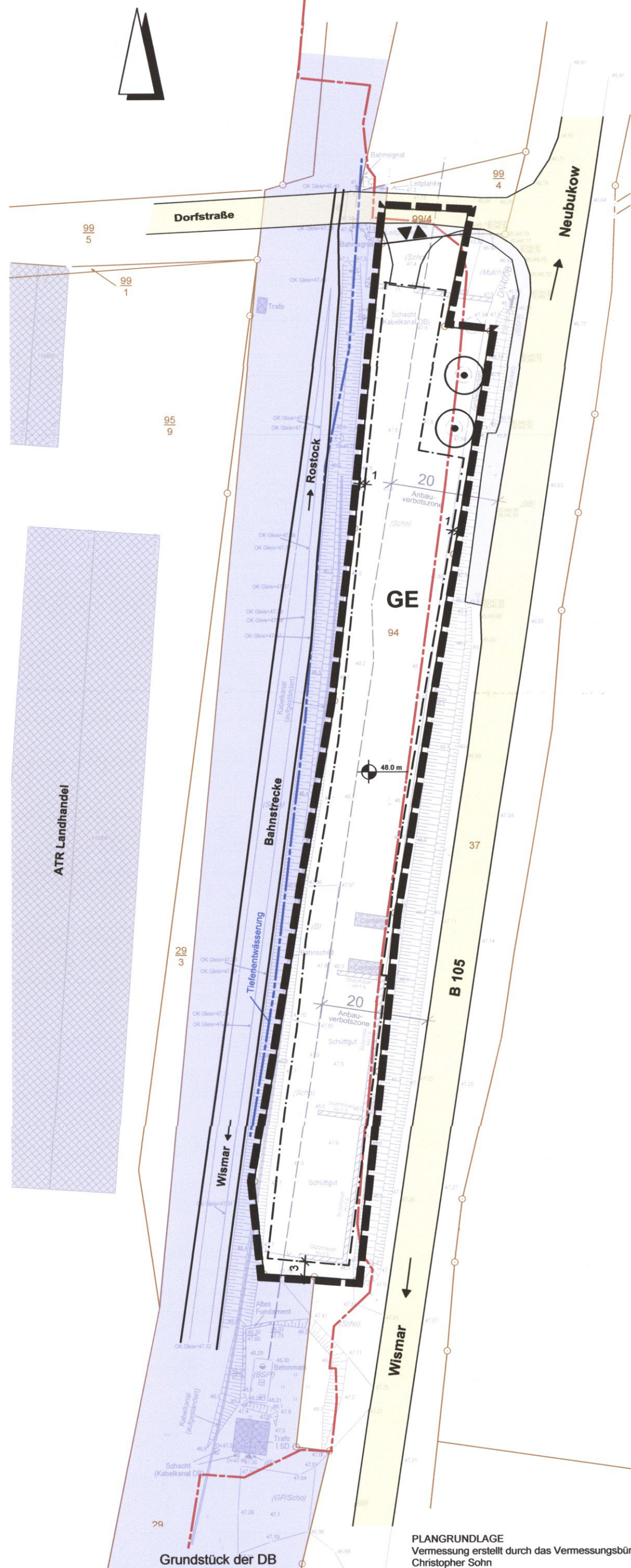


Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbestandort Hageböck-Ost" in Hageböck

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Hageböck
Flur 1



PLANGRUNDLAGE
Vermessung erstellt durch das Vermessungsbüro
Christopher Sohn
gemessen 01/2021
Lagebezug: ETRS89 UTM / Zone 33
Höhenbezug: DHHN 92

Textliche Hinweise

Altlastproblematik

Bauabfälle sind entsprechend Gewerbeabfallverordnung getrennt zu erfassen, getrennt zu halten und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Bei Bodenabfuhr oder Umlagerung, welche nicht lage- und höhengerecht erfolgt, ist die LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 anzuwenden.

Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH	max. zulässige Gebäudehöhe	
	untere Bezugshöhe in m über HN	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenfläche, Gehweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein- und Ausfahrt	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Erhaltung: Bäume	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 94	Nr. des Flurstückes	
z.B. 1	Maßlinien mit Maßangaben	
	vorh. Anlage	
	Anbauverbotszone	
	Verlauf bahneigenes Kabel (Lage unsicher)	
	Grundstück der DB	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO
GE – Gewerbegebiet – gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Abstellplatz für Maschinen, Geräte und Container, Stellplatz für Bürocontainer, Stellplatz für Werkstattcontainer, Lagerplatz für Schüttgut

1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen §1 (5) BauNVO

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Nicht zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) Satz 3 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,1 ist zulässig, wenn sie durch geeignete Maßnahmen wie z.B. wasserundurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten, Lagerplätzen, Ausbildung von Gründächern ausgeglichen wird.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über HN.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind

- befestigte Flächen für Zufahrten,
- Lagerplätze
- Wendeanlagen,
- Stellplätze,
- Werbeanlagen und
- Produktausstellungen
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

5. Niederschlagswasserableitung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

6. Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStRG

Längs der Bundesstraße B 105 in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

7. Passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

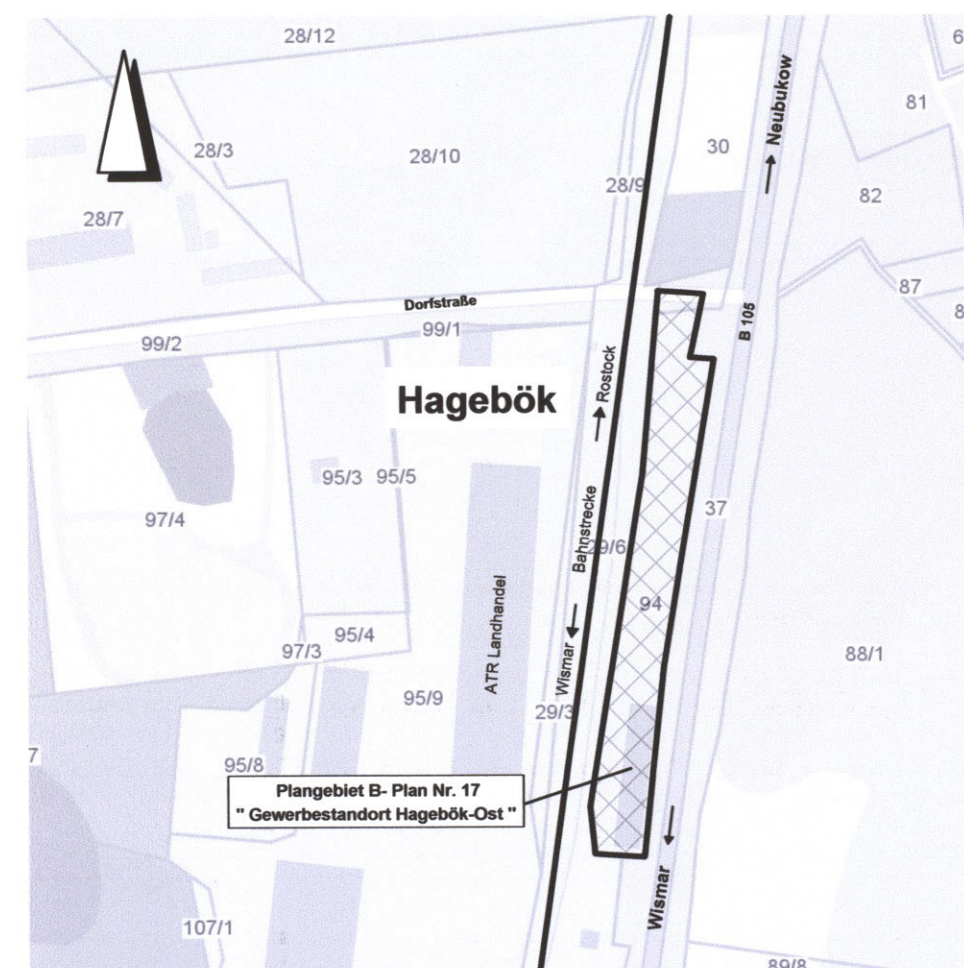
Bei der Errichtung von Gebäuden/Aufstellung von Containern mit Büroanwendung sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 auszubilden. Das bewertete Bau-Schallmaß für die Außenbauteile von 35 dB (A) darf nicht überschritten werden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

Sofern Gebäude zurückgebaut werden sollen, dürfen diese Maßnahmen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde, hier UNB, notwendig.



Übersichtsplan

Satzung der Gemeinde Neuburg

über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ in Hageböck

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 25.08.2022 folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ in Hageböck für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Hageböck, Flur 1, Flurstück-Nr. 94 und 99/4 (teilw.), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.08.2020 Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2021 beteiligt worden. Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am 27.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
6.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 11.03.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2022 bis zum 05.05.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 10.03.2022 bis zum 01.04.2022 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
8.	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. 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. Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
9.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.08.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
10.	Der Bebauungsplan wurde am 25.08.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
11.	Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ in Hageböck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet. Neuburg, den 05. JAN. 2023	Der Bürgermeister
12.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich in der Zeit vom 05.01.2023 bis zum 24.01.2023 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt. Neuburg, den 26. JAN. 2023	Der Bürgermeister

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ in Hageböck