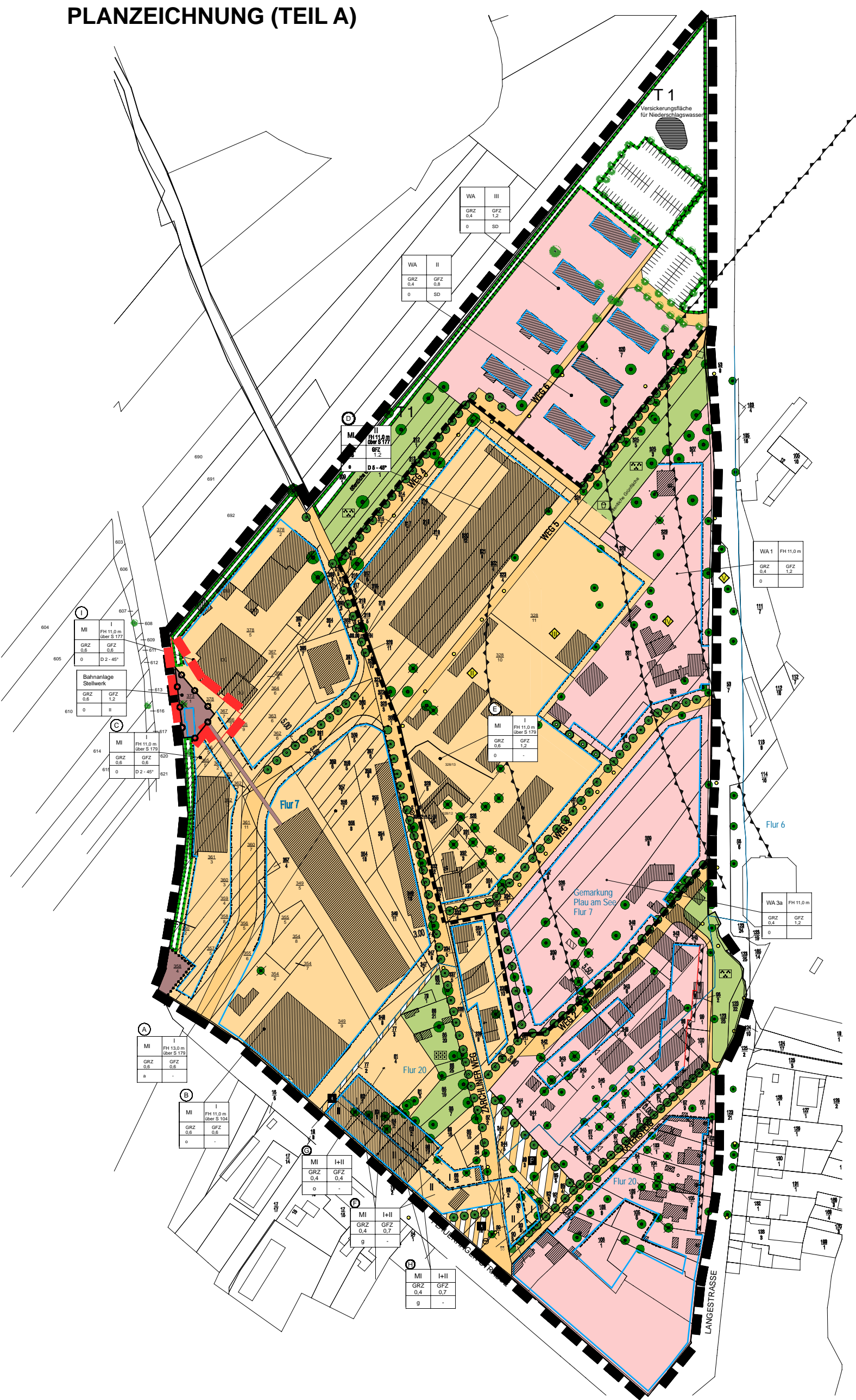


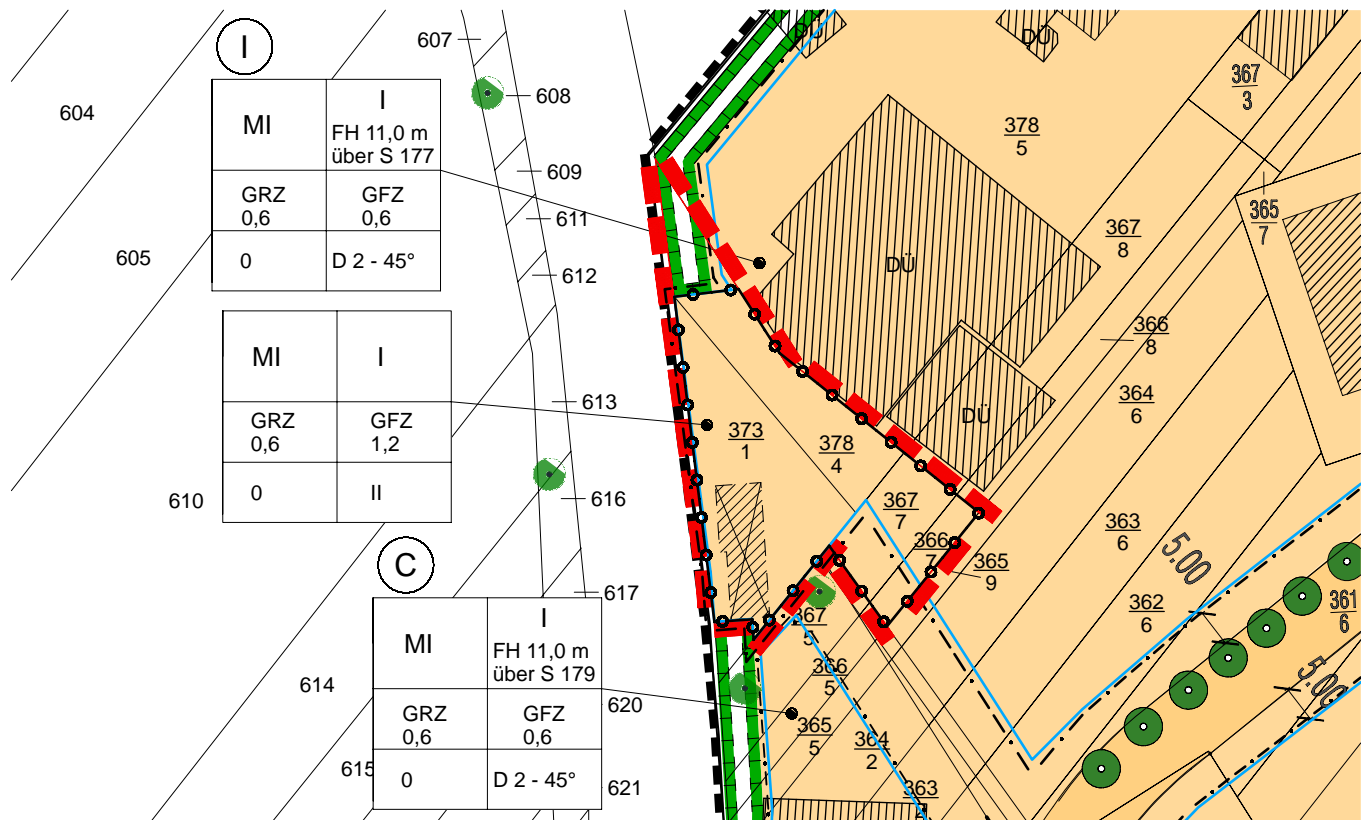
# ENTWURF DER SATZUNG DER STADT PLAU AM SEE ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 22 "PLAUERHÄGER STRASSE" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

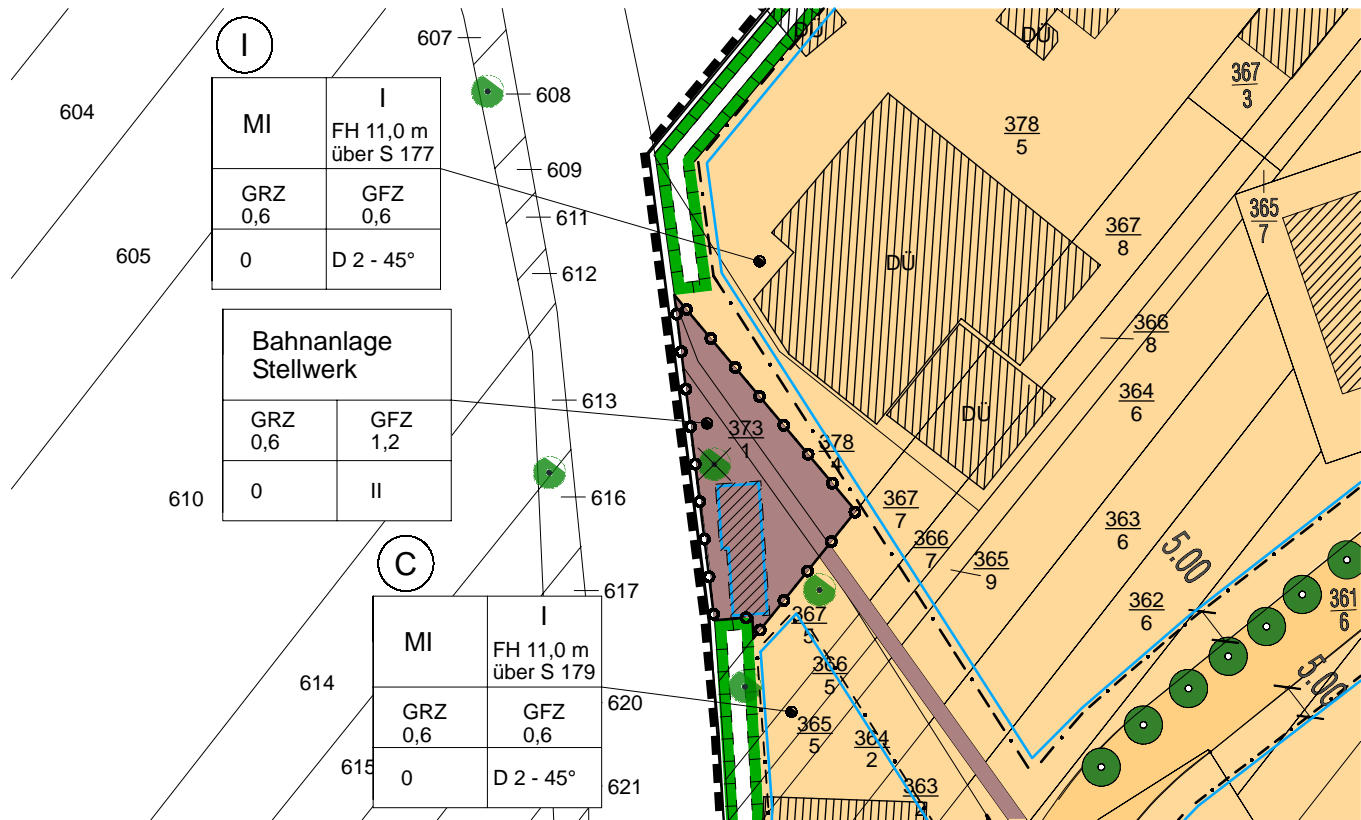


## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BauNVO | <b>3. BAUWEISE</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO | <b>6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b><br>UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN<br>SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB<br>Anpflanzung: Erhaltung: Fällung:<br>● Bäume ● Bäume ● Bäume | <b>7. SONSTIGE PLANZEICHEN</b><br>Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen<br>Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB                                  |
| <b>2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO        | <b>4. VERKEHRSFLÄCHEN</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB             | <b>8. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b><br>vorhandene Baulanlage   | <b>7. SONSTIGE PLANZEICHEN</b><br>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes<br>§ 16 Abs. 5 BauNVO |
| GRZ<br>GR<br>GFZ<br>GF<br>I<br>II   | o<br>g<br>a<br>Baugrenze<br>Baulinie                             | <b>5. UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB  | <b>5. UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB                                     |



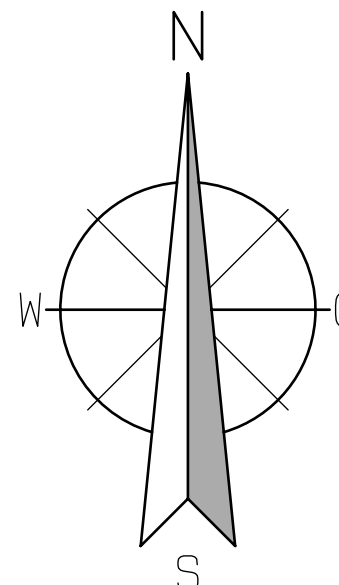
Maßstab: 1:1000



Maßstab: 1:1000

## TEXT (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO 1. Abschnitt
    - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
      - Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
      - Auf der WA-Gebietsfläche 1 und 3 des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Nutzung dieser Anlagen als landwirtschaftlicher Betriebshof zulässig.
      - WA 2 entfällt.
      - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3a wird die Firsthöhe ab OK FFB des 1. Vollgeschosses gemessen, festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße sein.
    - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
      - Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
Somit ist § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z. B.
      - Nahrungs- und Genußmittel,
      - Drogerien, Parfümerien,
      - Textilien,
      - Schuhe, Lederwaren,
      - Uhren, Schmuck,
      - Foto, Optik,
      - Spielwaren, Sportartikel,
      - Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
      - Kunstgewerbe,
      - HIFI, Elektroartikel,
      - Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
      - Fahrräder
  - sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
  - Auf der Mischgebietsfläche A des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen und die Nutzung dieser Anlagen als Dienstleistungseinrichtungen überwiegend für die Landwirtschaft (z. B. Getreidelagerung und -belüftung, Düngemittel und Streugut für den Winterdienst) zulässig.
  - Auf der Mischgebietsfläche H des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen und die Nutzung dieser Anlagen als Hobby-Pferdezuchtanlage mit bis zu 6 Pferden zulässig.
  - Auf der Mischgebietsfläche E des Bebauungsplanes 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 § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO werden die Höhe baulicher Anlagen und die unteren Bezugspunkte festgesetzt.  
  
Die unteren Bezugspunkte sind die den Bebauungsgebieten zugeordneten eingemessenen Kanaldeckel im Zarchliner Weg und in der Plauerhäger Straße. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe der Baulanlagen bestimmt.  
Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschößfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
  - Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die strukturierende Nutzung innerhalb eines gewerblich genutzten Gebäudes festgelegt werden.  
Somit sind im Mischgebiet auf mehreren Etagen Büro, Sanitär, Umkleideräume bzw. Sozialräume als untergeordnete Nutzung möglich, ohne das diese ein Vollgeschoss bilden.  
Für den Baulbereich A wird eine Vollgeschosshöhe von maximal 13 m festgesetzt. Für die Bereiche B, C, D, E und I wird eine Vollgeschosshöhe von 11 m festgesetzt.
- Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
  - 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
  - Auf Grundlage des § 23 Abs. 1 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
  - Ein Überschreiten der Baugrenze wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO für Gebäudeteile um 1,5 m zugelassen.
- Stellplätze und Garagen  
§ 9 Abs. 1 BauGB
  - Auf Gemeinschaftsstellplätzen sind Garagen und Carports nicht zulässig.
  - 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 Ablagerungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
  - Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht oder es ist über einen Anschluß an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.  
Alle Schmutzwasserentsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit Anschluß an das städtische Abwassernetz verlegt.



## Übersichtskarte



- Lage des Plangebietes  
unmaßstäblich



## Stadt Plau am See

Entwurf der Satzung über die 3. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 22  
der Stadt Plau am See  
"Plauerhäger Straße"



Planungsbüro für Hoch und Tiefbau  
Seestraße 2a  
19395 Plau am See  
Tel: 038735/824-0 Fax: 038735/824-12  
Email: info@ib-andrees.de

Projekt Nr.: 2024-05

Entwurf: 21.02.2025

Maßstab: 1:1000

Bearbeiter: C. Hackbusch

## Hinweis:

- Das Mischgebiet I wird auf das Gebiet Bahnanlage Stellwerk erweitert.