

**SATZUNG**

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim  
über den Bebauungsplan Nr. 22  
"Plauerhäger Straße"

Aufgrund des 10. des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung vom 27.10.2022, Beschluss Nr. 22/2022 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Plauerhäger Straße" für das Gebiet

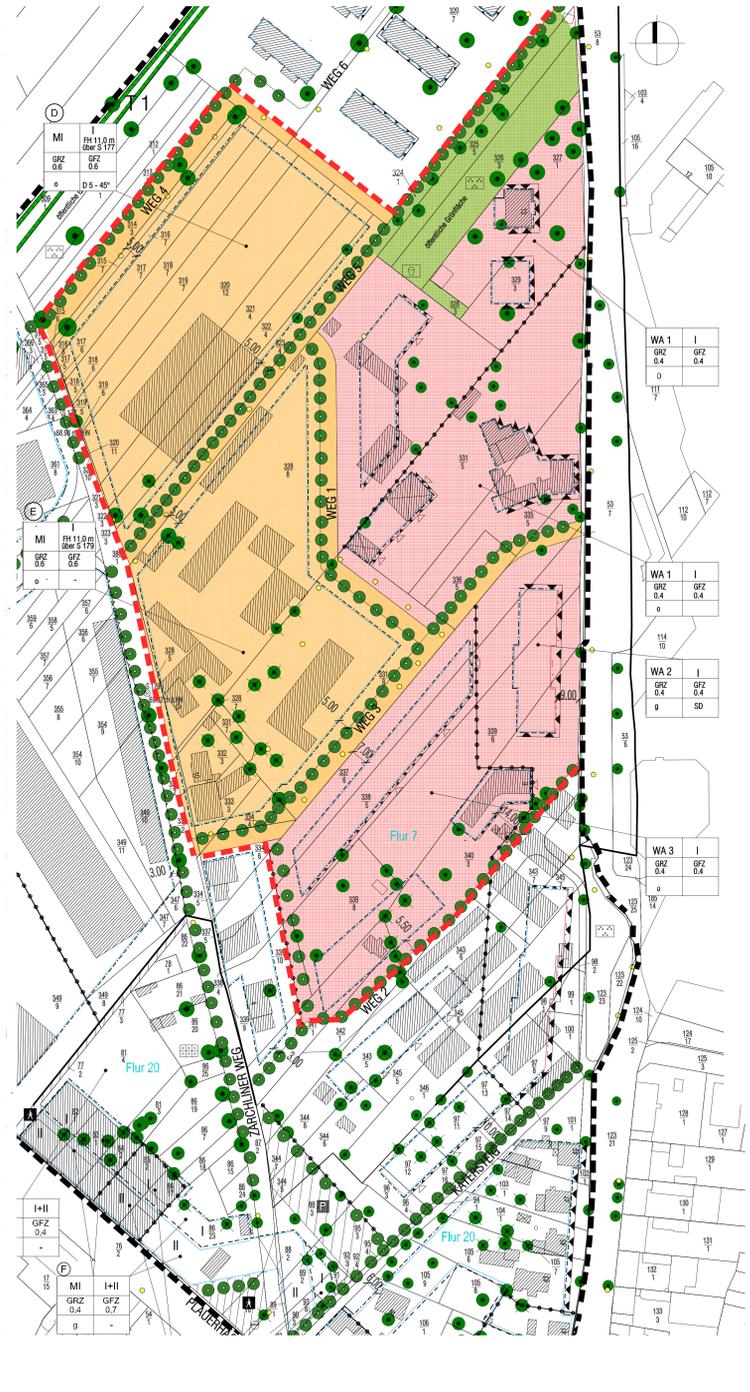
- \* Flur 20, Flurstücke 77 bis 123/14, Flur 7, Flurstücke 308/1 bis 378 (Teilbereich A1),
- \* Flur 7, Teil des Flurstückes 380 (Teilbereich A II - Zerschiner Weg)

In der Gemarkung Plau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 u. AII) und dem Text (Teil B) erlassen:

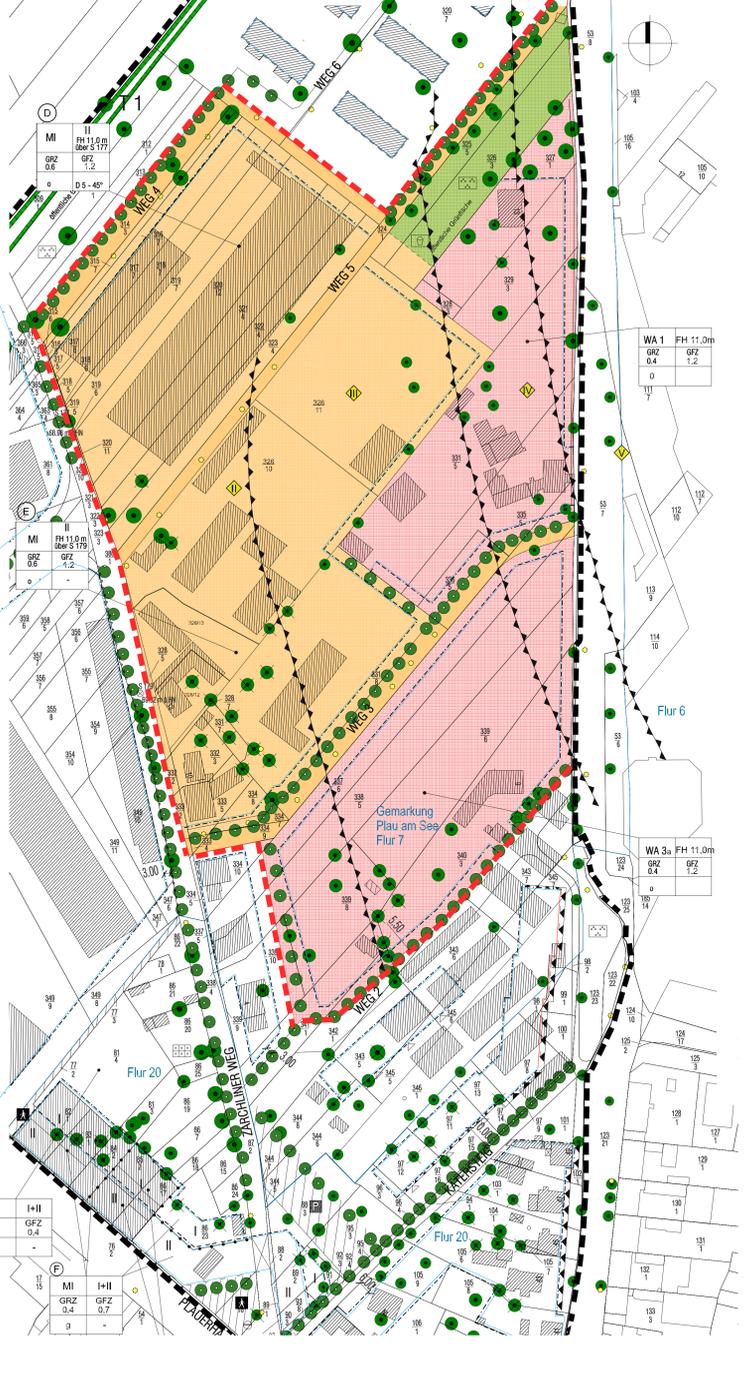
Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.10.2022, Nr. 22/2022. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.11.2022 erfolgt.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.11.2022 durchgeführt worden.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die Anfragen an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Anzeigenerlass vom 06.09.2022, VII 10 - 339 / 2 (Anzeigebest. M.V. Nr. 2306) gestellt worden.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die von der Planung bearbeiteten Unterlagen (Anzeige) sind nach Schreiben vom 02.11.2022 zur Abgabe eines schriftlichen Stellungnahme angefordert worden.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 27.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 u. AII) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung sind in der Zeit vom 02.11.2022 bis zum 02.11.2022 während der Dienstzeiten in der Stadtvertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen werden können, am 02.11.2022, öffentlich bekannt gemacht worden.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 02.11.2022 wird richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der abgrenzenden Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung zur großmaßstäblichen, die rechtswirksamen Flurstücken im Maßstab 1:2078 (Flur 7) und 1:1545 (Flur 20) vorkommen. Regrografsprache können nicht abgeleitet werden.  
Parchim, den 02.11.2022  
L. S. Leiter des Kataster-Vermessungsamtes
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 u. AII) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 02.11.2022 bis zum 02.11.2022 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist begründet worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen werden können, am 02.11.2022, öffentlich bekannt gemacht worden. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 u. AII) und dem Text (Teil B) wurde am 02.11.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom 02.11.2022 gebilligt.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 u. AII) und dem Text (Teil B) wurde mit Verleihung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.2022 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsergänzendem Beschluss der Stadtvertretung vom 02.11.2022 erteilt. Die Hinweise sind beschriftet. Das wurde mit Verleihung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.2022 bestätigt.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die Satzung mit dem Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A1 u. AII) und dem Text (Teil B) besteht aus:  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer verfügbarer Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.2022, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abgrenzung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung / Mischbauvorschriften (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M.-V. S. 248) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.11.2022 in Kraft getreten.  
Plau am See, den 27.10.2022  
L. S. Der Bürgermeister

**1. Änderung PLANZEICHNUNG**



**2. Änderung PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

- 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
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO  
GRZ Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß  
GF Geschlossene Bauweise als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE**  
o offene Bauweise  
a geschlossene Bauweise  
ab 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
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
Anpflanzung: Erhaltung:  
● Blume ● Blume ● Blume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen  
§ 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 Lärmpegelbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
§ 9 Abs. 1 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs oder 2. Änderung des Bebauungsplans
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksumnummer**  
Flurstücksgrenze geplant  
Trennlinie Flur 7 / Flur 20
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
Höhenfestpunkt  
Schmutzwasserkanal - Kanaldeckel z.B. 104/105/106 m NN
- Laternen**  
bei Durchführung der Planung abzubrechende Gebäude

**TEXTTEIL (B)**

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO 1, Abschnitt
- Allgemeines Wohngebiet (§ 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-Gebietsfläche I 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 erfüllt:  
1.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2a wird die Firsthöhe ab OK FFB (z.B. 1 Vollgeschoss gemessen, festgesetzt.  
1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
1.2.1 Vergnügungszentren sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
Somit ist § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
1.2.2 Einzelhandelsbereiche mit innenstadtnahen Sortimenten, wie z.B. Nahrungsmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Einzelartikel, Kunstgewerbe, HPI, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrrad sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.  
1.2.3 Auf der Mischgebietfläche A des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen und die Nutzung dieser Anlagen als Dienstleistungsbereichen zugerechneten überwiegend für den Landbereich (z. B. Gemeindegalerie und -bibliothek, Dingenmarkt und Streusport für den Winterdienst) zulässig.  
1.2.4 Auf der Mischgebietfläche H des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen und die Nutzung dieser Anlagen als Hobby-Pferdehaltung mit bis zu 10 Pferden zulässig.  
1.2.5 Auf der Mischgebietfläche 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.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO 2, Abschnitt  
Gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO werden die Höhe baulicher Anlagen und die unteren Baukörperanteile festgesetzt. Die unteren Baukörperanteile sind die den Bebauungsplänen zugrunde liegenden Kanalschneidung im Zerschiner Weg und in der Plauerhäger Straße. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe der Bauanlagen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Außenbalkonen in Dachziegel angeschlossen zu ihren geneigten Treppentritten und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschöfthöhe ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Somit sind im Mischgebiet auf mehreren Etagen Baro, Sanitär, Umkleekabinen bzw. Sozialräume als untergeordnete Nutzung möglich, ohne dass dies einen Vollgeschoss bilden. Für den Barbereich A wird eine Vollgeschosshöhe von maximal 12 m festgesetzt. Für die Bereiche B, C, D, E und F wird eine Vollgeschosshöhe von 11 m festgesetzt.
- 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.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO  
4.1 Auf Grundlage des § 23 Abs. 1 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Bauflächen und Baugrenzen festgesetzt.  
4.2 Ein Überschreiten der Baugrenze wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO für Gebäudehöhen von 1,5 m zugelassen.
- 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.
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Abkühlung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
6.1 Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundflächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundflächen zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht oder es über einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.  
6.2 Alle Schmutzwassererzeugungsanlagen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. in den mit Leitungsnetzen zu bestehenden Flächen mit Anschluss an das städtische Abwasserzweignetz.

- Lärmschutzmaßnahmen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und den Anforderungen an die Betriebsbegegnung nach § 1 Abs. 4 BauNVO
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Lärmpegelbereiche II bis V, wie in der Planzeichnung dargestellt, zu berücksichtigen. Das gilt für die zu Bundesstraße B103 (wesentliche Lärmquelle) liegenden Gebäudeseite und der dazu senkrechten Gebäudeseite. Auf der der Lärmquelle abgewandten Seite kann der Lärm um eine Stufe reduziert werden.
- Im Sinne der Lärmvorsorge ist kein Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen und an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7 einzufordern.

Auszug Tabelle 7 – DIN 4109-1:2018-01

Zeit	Lärmpegelbereich	Mittelschwerer Außenlärmpegel	L <sub>n</sub> in dB
2	II		60
3	III		65
4	IV		70
5	V		75
6	VI		80

- Für maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>n</sub> > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- Für Wohnungen, die zur Bundesstraße orientiert sind, sollen in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen Schalldämmeffizienzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Innenraumpegel von 30 dB während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.
- Die Gebäudeseiten der ersten Baureihe längs der Bundesstraße sollen schalldämmend ausgeführt werden.
- Die erforderliche rauminterne Luftschalldämmung (R<sub>w</sub>) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.
- Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch Schallschutzeinrichtungen gemäß der VDI 2719 die Einhaltung der Innenraumpegel in Schlafräumen (nachts 35 dB) nachgewiesen wird. Alternativ kann der Einzelnachweis nach DIN 4109 erfolgen.
- Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:



○ Lage des Plangebietes umrissartig

Satzungsplan  
vom 27.10.2022

Rechtskraft:	
Plan zur Beschlussfassung:	26.10.2022
Entwurf:	29.04.2021

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