

SATZUNG

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 22
- Flauerländer Straße -

Aufgrund des 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1967 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung von Beschl.-Nr. und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 Flauerländer Straße für das Gebiet

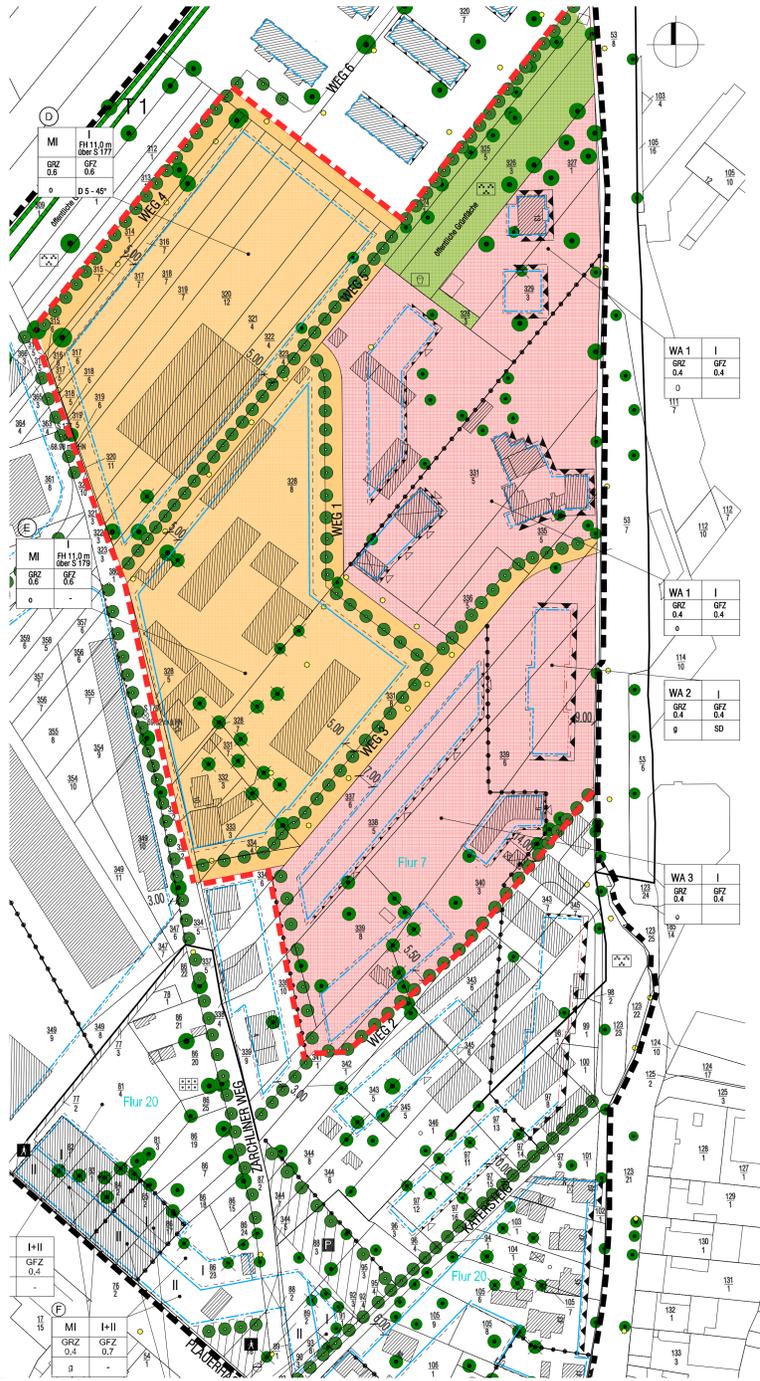
- Flur 20, Flurstücke 77 bis 123/4, Flur 7, Flurstücke 309/1 bis 378 (Teilbereich A I),
- Flur 7, Teil des Flurstückes 380 (Teilbereich A II - Zarchliner Weg)

in der Gemarkung Plau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvorgang:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung von Nr. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Antrags-Erlass vom 06.05.1996 - VIII 410-509.1-2 (Amtsblatt M-V Nr. 2296) befolgt worden.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung nach § 4 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 vorgebracht werden können, am öffentlich bekannt gemacht worden.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgen, da die rechnerischen Flankarten im Maßstab 1 : 2976 (Flur 7) und 1 : 1545 (Flur 20) vorliegen. Regreulansprüche können nicht abgeleitet werden.
Parchim, den 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 A I u. A II) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten geändert und ergänzt (Teile vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 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 L. S. Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) wurde am beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung von gebilligt.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen werden durch satzungsergänzenden Beschluss der Stadtvertretung von erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) wird hiermit angefertigt.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und die Erklärungen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V.) vom 18. Februar 1994 (GVZ Bl. M-V. S. 248) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Plau am See, den L. S. Der Bürgermeister

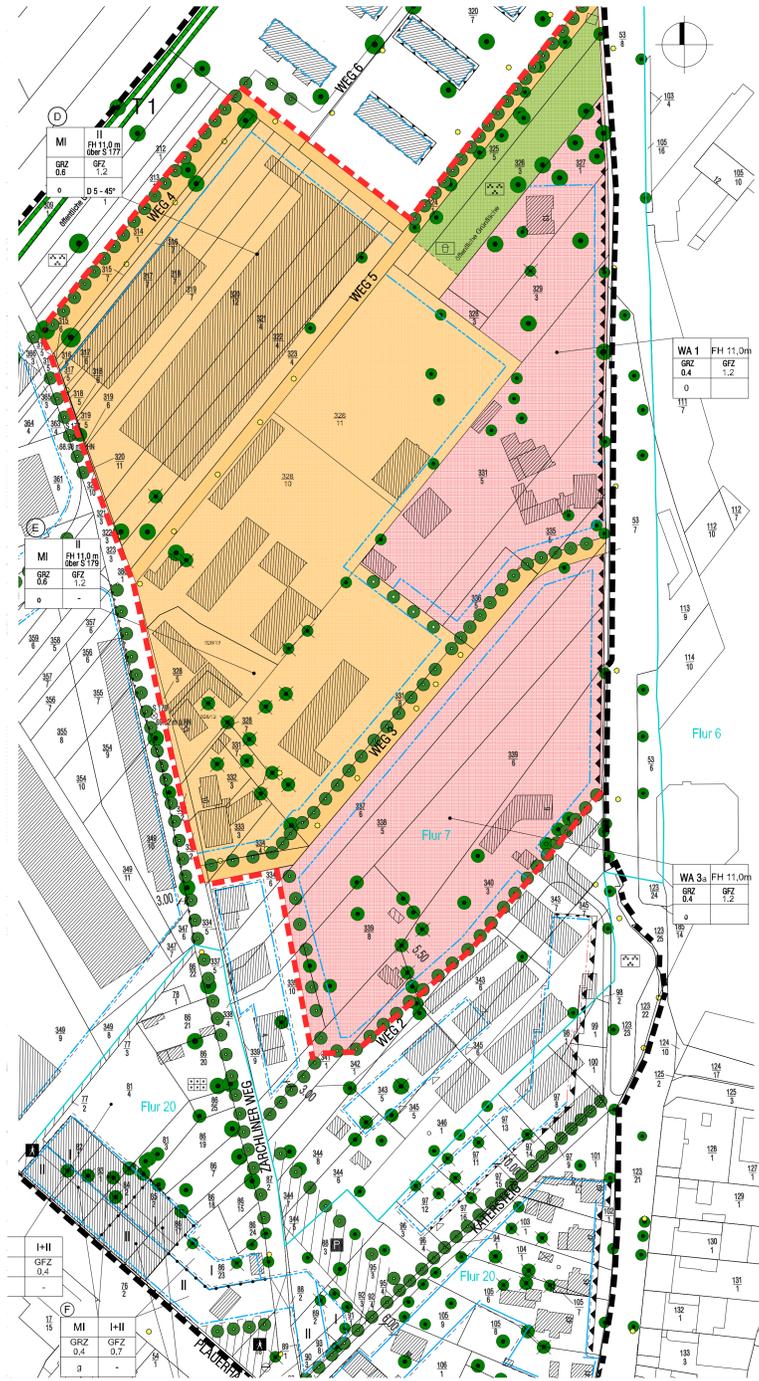
1. Änderung PLANZEICHNUNG



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 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
 - GR Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
 - GFZ Geschichtszahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
 - GFZ Geschichtliche mit Flächenangabe als Höchstmaß
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BAU NVO
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a 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 § 104) als Höchstmaß
- VERKEHRSPFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
 - Erhaltung: Bäume Bäume Bäume
 - Fällung: Bäume Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Umgränzungen von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 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 Lärmgebiete § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Laterne
 - bei Durchführung der Planung abzubrechende Gebäude

2. Änderung PLANZEICHNUNG



TEXTTEIL (B)

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO 1. Abschnitt
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Tankstellen sind nach ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Auf der WA-Gebietsfläche I und II des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Nutzung dieser Anlagen als landwirtschaftlicher Betriebszweck zulässig.
 - WA 2 erfüllt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3a wird die Firsthöhe ab OK FFB des 1. Vollgeschosses gemessen, festgesetzt.
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Wegzugsstellen sind nach ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevanten Sortimenten, wie z. B.
 - Nahrungs- und Genussmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien,
 - Schuh-, Lederwaren,
 - Uhren, Schmuck,
 - Foto, Optik,
 - Spielwaren, Sportartikel,
 - Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
 - Kunstgewerbe,
 - HIFI, Elektroartikel,
 - Haushaushaltswaren, Glas, Porzellan,
 - Fahrräder
 - sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
 - Auf der Mischgebieten A des Bebauungsplans sind gemäß § 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 -behütung, Düngemittel und Streugut für den Winterdienst) zulässig.
 - Auf der Mischgebieten H des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen und die Nutzung dieser Anlagen als Hobby-Ferienunterkünfte mit bis zu 60 Personen zulässig.
 - Auf der Mischgebieten E des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Nutzung dieser Anlagen als landwirtschaftlicher Betriebszweck 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 untern Bezugspunkte festgesetzt. Die untern Bezugspunkte sind die den Bebauungsgebieten zugeordneten eingemessenen Kanaldeckel im Zarchliner Weg und in der Flauerländer Straße. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe der Bauanlagen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten die Flächen von Außenbalkonen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschichtshöhe ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die strukturfördernde Nutzung Innenräume gewerblich genutzter Gebäude festgelegt werden. Somit sind im Mischgebiet als untergeordnete Nutzung möglich, Umlieferkern bzw. Sozialräume als untergeordnete Nutzung möglich, ohne das diese im Vollgeschosse läßt. Für den Baubereich 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.
- Bebauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - Für die Gebäude in dem Mischgebiet A und I 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 Gebäudehöhen um 1,5 m zugelassen.
- Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 BauNVO
 - Auf Gemeinschaftsstellplätzen sind Garagen und Carports nicht zulässig.
 - Neuangelegte Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Flächen für die Abfall- und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagen § 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.
 - Als Schutzwasseranforderungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. in den mit Leitungen versehenen bestehenden Flächen im Anschluss an die städtische Abwasserzweifel.



○ Lage des Plangebietes unmaßstäblich



Rechtskraft:	
Beschlussfassung:	29.04.2021
Entwurf:	29.04.2021
Planungsstand:	29.04.2021

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