Satzung der Stadt Plau am See über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" nach § 13a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **25.03.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. 4 am **22.04.2015** 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 **01.07.2015** beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **20.07.2015** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom **24.07.2015** bis einschließlich **28.08.2015** 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" Nr. 7 am **15.07.2015** 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, 05.10.15

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 **23.09.2015** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **23.09.2015** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Plau am See, 05.10.15

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 06.10.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Schwerin, 06.10.2015

Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermesser

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Plau am See, 05.10.15

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 21.10.15 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. 40 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 mit Ablauf des 21.10.15 in Kraft getreten.

Plau am See, 23.10.15

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Plau am See, 23.10.15

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

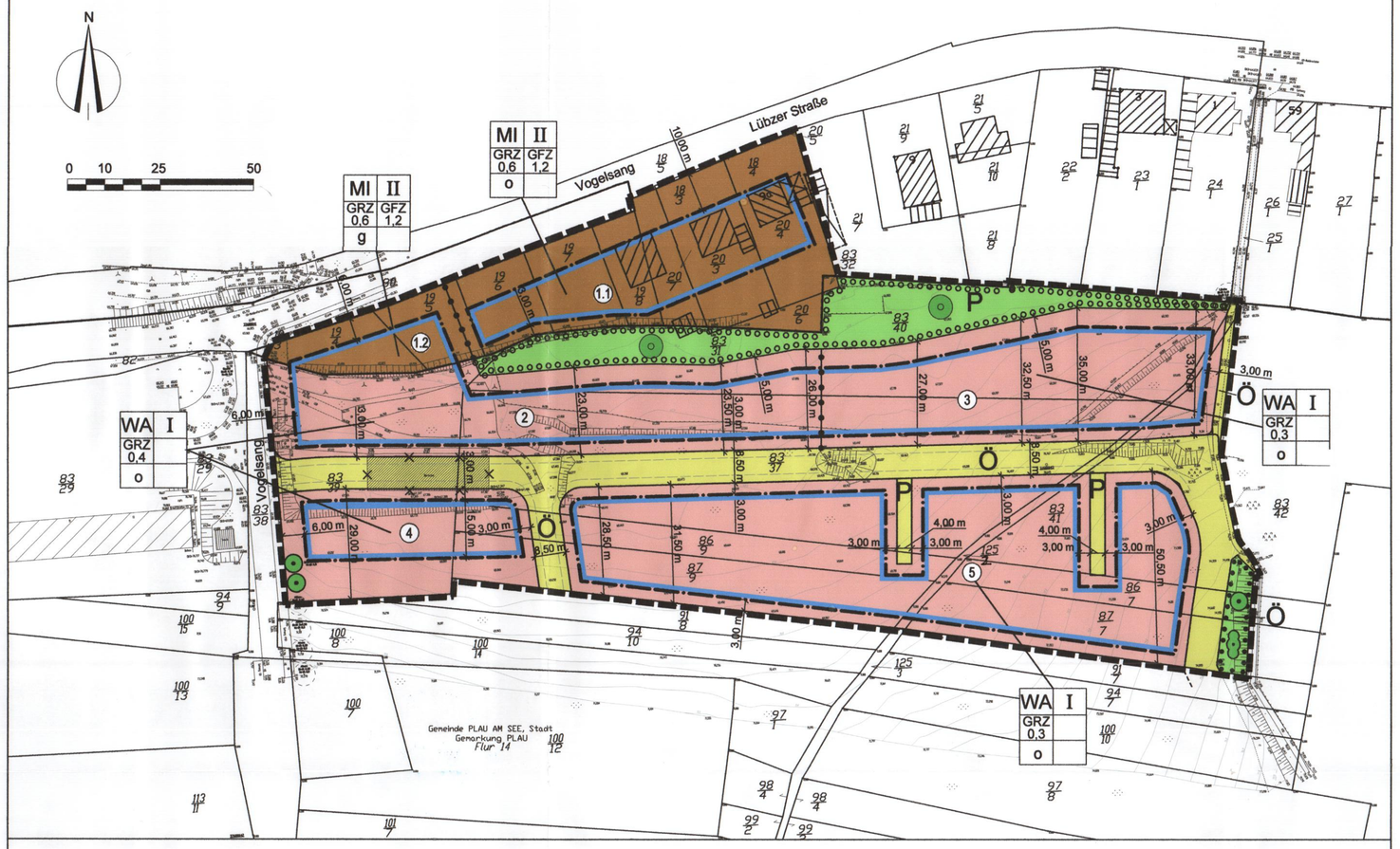
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 Gesetzes 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 zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102) in der Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **23.09.2015** folgende Satzung der Stadt Plau am See über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

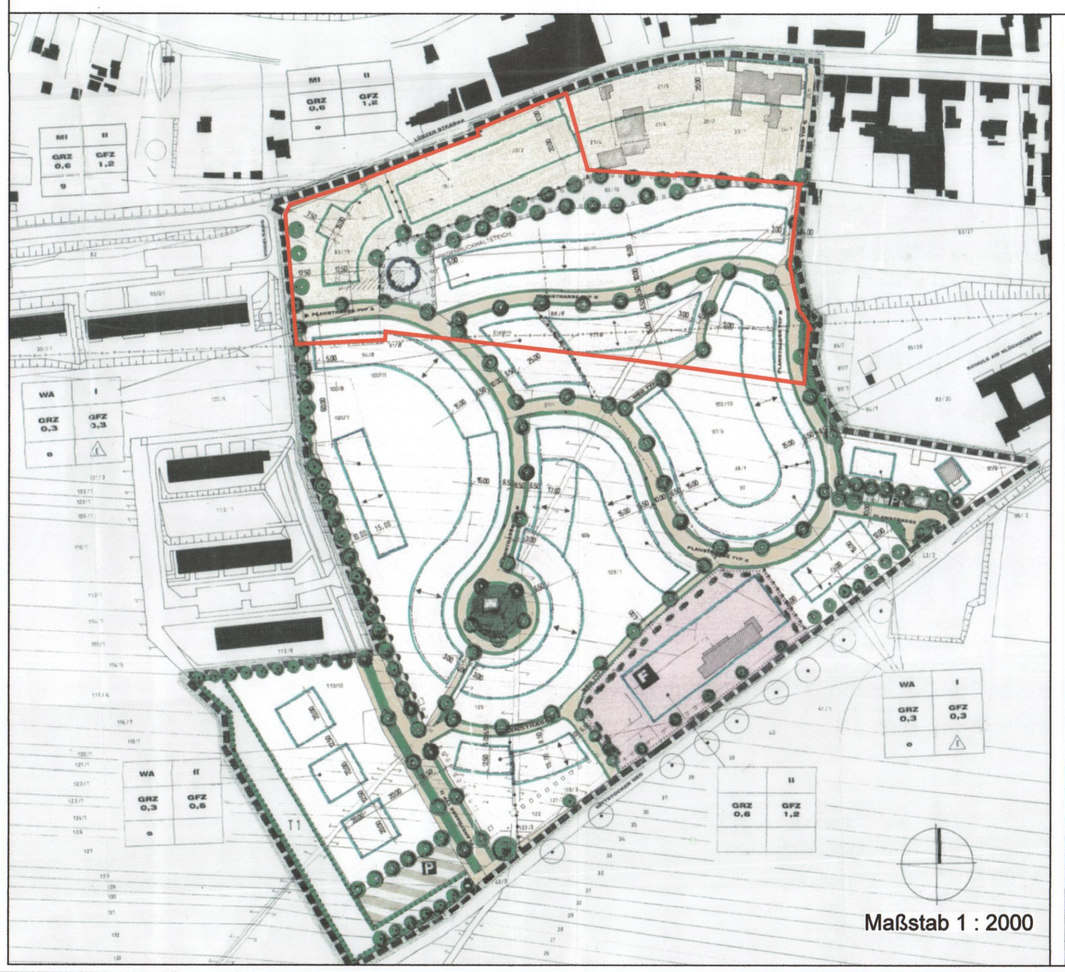
Plau am See, 05.10.15

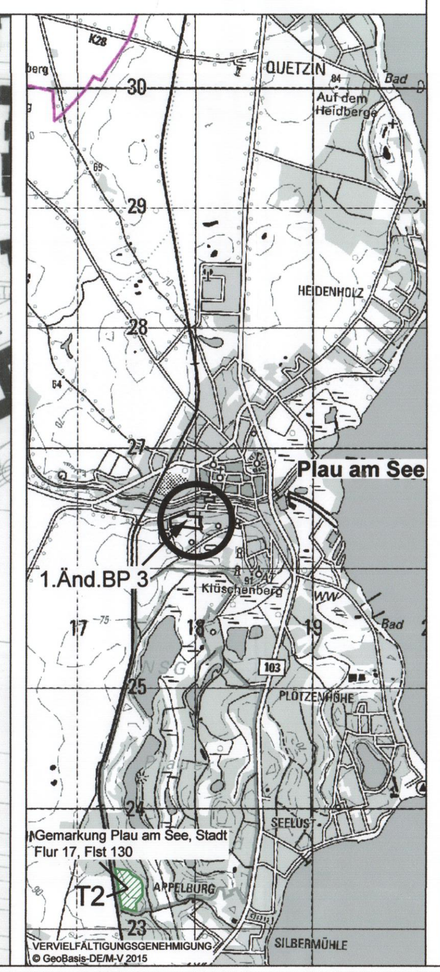
Der Bürgermeister



rechtsverbindliche Satzung der Stadt Plau am See über den Bebauungsplan Nr. 3 "Mühlenberg"
Stand: 03/2004

Übersichtsplan unmaßstäblich
Lage Zuordnungsfestsetzung T2





PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete WA1 ... WA2 (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 0,6 — Grundflächenzahl
- 1,2 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

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

- o — Bauweise
- g — Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Ö P — öffentliche / private Verkehrsflächen

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

- Ö P — öffentliche / private Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen Bäume
- 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)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Abriss Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 86/9 — Flurstücksnummer
- 3,00 m — Bemaßung
- 1 — Nummerierung Baufeld

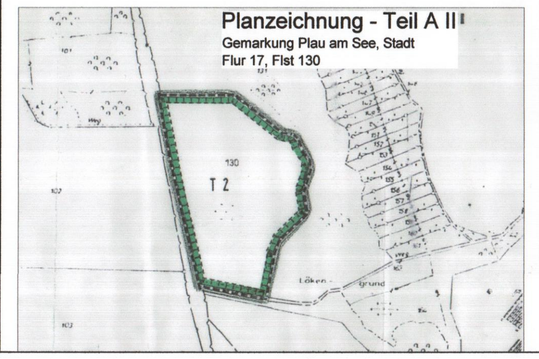
Satzungsexemplar
vom 23.09.15

Plau a. See, 05.10.15

Nutzungsschablone

WA	I
GRZ 0,3	GFZ 1,2
o	

- Gebietscharakter
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise
- Grundflächenzahl als Höchstmaß



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** (entsprechend rechtsverbindlichem Bebauungsplan)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von max. 20 m³ zulässig.
1.3 Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltung sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
1.5 Tankstellen sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

2. **Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**
(entsprechend rechtsverbindlichem Bebauungsplan angepasst)
2.1 Im Geltungsbereich der Änderungsfläche sind 20 Bäume in der Qualität Hst StU 18/20, 3x.v innerhalb der Straßenräume zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Bepflanzung sind Wurzelscheibengrößen von mindestens 12 m² vorzusehen. Verbissschutz ist vorzusehen. (Acer pseudoplatanus / Bergahorn, Tilia cordata / Winterlinde, Quercus robur / Stieleiche)
2.2 Innerhalb des Baufeldes 2 sind parallel der Straße Am Vogelsang in einheitlichem Abstand untereinander und zur Straße 3 Stk. Bergahorn (Acer pseudoplatanus) in der Qualität Hst 3. x.v. StU 18/20 zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anrechnung gemäß Festsetzung 2.3 ist zu beachten.
2.3 Innerhalb der Baufelder sind je 100 m² versiegelter Fläche 3 Obstbäume (siehe Pflanzliste) oder ein Laubbaum (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind mit der Pflanzpflicht gemäß Festsetzung 2.2 zu verrechnen.
2.4 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im nördlichen Bereich des Plangebietes sind 25 Bäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Mindestabstand untereinander und zu Grundstücksgrenzen hat mindestens 4m zu betragen. Die Fläche ist als Rasenfläche mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd ist max. 2x jährlich zulässig. Ergänzende Pflanzungen von Laubgehölzen sind zulässig.
2.5 Pflanzliste Obstgehölze,
Verbissschutz ist vorzusehen, Qualität StU 10/12, 2x v.
Apfel (Altländer Pfannkuchen, Albrechtsapfel, grüner Boskoop, Danziger Kantapfel, Doberaner Renette, Gestreifter Römer, Gravensteiner, Horneburger Pfannkuchen, Kaiser Wilhelm)
Kirsche (Werdersche Braune, Teichners Schwarzer Knorpel, Schwarze Königin, Kaisers Kirsche)
Birne (Alexander Lucas, Blumenbachs Butterbirne, Boscs Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Josephin von Mecheln, Konferenzbirne)
Pflaume (Wangenheim, Erwinger Frühe, Hauszwetschge)
Pflanzliste Laubbäume,
Verbissschutz ist vorzusehen, Qualität Hst. StU 18/20, 3x v.
Acer pseudoplatanus / Bergahorn, Betula pendula / Sandbirke, Carpinus betulus / Hainbuche,Tilia cordata / Winterlinde, Quercus robur / Stieleiche, Resisitenta Ulmen

3. **Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB**
(entsprechend rechtsverbindlichem Bebauungsplan angepasst)
Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgende Maßnahme außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet:
„Mahd und Entwicklung einer Waldwiese"
Die Ersatzmaßnahme T2 (Teilgeltungsbereich AII) in der Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 130 ist eine ca. 6,4 ha große extensiv genutzte Waldwiese mit einer jährlich nicht vor Ende Juli erfolgenden Mahd unter Abfuhr des Mahdgutes. Ein wechselndes Drittel der Fläche (also ca. 2,1 ha, aufgeteilt auf ein flächenumspannendes Netz von ca. 15 Inseln) wird jeweils nur alle 2 Jahre gemäht (wechselnde Altgrasinseln). Zum derzeitigen Waldrand hin ist ein mindestens 12m breiter ungemähter Streifen zur eigenständigen Mantel/Saumentwicklung zu belassen.

4. **Örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO für das Allgemeine Wohngebiet - WA 4.5**
4.1 Die Fassaden sind in Ziegelsichtmauerwerk, glatt geputzt oder Holz auszuführen.
4.2 Die Dachneigungen dürfen 30 ist 55° betragen.
4.3 Die Dächer sind mit Pfannen einzudecken.
4.4 Garagen
Die Fassaden sind in der Oberflächengestaltung und der Farbgebung dem Hauptgebäude anzugleichen.
4.5 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 4.2 und 4.3 sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Carports) und nach § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen - z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge) sowie sonstigen Anbauten.
4.6 Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m nicht überschreiten.
4.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

5. **Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB**
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung PLau. Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen. Brunnenanlagen, Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen sind nur in Ausnahmefällen nach § 136 LWaG möglich und bedürfen aufgrund des Gefährdungspotenzials einer weiteren fachtechnischen Beurteilung bzw. Bewertung und der Zustimmung des WAZV Parchim/ Lübz. Die Gewinnung von Erdwärme durch Bohrungen und das Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten ist der unteren Wasserbehörde zur Entscheidung vorab anzuzeigen.

Hinweise
1. Die Pflanzungen und Begrünungen im öffentlichen und privaten Bereich haben innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten (auch in Teilbereichen) zu erfolgen. Die Pflanz- und Entwicklungspflege ist für 3 Jahre zu sichern. Bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.
2. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 3 verläuft auf der südlichen Seite der Lübzer Straße/Vogelsang eine Niederdruckgasleitung der HanseWerk AG, die erhalten werden muss. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen auf der östlichen Seite der Straße Vogelsang eine Mittel- und eine Hochdruckgasleitung der HanseWerk AG, die ebenfalls zu erhalten sind.

Artenschutzrechtliche Hinweise
1. Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (aber siehe Zauneidechse) aufzunehmen.
2. Zur Vermeidung von Tierverlusten, haben Abbruch oder Umbau von Gebäuden nur im Zeitraum von Oktober bis März zu erfolgen. Bei Abweichungen sind vor Baubeginn durch eine fachgutachterliche Untersuchung Schädigungen oder Beeinträchtigungen auszuschließen.
3. Als vorbeugende Maßnahme ist für Reptilien die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung im Zeitraum März - April oder Ende Juli - September aufzunehmen. Zudem müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise zur geplanten Anpflanzfläche am Rand.
4. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/ Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
5. Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen im Übergang zur geplanten Anpflanzfläche, oder des ehemaligen Schulgartens anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen), ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit dem Erdaushub überdeckt.

Hinweis:

Auf der östlichen Seite der Straße am Vogelsang verlaufen eine Mittel- und eine Hochdruckgasleitung, auf der südlichen Seite der Lübzer Straße/Vogelsang eine Niederdruckgasleitung der HanseWerk AG.

Ausfertigung:	3. Ausfertigung
Rechtsverbindlich:	**Oktober 2015**
genehmigungsfähige Planfassung:	September 2015
Entwurf:	Juni 2015
Vorentwurf:	
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Stadt Plau am See über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" nach § 13a BauGB

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, Gemarkung: Plau; Flur: 14
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Holger Lübcke, Wal 10b, 19395 Plau am See, Tel.: 038735/20444, Fax: 038735/20446
Dipl.-Ing. (FH) Holger Lübcke
Maßstab 1 :1000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung, 19057 Schwerin, Ziegelsteg 1, e-mail: g.schwarz@t-online.de, Telefon: 0385/4557880, Fax: 0385/4557882

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortlieb, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung, CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice, 19057 Schwerin, Ziegelsteg 1, e-mail: frank@ortlieb.eu, Telefon: 0385/4557880, Fax: 0385/4557882

H:\schwerin\Plau\Mühlenberg\Planzeichnung1015-03-1 Änd-BP-3-Plau-Mühlenberg.dwg