

SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Gewerbegebiet "Ton Weide" südlich des Grünen Weges



Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Nutzungsschablone

GE	
II	a
GRZ 0,8	GFZ (1,0)
OK max. 12,0m	

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Ton Weide“ südlich des Grünen Weges im Norden durch den Grünen Weg, im Osten durch Gewerbeflächen, im Süden durch die Bahnstrecke und im Westen durch Gewerbeflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)
 - Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Vergnügungseinrichtungen
 - Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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,
 - Vergnügungseinrichtungen
 - Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie nur ausnahmsweise zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2, 19 Abs. 1, 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 um bis zu 0,1 zulässig.
 - Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe Oberkante baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhe des von der baulichen Anlage überdeckten Geländes.
 - 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.
 - Für Schornsteine ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 3,00 m zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB)
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Notwendige Gehröndungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vögel-, Insekten- und Fledermausarten).
 - Bis auf die sechs fortfallenden Bäume im Zentrum des Geltungsbereiches sind sämtliche vorhandenen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengerecht zu ersetzen.
 - Auf den nicht versiegelten Flächen des Gewerbegebietes sind insgesamt 11 standortgerechte heimische Laubbäume mit der Mindestqualität (Hochstamm, 16-18 cm Umfang auf 2,0 m, 3x verpflanzt) anzupflanzen.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz für schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle jeweils angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“, Dezember 2006“, weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L _{eq} tags und nachts			
Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	L _{eq} tags dB(A)/m ²	L _{eq} nachts dB(A)/m ²
GE	35.213	65	50
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
 - Verbanlagen**

Im Gewerbegebiet sind Anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig. Ausgenommen davon ist jeweils ein Werbeträger, der im Bereich bis zu 20 m vor dem Einmündungsbereich vom Grünen Weg auf das Gewerbegebiet zur besseren Orientierung im Gebiet aufgestellt wird.
 - Ordnungsvorkehrungen**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise ohne Normcharakter

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweis Nr. 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Hinweis Nr. 2: Baumschutz

Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von betragsmäßigem Wert. Eine Fällung von nach § 18 NatSchG M-V geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahme genehmigung der uNB. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Hinweis Nr. 3: Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung ertischt fünf Werkzeuge 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 – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Hinweis Nr. 4: Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Hinweis Nr. 5: Trassenunterbringung

Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Hinweis Nr. 6: Gründungstechnische Hinweise aus Baugrundgutachten

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten über Baugrund- und Gründungsverhältnisse erstellt. Innerhalb des Gutachtens sind auch gründungstechnische Schlussfolgerungen enthalten. Auszugswiesend hier dargestellt, dass es auf der Aufschüttungsschicht aus Betonbruch und Sand möglich ist, eingeschossige Gebäude zu errichten. Für weitergehende Ausführungen und Darlegungen ist das entsprechende Gutachten, das durch den Ingenieur für Baugrund, Jürgen Buchheim, erstellt worden ist.

Hinweis Nr. 7: Vorhandener Leitungsbestand

Unmittelbar am befestigten Fahrbahrand des Grünen Weges, südlich desselben, befinden sich Leitungen. Insbesondere befinden sich aus Kenntnis der Situation hier Leitungen der Deutschen Telekom AG, der HVAG und der HGW/Hans Gas GmbH. In Berücksichtigung des Verlaufs vorhandener Leitungen hat die Stadt Grevesmühlen einen Mindestabstand von 10 m zwischen Baugrenze und südlichem befestigten Fahrbahrand festgelegt. Zusätzlich sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26. März 2024 sowie des. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch ortsübliche Veröffentlichung erfolgt.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegungsfähig gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie im Internet unter www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen bekanntgemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am wird als richtig dargestellt besichtigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wurde gebilligt.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am aus gefertigt.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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, ist am in der Ostseezeitung sowie im Internet unter www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene_un_Aufstellung und unter www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen veröffentlicht 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist am in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

(1,0) Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnanlagen

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung Deutsche Telekom AG, unterirdisch

Leitung HGW-Hanse Gas GmbH, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

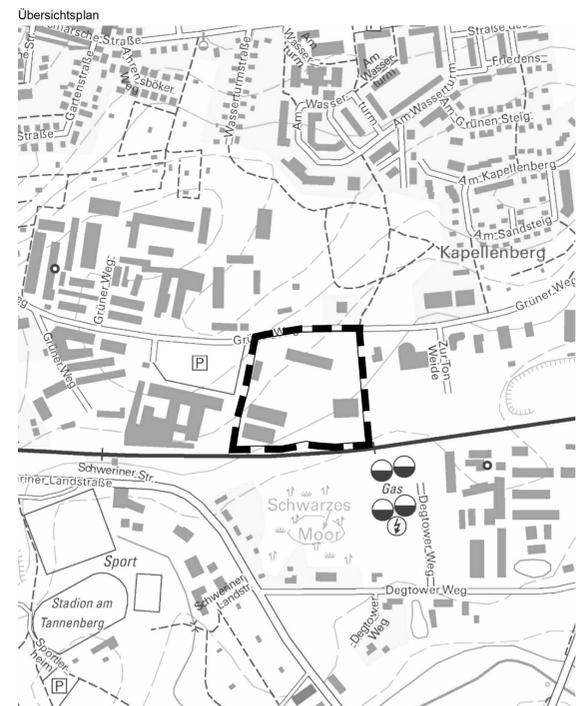
Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Lärmpegelbereiche (z.B. III)

Bäume künftig fortfallend

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone

Das genannte Plangebiet befindet sich gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wolowitz.



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ südlich des Grünen Weges

begrenzt im Norden durch den Grünen Weg, im Osten durch Gewerbeflächen, im Süden durch die Bahnstrecke und im Westen durch Gewerbeflächen