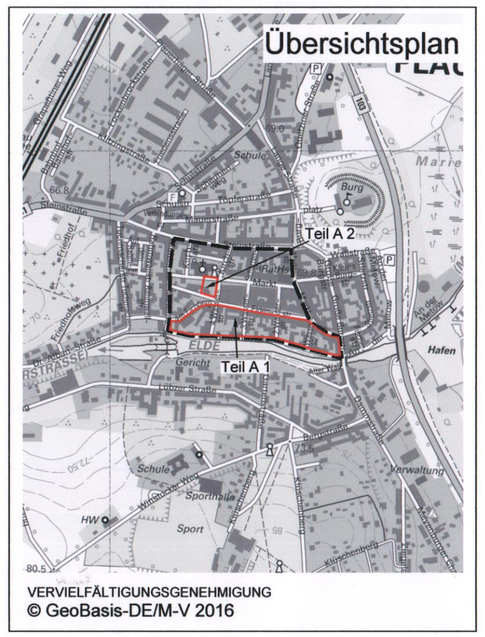
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D — Baudenkmal

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Haupt- / Nebengebäude
Flurstücksgrenzen
437/1 — Flurstücksnummer
15.00 m — Bemaßung
entfallende Festsetzungen



VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG
© GeoBasis-DE/M-V 2016

Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen
rot hervorgehoben

Teil B-Text für Teil A 1

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 11 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten mit den laufenden Nummern 1 und 2 ~~sonstige gewerbliche Dienstleistungen,~~ Ferienwohnungen und Dauerwohnungen nur in den Obergeschossen zulässig sind.

1.9 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 11 BauNVO werden Boardinghäuser ausgeschlossen.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze sind ausschließlich für Anwohner und nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze für Gäste der gastronomischen Einrichtungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

~~5.1 Anlagen für Außengastronomie sind ohne Ausnahme nur an der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Innerhalb der Blockinnenbereiche sind keine Anlagen für die Außengastronomie zulässig.~~

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gilt:

6.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung bei Dächern der Hauptgebäude beträgt 36° bis 50°. Ausgenommen sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Carports) und nach § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen - z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge) sowie sonstige Anbauten.

6.1.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Pfannen oder Biberschwanzdeckungen in den Farben rotbraun bis ziegelrot einzudecken. Glänzende reflektierende Deckungsmaterialien (z.B. glanzengobierte oder glasierte Deckungsmaterialien) sind nicht zulässig. Die Dacheindeckungen der Gauben ist der des Hauptdaches anzugleichen. ~~Die Seitenflächen der Gauben sind in Oberfläche und Farbgebung wie die Fassade zu gestalten oder in Holz auszuführen.~~

6.1.6 Liegende Dachfenster und Antennenanlagen sind nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie sind auf Dachflächen zulässig. Es sind max. zwei liegende Dachfenster pro Dach zur straßengewandten Seite mit jeweils einem maximalen Blendrahmenaussenmaß von 78 x 55 cm zulässig.

6.2 Für die festgesetzten Sondergebiete gilt:

6.2.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer, versetzte Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 50°. Ausgenommen sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Carports) und nach § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen - z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge) sowie sonstige Anbauten.

6.2.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer, versetzte Satteldächer, Krüppelwalmdächer ~~oder als Flachdächer~~ auszubilden. Die Dachneigung darf von den unter Punkt 6.2.1 genannten Gradzahlen abweichen. Ausgenommen sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Carports) und nach § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen - z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge) sowie sonstige Anbauten.

7. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Die Änderungsbereiche liegen im 50,00 m - Gewässerschutzstreifen.

Die übrigen Festsetzungen im Teil B-Text aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 25.2 bleiben weiterhin gültig.

Teil B-Text für Planzeichnung Teil A 2

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Die Grünfläche um die Kirche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
2. Entlang der Grundstücksgrenze im Süden, im Bereich des neuen WC-Gebäudes, ist eine Schnitthecke aus Hainbuche (Carpinus betulus) in der Qualität Heckenpflanze 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Schnitthecke zu unterhalten. Am Weg zur Erschließung des WC-Gebäudes sind 5 St. Weißdorn (Crataegus x prunifolia) in der Qualität Hst 3x. verpflanzt, STU mind.14-16 cm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Die übrigen Festsetzungen im Teil B-Text aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 25.2 bleiben weiterhin gültig.

Artenschutzrechtliche Hinweise zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für Planzeichnung Teil A 1 und Teil A 2

1. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hat auf der Vorhabenebene (Bauantrag / Umnutzungsantrag o.ä.) zu erfolgen und ist den Antragsunterlagen beizufügen. Im Zuge der Betroffenheitsprüfung festgesetzte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind vor Baubeginn zu realisieren.
2. Vor Sanierungen / Umbauten / Abriss der Gebäude ist eine Betroffenheitsprüfung für die Gebäudebewohnende Brutvogelarten / Fledermäuse vorzunehmen.
3. Bei Sanierungen / Neubauten sind zugunsten der Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1 Oktober bis 29. Februar zulässig.

Allgemeine Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, sollte der Beginn von maßgeblichen Bauarbeiten, (Gebäudeabbruch bzw. Umbau Neubauten) in der Zeit vom 1. September bis 15. März erfolgen. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Der Gebäudeabbruch bzw. Umbau sollte in der Zeit von September bis März begonnen werden, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich auszuschließen.

Sabungsexemplar
vom 27.07.16

Plau am See, 22.09.16

Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	Juli 2016
Entwurf:	März 2016
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

Satzung der Stadt Plau am See über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für das Sanierungsgebiet Mitteralterlicher Stadtkern nach § 13a im beschleunigten Verfahren

Kartengrundlage: Ausschnitt 1. Änderung u. 2. Änderung B-Plan Nr. 25.2
Gemarkung Plau am See
Flur 20
Maßstab 1 : 500

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin, Zugelstieg 3
Telefon: (0385) 4807080
e-mail: g.schwarz@gsw-sn.de Fax: (0385) 4807080

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelit
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computersatze
19057 Schwerin, Zugelstieg 3
Telefon: (0385) 4807080
e-mail: f.ortelit@gsw-sn.de Fax: (0385) 4807080