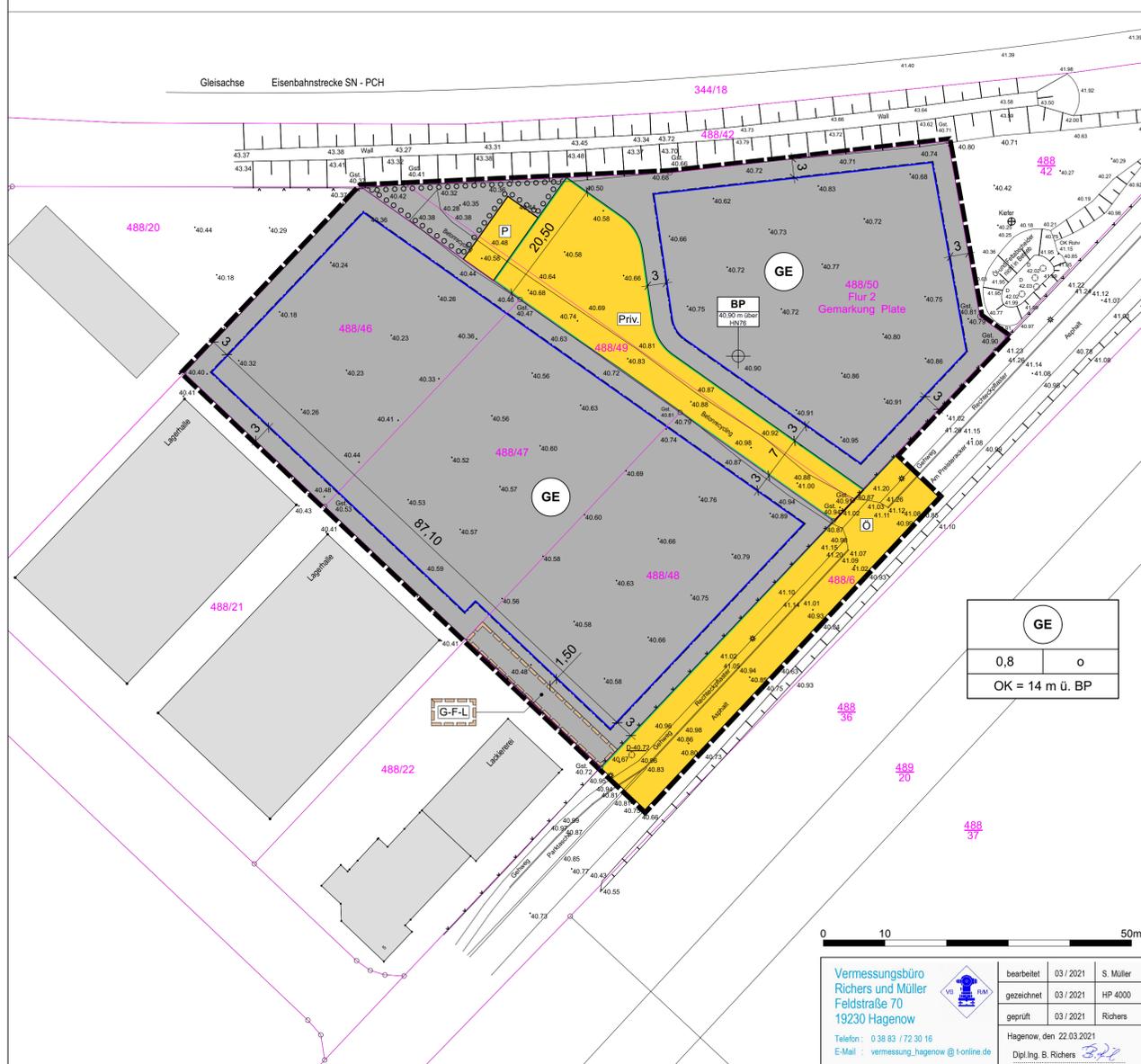


SATZUNG DER GEMEINDE PLATE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "GEWERBEGEBIET AM PREISTERACKER"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
--	---------------	------------
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,8	Grundflächenzahl	§ 19 Abs. 1 BauNVO
OK = 14 m	Oberkante als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bezugspunktbestimmung für die Festsetzung Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (hier: 40,90 m über HN76)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

	Öffentliche Verkehrsfläche	
	Private Verkehrsfläche	
	Private Parkfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
- 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**

	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
--	--	--
- 6. Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------
- 7. Darstellungen ohne Normcharakter**

	Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummer	
	Bestandsgebäude, außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat am **06.02.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Am Preisteracker" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang am erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert/aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Am Preisteracker" und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich durch Aushang am bekannt gemacht.
- Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter www. de ins Internet gestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert/aufgefordert.
- Plate, den Siegel (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Am Preisteracker" am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtig Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Liegenschaftskarte (ALK 1 im Maßstab 1 : 500) vollg. Reg. ansprüche können nicht abgeklärt werden.
- Hagenow, den Siegel (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Am Preisteracker" wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
- Plate, den Siegel (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Plate, den Siegel (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 ortsüblich durch Aushang vom bis bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erföschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Plate, den Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Plate vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Am Preisteracker", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

TEXT TEIL B

1. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**
 - Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.
 - In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - In dem Gewerbegebiet ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen**
 - Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) wird mit 40,90 m über HN76 bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 4. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 14 BauGB)**
Das anfallende, nicht schädliche Niederschlagswasser ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Eine Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser bleibt hier von unberührt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**
Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig.
- 4.2 Solarmodule**
Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgeeignete Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

III Hinweise

1. Begriffsdefinition

Oberkante

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

2. Boden

2.1 Entdeckung archäologischer Kulturdenkmale

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2.2 Bodenschutz

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWB) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWB zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

2.3 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

Klärung im weiteren Planverfahren

4. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE PLATE

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

"GEWERBEGEBIET AM PREISTERACKER"

VORENTWURF
DEZEMBER 2023

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims

Gezeichnet : A. Grundmann

Projekt-Nr. 2348