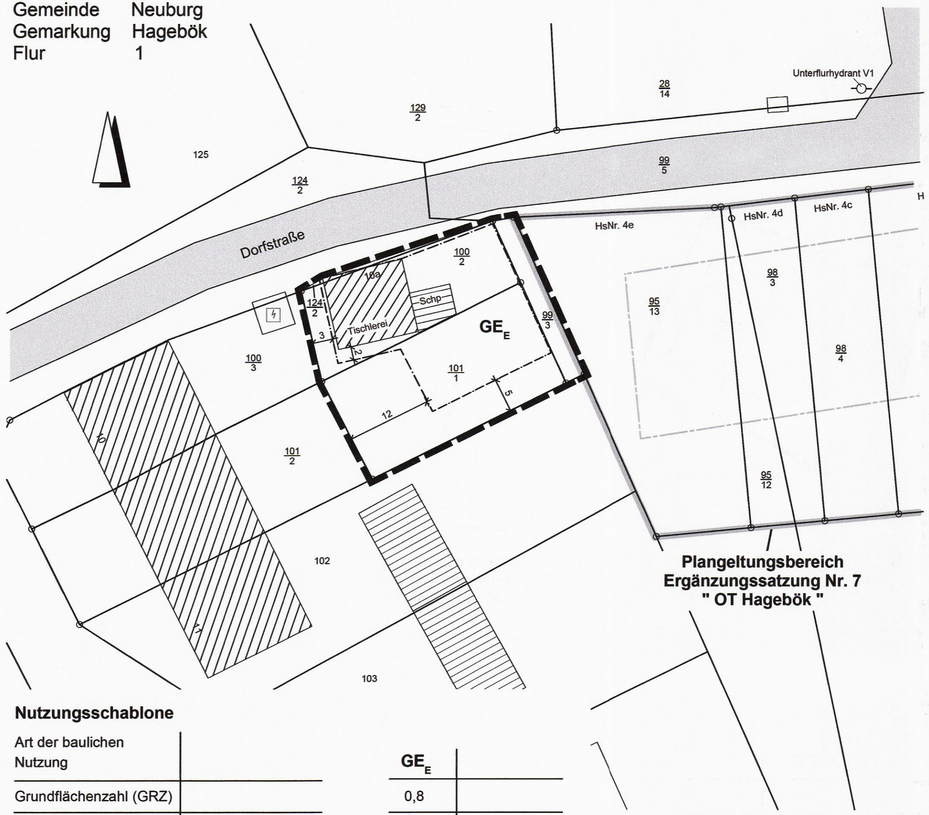
Satzung der Gemeinde Neuburg über den einfachen Bebauungsplan Nr. 18

" Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a " in Hagebök

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Hagebök
Flur 1



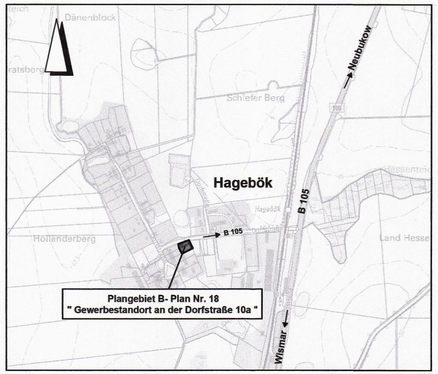
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		GE_E	
Grundflächenzahl (GRZ)		0,8	
Bauweise	Gebäudehöhe (GH)	o	GH = 6,50 m

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_E	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO § 1 Abs. 5 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	
GH	Gebäudehöhe	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 100/2	Nr. des Flurstückes	
z.B. 3	Maßlinien mit Maßangaben	
	vorh. Gebäude und Anlage	



Übersichtsplan

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet gem. § 1 Abs. 3 BauNVO

GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2. Allgemeine und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Lärmemission im Bereich der nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzung die flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB (A)/m² am Tage und 45 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet (als Nachtzeit gilt der Zeitraum von 22.00Uhr bis 6.00 Uhr)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs.2 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlage für sportliche Zwecke gem.§ 8 Abs.2 Nr. 4 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gem. § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO

1.3. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen und von Ausnahmen gem. § 1 Abs. 5 u.6 BauNVO

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

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

2.1. 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 gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts der Dorfstraße.

3. Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

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

Textliche Hinweise

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
Bei dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a" in Hagebök handelt sich nach Maßgabe § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Für genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen gemäß LBauO M-V ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des §2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Auf die abfallrechtliche Belastungsvermutung wird hingewiesen. 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 Grundstücksbesitzer 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 Abriss und Umbau ist mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, welche Arbeitsschutzmaßnahmen erfordern können. Schadstoffkataster sollen rechtzeitig erstellt werden.
Deklarationspflicht besteht für Boden und Bodengemische nach LAGA M20 sowie DIN 19731.

Bodendenkmale - Hinweise bei Zufallsfunden
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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
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.

Baumschutz
Die gemäß des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Dazu gehört, dass der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m zu allen Seiten durch einen ortsfesten Zaun vor jeglichen Beeinträchtigungen (z.B. Lagerung, Stellplätze, Überfahren, mechanische Beschädigung) zu schützen ist.

Bauzeitenregelung
Eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG auszuschließen sind.

Satzung der Gemeinde Neuburg

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 18
„ Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a " in Hagebök

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.Nov. 2017 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 24.06.2021 gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a " in Hagebök für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Hagebök, Flur 1, Flurstücke- Nr. 99/3, 100/2 und 101/1 sowie Teilfläche aus 124/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.11.2020.
Neuburg, den 13. JULI 2021 Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neuburg, den 13. JULI 2021 Der Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 22.03.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den 13. JULI 2021 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2021 bis zum 10.05.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Bebauungsplanverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, 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 18.03.2021 bis zum 06.04.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse **http://www.amt-neuburg.de** ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuburg, den 13. JULI 2021 Der Bürgermeister

5. 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

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den 13. JULI 2021 Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde am 24.06.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2021 gebilligt.
Neuburg, den 13. JULI 2021 Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „ Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a " in Hagebök, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Neuburg, den 13. JULI 2021 Der Bürgermeister

9. 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 05.07.21 bis zum 30.07.21 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 10. AUG. 2021 Der Bürgermeister

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Einfacher Bebauungsplan Nr. 18
„ Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a "
in Hagebök

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

H/B = 360 / 765 (0,28m²)