

SATZUNG DER STADT PLAU AM SEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANS 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), 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:

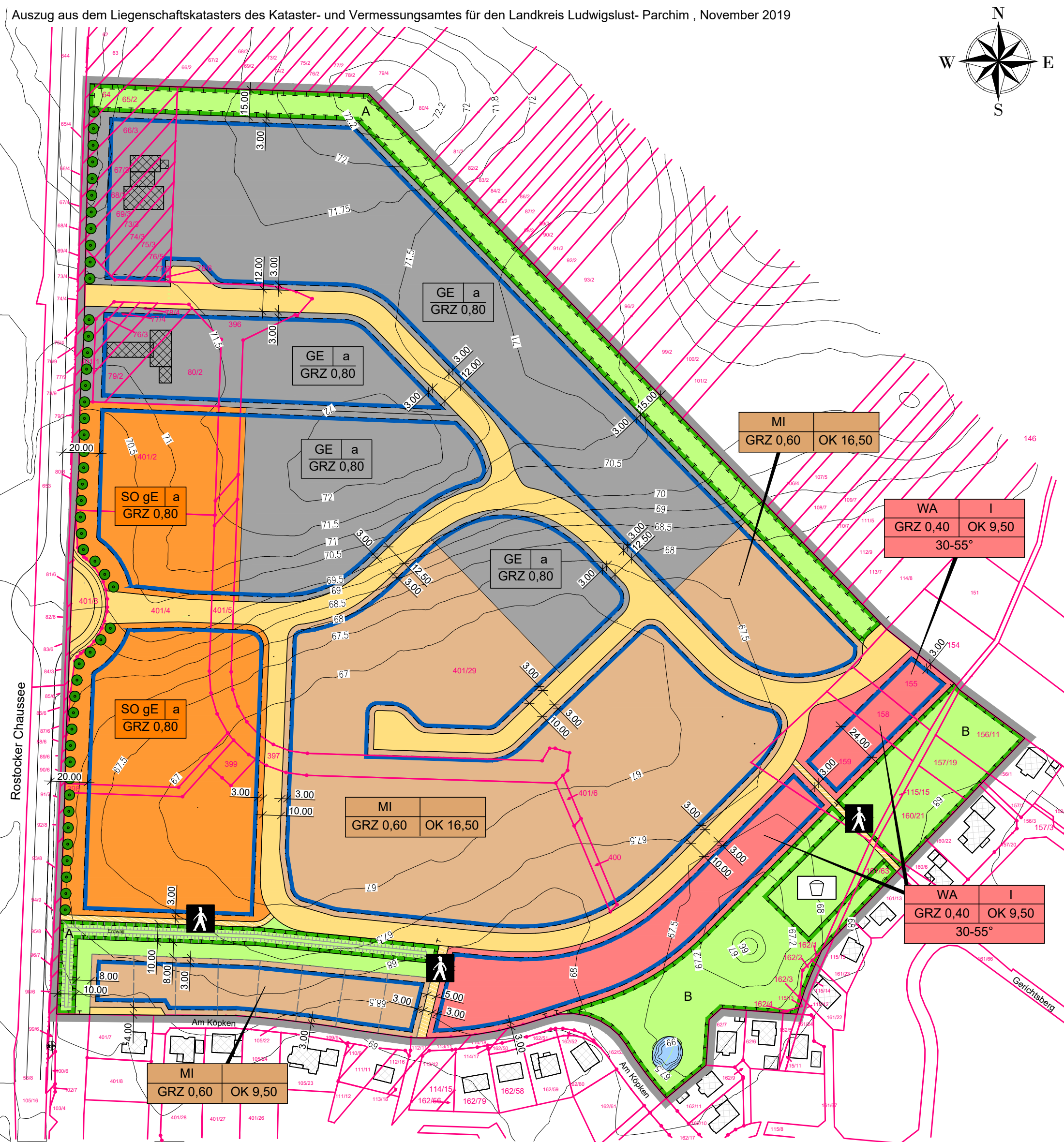
PLANZEICHNUNG - TEIL A

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 18,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 65/3, 66/3, 67/3, 68/3, 69/3, 73/3, 74/3, 75/3, 76/3, 77/4, 77/6, 78/4, 78/6, 79/2, 80/2, 155, 156/11, 157/19, 158, 159, 160/21, 161/63, 396, 397, 399, 400, 401/1, 401/3, 401/4, 401/5, 401/6 und 401/29 der Flur 6, Gemarkung Plau.

Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskatasters des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Ludwigslust- Parchim , November 2019



Maßstab 1 : 2.000
0 37.5 75 150
Meter

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

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.

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.

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.

1.6 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.

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

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.

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

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.

1.11 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.

1.12 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.

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.

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

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 Baume und Sträucher zu entwickeln.

2.2 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives Grünland zu sichern. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 1. September eines Jahres zulässig und mit einem Balkenmäher durchzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** 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 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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

....., den Siegel Öffentlich bestellter Vermesser

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

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

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

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

Die Stadtvertretung hat am 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie einschließlich Begründung mit dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Plau am See, Dammstraße 33 bzw. markt 2, 19395 Plau am See sowie im Internet unter der Adresse – www.stadt-plau-see.de über dem Button "Bekanntmachungen", 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 in der "Plauer Zeitung" bekannt gemacht worden.

..... Der Bürgermeister
Stadt Plau am See, den Siegel

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

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

..... Der Bürgermeister
Stadt Plau am See, den Siegel

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

..... Der Bürgermeister
Stadt Plau am See, den Siegel

5. Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 f. 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 in Kraft getreten.

..... Der Bürgermeister
Stadt Plau am See, den Siegel

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 <i>hier: großflächiger Einzelhandel</i>	§ 11 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
anstehendes Gelände in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016 als unterer Höhen Bezugspunkt	
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:	Fußgängerbereich

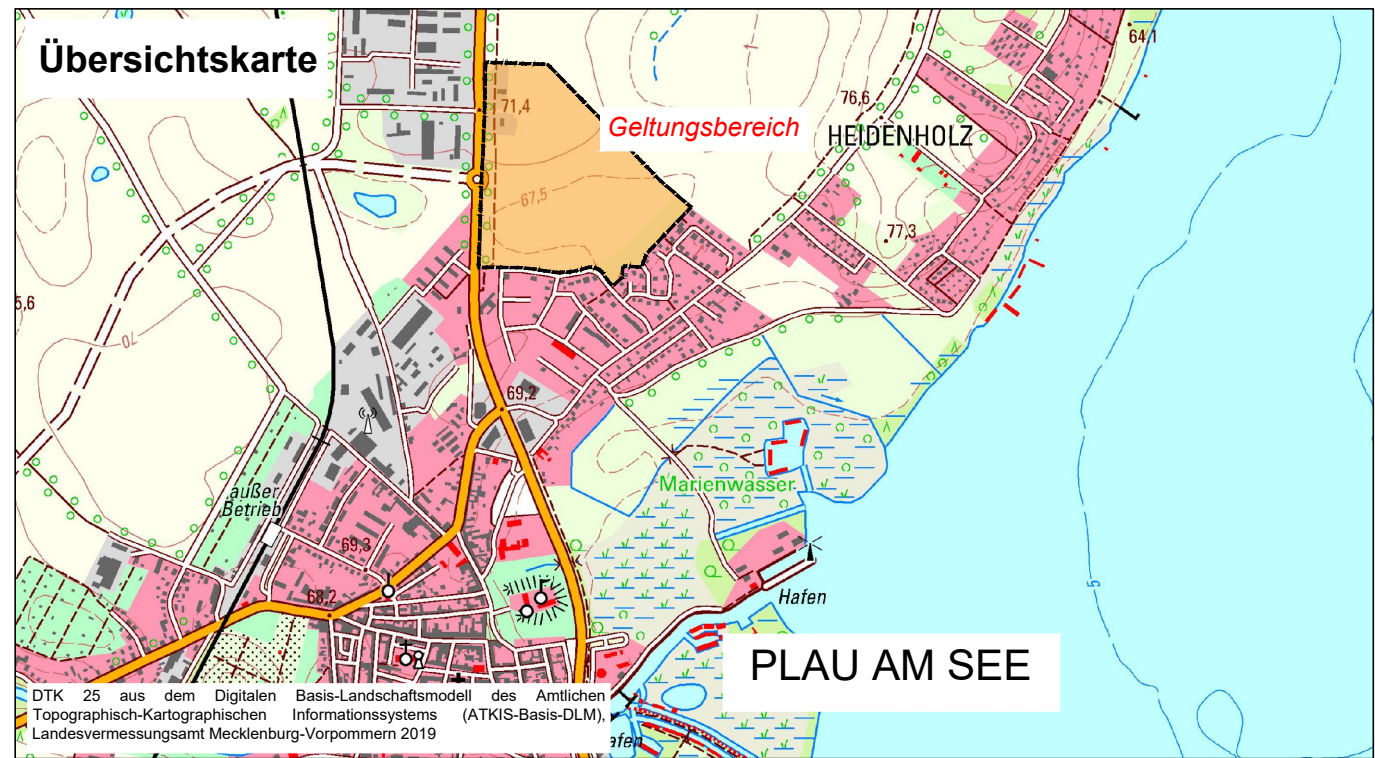
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
A/B Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2	
Anpflanzungen von Bäumen	hier: Baumreihe

7. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter	397	Kataster
vorhandene bauliche Anlage		geplanter Erdwall
Nutzungsschablone	30° - 55°	Dachneigung



Bebauungsplans Nr. 38

"Rostocker Chaussee" der Stadt Plau am See

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 30338 Vorentwurf Juni 2022
---	---	---