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 Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom Assault. Beschluß-Nr. St. 1900 and 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 309/1 bis 378 (Teilbereich AI), ° Flur 7, Tell des Flurstückes 380 (Teilbereich A II - Zarchliner Weg)

in der Gemarkung Plau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil Al u. All) und dem Text (Teil B) erlassen: Verfahrensvermerke:

Plau am See, den ./S: 12.22

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden Der Bürgermeister

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Anzeige-Erlass vom 06.05.1996 - VIII 410 - 509.1 √2 (Amtsblatt M-V Nr. 23/96) beteiligt worden. Plau am See, den AS. Al. 20

Plau am See, den AS. 12.23

Die Stadtvertretung hat am AGO den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Plau am See, den AS.12.2

dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.40... ortsüblich bekannt gemacht worden. Plau am See, den ... 15. 12. 23

können nicht abgeleitet werden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6), geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der (Teil Al u. All) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom...... bis zum während folgender Zeiten

erneute öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am

ortsüblich 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

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planungszeichnung (Teil Al u. All) und dem Text (Teil B) wurde am beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadt vom (15.02.2.). gebilligt. Plau am See, den . AS. A2. 43

Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil Al u. All) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Nebenbestimmungen und Hinweisen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom

Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Flanzeichnung (Teil Al u. All) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt/ Plau am See, den 24-01-23

14. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan 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 15.02.23. ortsüblich 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M.-V) yom 18. Februar





PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BAU NVO

Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO

> Mischgebiet § 6 Bau NVO

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BAU NVO Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß Geschoßflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BAU NVO offene Bauweise geschlossene Bauweise

abweichende Bauweise in Bezug auf die Baukörperlänge ---- Baugrenze Baulinie

Satteldach D 5-45° Dachneigung Firsthöhe (z.B. 11,0 m über SW-Kanaldeckel S 104) als Höchstmaß 4. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche —— Straßenbegrenzungslinie 8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Anpflanzung: Erhaltung: Fällung: 💿 Bäume 🌘 Bäume 💽 Bäume

9. SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzungen 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 Lärmpegelbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

_oz.B. 72/1 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schmutzwasserschacht - Kanaldeckel

Trennlinie Flur 7 / Flur 20

Höhenfestpunkt

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans 10. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Bauanlage Laterne

bei Durchführung der Planung abzubrechende Gebäude

Art der baulichen Nutzung

TEXTTEIL (B)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO 1. Abschnitt

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 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 Bebauungsplanes. 1.1.2 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. 1.1.3 WA 2 entfällt. 1.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3a wird die Firsthöhe ab OK FFB des 1. Vollgeschosses gemessen, festgesetzt.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) 1.2.1 Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil

des Bebauungsplanes. 1.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z. B. Nahrungs- und Genußmittel. - Drogerien, Parfümerien,

- 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.

1.2.3 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. 1.2.4. 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 1.2.5. 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 2.1 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

2.2 Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschössen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen. 2.3 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die strukturierende Nutzung Innerhalb eines gewerblich genutzten Gebäudes festgelegt werden.

Straße. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe der Bauanlagen bestimmt.

Somit sind im Mischgebiet auf mehreren Etagen Büro, Sanitär, Umkleideräume bzw. Sozialräume als untergeordnete Nutzung möglich, ohne das diese ein Vollgeschoss bilden. Für den Baubereich A wird eine Vollgeschosshöhe von maximal 13 m festgesetzt. Für die Bereich B, C, D, E und I wird eine Vollgeschosshöhe von 11 m festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 Für die Gebäude in den Mischgebieten Aund D ist abweichend von § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO eine Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO 4.1 Auf Grundlage des § 23 Abs. 1 BauNVO werden für die überbaubaren

Grundstücksflächen Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Ein Überschreiten der Baugrenze wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO für Gebäudeteile um 1,5 m zugelassen.

5. 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

6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6.1 Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundtücken zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht oder es ist über einen Anschluß an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. 6.2 Alle Schmutzwasserentsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. in den mit Leitungsrechten zu belastenden

Flächen mit Anschluß an das städtische Abwassernetz verlegt.

10. Lärmschutzmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und den Anforderungen an die

10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Lärmpegelbereiche II bis V, wie in der Planzeichnung dargestellt, zu berücksichtigen. Das gilt für die zur Bundesstraße B103 (wesentliche Lärmquelle) liegenden Gebäudeseite und der dazu senkrechten Gebäudeseiten. Auf der der Lärmquelle abgewandten Seite kann der LPB um eine Stufe reduziert werden.

Betriebseigenschaftennach § 1 Abs. 4 BauNVO)

10.2 Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim 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 einzuhalten.

Auszug Tabelle 7 – DIN 4109-1:2018-01 ^a Für maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a>80 dB sind die

Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

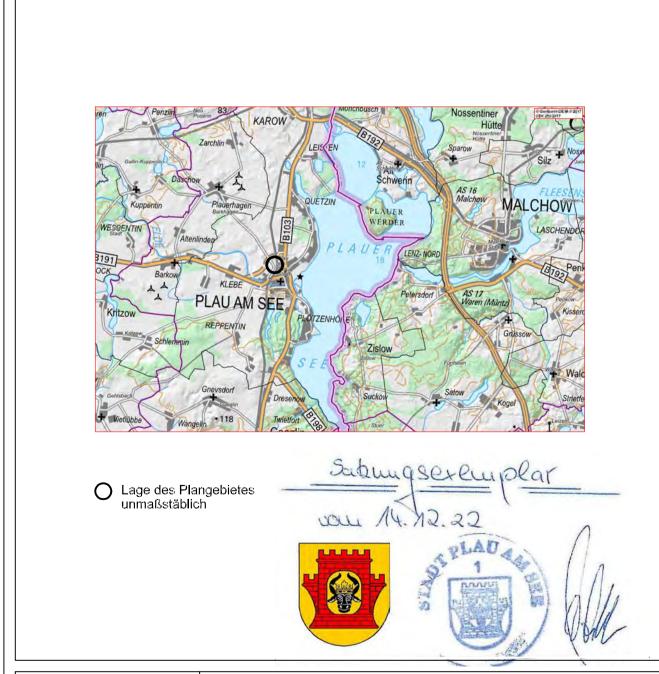
10.3 Für Wohnungen, die zur Bundesstraße orientiert sind, sollen in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Innenschallpegel von 30 dB während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

10.4 Die Gebäudefassaden der ersten Baureihe längs der Bundesstraße sollen schallabsorbierend ausgeführt werden.

10.5 Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung (R'w,res) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.

10.6 Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch Schalltechnischen Einzelnachweis gemäß der VDI 2719 die Einhaltung der Innenschallpegel in Schlafräumen (nachts 35 dB) nachgewiesen wird. Alternativ kann der Einzelnachweis nach DIN 4109

10.7 Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen mmissionsorten eingehalten werden.



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

29.04.2021

Rechtskraft:

Maßstab: 1:1000

Plan zur Beschlussfassung:

Ingenieurbûre gandrees GmbH Planungsbüre für Hoch- und Tiefbau Seestraße 2a 19395 Plau am See