SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 5

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.

GEe 1			
GFZ 1,2	GRZ 0,7	OK 10m ü. BP	a

GEe 2			
GFZ 1,2	GRZ 0,65	OK 10m ü. BP	a

GEe 3	GE 1 – GE 3		
GFZ 1,2	GRZ 0,75	OK 10m ü. BP	a

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe(e) – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- GFZ 1,2 – Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- GRZ 0,75 – Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- OK 10m – Oberkante (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- BP 59,10 m ü.NHN – Bezugspunkt für die Festsetzung Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

- Elektrizität (hier: Trafostation)
- Abwasser (hier: Pumpstation)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö – öffentliche Grünflächen
- PRIV – private Grünflächen

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
- LPB V – Zuordnung der Lärmpegebereiche (hier: Lärmpegelbereich fünf)

9. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume, zu erhalten

10. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- B – geschütze Biotope

11. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

12. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der Art (hier: Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) und des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl in den einzelnen Teilbereichen des Gewerbegebietes sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Höhe baulicher Anlagen i.V.m. der Bestimmung des jeweiligen Bezugspunktes in den Teilgebieten GE 1 des Gewerbegebietes sowie GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebietes)

13. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- 55 – Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- 8 – Flurnummer
- O z.B. 55.88 – vorhandene Höhenpunkte
- Böschung
- 3 – Bemaßung alle Angaben in Meter
- vorhandene Gebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandene Bäume, künftig fortfallend
- Sichtdreiecke

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
(§ 8 Abs. 1 BauNVO, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.2 In dem Gewerbegebiet (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 In dem Gewerbegebiet (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher können zugelassen werden, wenn
- diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem angesiedelten Produktions-, Verarbeitungs-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen,
- diese gegenüber der Grund- und Geschossfläche des Betriebes untergeordnet sind und die Verkaufssortimente auf Produkte aus eigener Produktion, Verarbeitung, Veredlung oder auf branchenübliche Produkte beschränkt sind. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.4 In dem Gewerbegebiet (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO)

1.5 In dem Gewerbegebiet (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden folgende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO getroffen:

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächenbezeichnung	Teilflächengröße (m²)	Emissionskontingente L_{EK}, tags [dB (A)/m²]	L_{EK}, nachts [dB (A)/m²]
GEe 1	21.477	60	40
GEe 2	4.012	60	45
GEe 3	4.952	60	50
GE 1	26.619	60	45
GE 2	13.647	60	55
GE 3	10.864	60	50

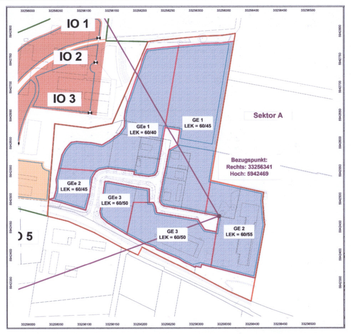
Für den nach Nord- und Südosten bestimmten Richtungssektor A (300° bis 200°) erhöhen sich für die Baugebietsteile GE 1, GE 2 und GE 3 die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Als Bezugs- bzw. Referenzpunkt sind die Koordinaten ETRS/89 UTM Zone 33N EPSG-Code: 25833 anzugeben bzw. festgelegt

- X 33256341,00
- Y 5942469,00

Teilflächenbezeichnung	Zusatzkontingente Richtungssektor A L_{EK}, zus. tags [dB (A)/m²]	L_{EK}, zus. nachts [dB (A)/m²]
GE 1	0	15
GE 2	0	3
GE 3	0	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK,i durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.



Der in der Abbildung bestimmte Richtungssektor A (300° bis 200°) ist verbindlich.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen darf bei Dächern mit einer Dachneigung bis unter 20° eine Oberkante (OK) von 10,00 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (BP) nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Steildächern (hier: Dächer mit einer Dachneigung ab 20°) sind auch Gebäudehöhen bis 12,00 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (BP) zulässig.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2 Südlich der festgesetzten Abgrenzung zwecks Festsetzung von Bezugspunkten nach § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt (BP) die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße, lotgerecht vor der straßenseitigen Gebäudemitte.

Nördlich der festgesetzten Abgrenzung zwecks Festsetzung von Bezugspunkten nach § 18 Abs. 1 BauNVO gelten die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Bezugspunkte BP 1 mit 59,25 m über Normalhöhennull (NHN), BP 2 mit 55,50 m über Normalhöhennull (NHN), BP 3 mit 59,10 m über Normalhöhennull (NHN) und BP 4 mit 54,45 m über Normalhöhennull (NHN). Der untere Bezugspunkt im eingeschränkten Baugebietsteil GEe 1 sowie im Baugebietsteil GE 1 ist hier aus den festgesetzten NHN-Höhenpunkten je Baugebietsteil durch Interpolieren zu ermitteln. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Von den Festsetzungen nach den Textziffern 2.1 und 2.2 sind technische Anlagen und Einrichtungen ausgenommen, die entsprechend der technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudeeindeckung eines Betriebsgebäudes notwendig oder zur Ausübung der betrieblichen Nutzung unabdinglich sind. Ausgenommen sind auch Funkanlagen auf dem Flurstück 574, die der mobilen Kommunikation dienen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes darf abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Gebäudelänge mehr als 50,00 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in Richtung der zugehörigen Straßenbegrenzungslinien bis zu 1,00 m überschritten werden, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. (§ 22 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

5. Sichtflächen/-dreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB BauGB)

5.1 Innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig.

5.2 In den dargestellten Sichtdreiecken sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

6.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der freien Sukzession zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2 Für den künftig fortfallenden Baum auf dem Flurstück 8 sind drei standortgerechte, heimische Laubgehölze auf, von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, mit mittlerer Baumschulqualität und einem Mindestumfang von 14 bis 16 cm, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Pflanzausfall in Art und Qualität zu ersetzen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

6.3.1 Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit von Mitte März bis Ende August zu verhindern, ist der Beginn der Baufeldfreimachung (Befahren, Entfernen Vegetationsdecke) außerhalb diesen Zeitraumes oder direkt im Anschluss an die Ernteabeiten (hier nördliche Ackerfläche) durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel und Reptilien vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 8 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. März - 30. September) zu vermeiden.

Fallen die Bauarbeiten in die Brutperiode der Bodenbrüter sind frühzeitig vor Brutbeginn Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen. Geeignet ist eine regelmäßige Mahd der Baubereiche ab Mitte/Ende März um die Anlage eines Geleges zu vermeiden. Hierzu ist die Vegetationsdecke auf < 5 cm Mahdhöhe kurz zu halten und regelmäßig bis Baubeginn zu wiederholen (max. bis 31. August). Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

6.3.2 Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit von Mitte März bis Ende August zu verhindern, ist der Beginn der Baufeldfreimachung (Befahren, Entfernen Vegetationsdecke) außerhalb diesen Zeitraumes oder direkt im Anschluss an die Ernteabeiten (hier nördliche Ackerfläche) durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel und Reptilien vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 8 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. März - 30. September) zu vermeiden.

Fallen die Bauarbeiten in die Brutperiode der Bodenbrüter sind frühzeitig vor Brutbeginn Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen. Geeignet ist eine regelmäßige Mahd der Baubereiche ab Mitte/Ende März um die Anlage eines Geleges zu vermeiden. Hierzu ist die Vegetationsdecke auf < 5 cm Mahdhöhe kurz zu halten und regelmäßig bis Baubeginn zu wiederholen (max. bis 31. August). Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

6.3.3 Betriebsbedingte Störungen von Jagdhabitaten und Lebensräume dämmerungs- und nachtaktiver Tierarten, wie Fledermäuse, sind durch ein fledermausfreundliches Lichtmanagement für die Gebäude- und Straßenbeleuchtung zu vermieden.

Im Bereich von Gebäuden ist eine ausschließlich bedarfsgerechte Beleuchtung ohne Abstrahlen der Gehölzstrukturen entlang der Hecken und Siedlungsgehölze vorzusehen. Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 3000 K. Es ist kein Weißlicht sondern warmes Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden.

Beleuchtete Werbeanlagen jeder Art sowie angestrahlte Anlagen der Außenwerbung sind nicht zulässig.

7. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Schallschutz „Verkehrslärm") festgesetzt.

Das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) ist, bis auf den in der Planzeichnung Teil A abgegrenzten Bereich des Lärmpegelbereiches V, der Lärmpegelbereich IV maßgebend.

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a,res}$ in dB(A)
IV	65-70
V	70-75

7.2 In dem Gewerbegebiet (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind bei Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2": Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens gültigen Fassung, auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

7.3 In dem Gewerbegebiet (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenen Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

7.4 In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich V sind Außenfreisitze (Terrassen) nur zulässig, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. Wintergärten) geschützt werden oder ein weiterer Außenfreisitz zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem mindestens 65 dB(A) tags eingehalten sind.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von mindestens L_r = 65 dB(A) eingehalten ist.

8. Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Sträucher in geschlossener Heckenform in Abständen in der Reihen von 1 m und zwischen den Reihen von 1,50 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Pflanzausfall artengleich zu ersetzen. Zu pflanzen sind: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Arten: Hasel, Hundsrose, Schlehe, Kornelkirsche, schwarzer Holunder und eingriffliger Weißdorn

8.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Pflanzausfall artengleich zu ersetzen oder mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen, sofern das zu ersetzende Gehölz kein standortgerechtes, heimisches Gehölz war.

8.3 Die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhandenen Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Pflanzausfall (auch einzelner Strauchgehölze) mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

8.4 Die festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Pflanzausfall artengleich zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße, zulässig. Höhere Einfriedungen sind straßenseitig nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Gärtnerische Gestaltung

Der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze ist als vegetativ angelegte Fläche gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten/-zuwegungen unzulässig.

3. Befestigung von Flächen

Parkplatze, Stellplätze, Geh- und Radwege sowie Lagerflächen, die nicht der Lagerung wassergefährdender Stoffe dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

II. Hinweise

1. Bodenschutz

1.1 Der Umgang mit Boden hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften des §§ 4, 7 BBodSchG, §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

1.2 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es besteht eine Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

2. Bodendenkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters der Fachbehörde in unverändertem Zustand zu belassen. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

3. Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

4. Vorhandene Leitungen

Vorhandenen Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern im Plangeltungsbereich sind, soweit sie nicht in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder in öffentlichen Grünflächen verortet sind, durch eine dingliche Sicherung seitens des Ver- und Entsorgungsträgers abzusichern. Dieses gilt nicht für Grundstücks-/Hausanschlüsse.

5. Begriffsdefinition NHN

NHN-Höhen sind als "Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016" zu bezeichnen. Normalhöhennull ist die Bezugsfläche für das Nullniveau bei der Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

6. Verweis auf DIN-Normen

Die DIN 18005, 4109 und 45691 können in der Amtsverwaltung des Amtes Stralendorf eingesehen werden. Sie können darüber hinaus beim Beuth-Verlag käuflich erworben werden.

7. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf vom 22.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Stralendorfer Amtsblatt" am 26.06.2024 und auf der Internetseite des Amtes Stralendorf .

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat am 23.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 12.08.2024 im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter "www.bauportal-mv.de" und zusätzlich während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Stralendorf, Fachbereich Bau und Gebäudemanagement, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlichoder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich durch Veröffentlichung im "Stralendorfer Amtsblatt" am 26.06.2024 bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.07.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 am 10.15.24. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rehna, den 13.12.2024 Siegel .....
(ÖbVI)

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.11.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.11.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stralendorf, den 21.11.2024 Siegel .....
(Bürgermeister)

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stralendorf, den 21.11.2024 Siegel .....
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen, sind durch Bekanntmachung im "Stralendorfer Amtsblatt" am 27.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter „www.bauportal-mv.de" einsehbar. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

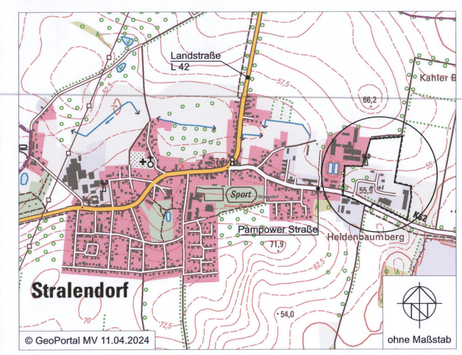
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stralendorf, den 02.12.2024 Siegel .....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 sowie § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) , wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Stralendorf vom 21.11.2024 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Gewerbegebiet Am Heidenbaumberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5

"GEWERBEGEBIET AM HEIDENBAUMBERG"

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

NOVEMBER 2024

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : A. Grundmann	Projekt Nr. : 2386