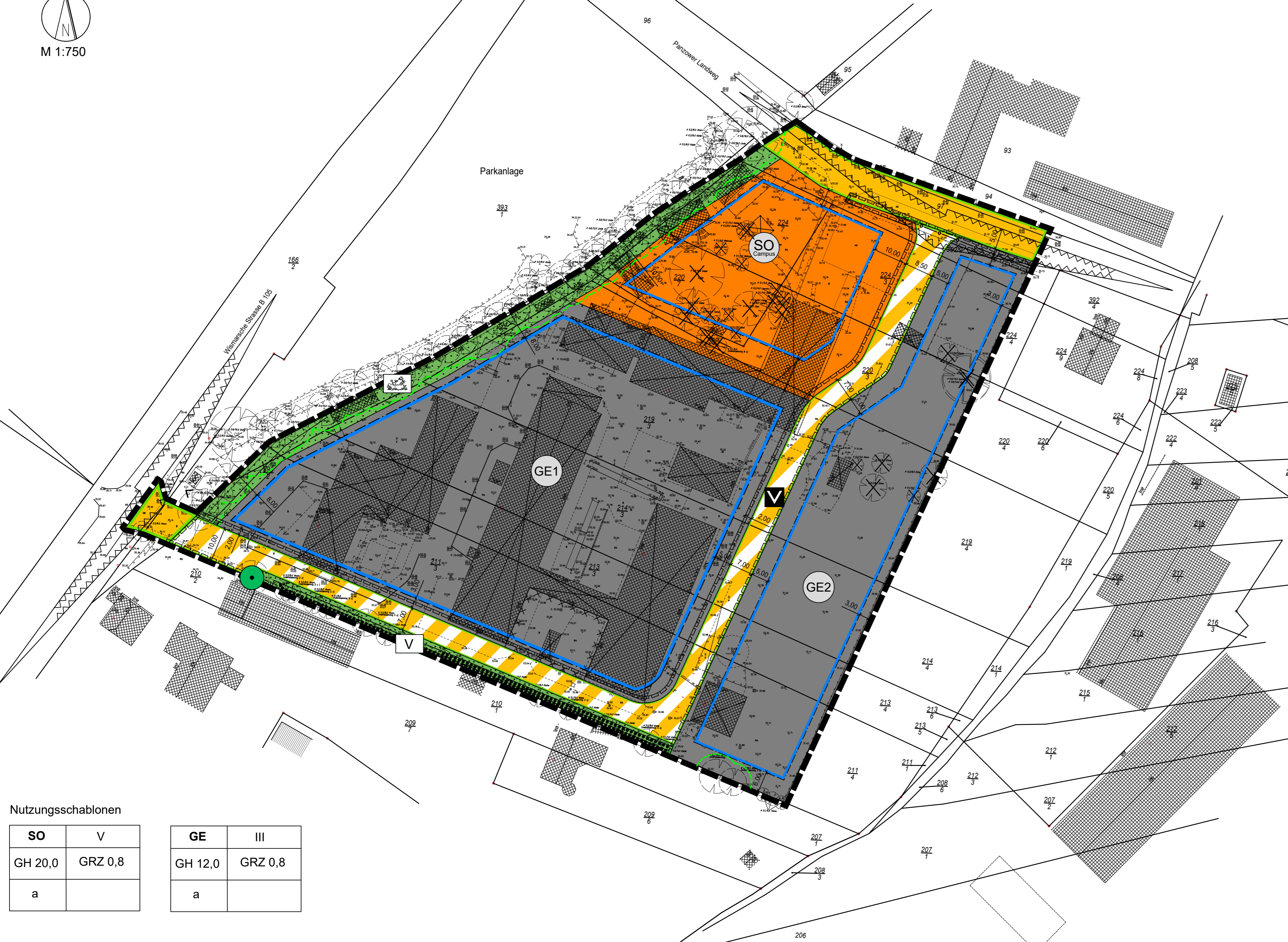


SATZUNG DER STADT NEUBUKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "TechCity Neubukow"

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

SO	V	GE	III
GH 20,0	GRZ 0,8	GH 12,0	GRZ 0,8
a		a	

Beiplan Schallschutz
Quelle: Akustik Labor Nord (ALN): Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Baugebiet Nr. 14 „Gewerbegebiet TechCity“ in Neubukow - Schallimmissionsprognose (Jan. 2024)



Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Plangebiet wurde eine Altlastenfläche gekennzeichnet. Die Ergebnisse der Probenahme an den Leichtflüssigkeitsabsechtern im Süden der GE 1 - Fläche (s. Kennzeichnung im B-Plan) ergaben Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, die nach der neuen Ersatzbaustoff-Verordnung (EBV) erhebliche Überschreitungen des Bodenmaterials mit der Deklaration > BM-F3 (Bodenmaterial der Klasse F3) ergaben. Bezüglich der festgestellten Belastungen ist eine weiterführende Detailuntersuchung und Sanierungsplanung erforderlich. Der Erschließungsträger wird auf der Grundlage einer konkreten und mit den zuständigen Behörden einvernehmlich abgestimmten Ausführungsplanung gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, die für die Schaffung des gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes erforderlichen Arbeiten durchzuführen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwerearbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-SIB, ZTV-Baumpflege (V 1).

Um Beeinträchtigungen von gehöhrbrütenden Vogelarten zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung sowie Schnittmaßnahmen an Gehölzen auf den Zeitraum Oktober bis Februar des Folgejahres gemäß § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumt Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 u. 11 BauNVO)

- GE1** Gewerbegebiete, mit laufender Nummerierung (§ 8 BauNVO)
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Campus

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- III, V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze**

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat, Mischverkehrsfläche

Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Schmutzwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat
- Verkehrsgrün
- Abstandsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

2. Kennzeichnung

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

3. Sonstige Planzeichen

- Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

4. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
- vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m über DHHN
- Bemaßung in m
- Baum mit Wurzelschutzbereich
- fortfallend

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 304) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadt Neubukow vom folgende Satzung über den Baugebungsplan Nr. 14 „TechCity Neubukow“, 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 1, 8, 11, 16 - 19 BauNVO)

- Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- Das Sonstige Sondergebiet „Campus“ dient der Errichtung eines Betreiberbetriebs als Hotel/Aparthotel mit zentraler Verwaltung und Restauration und/oder eines Boardinghouses zur Unterbringung von Personen auch über einen längeren Zeitraum als hotel- bzw. apartmentähnliche Übernachtungsmöglichkeit. In dem Sonstigen Sondergebiet „Campus“ sind zulässig:
 - ein Hotel oder Aparthotel und/oder ein Boardinghouse mit zentraler Verwaltung,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Sport- und Wellnessanlagen,
 - max. zwei Dauerwohnungen,
 - Anlagen und Nebenräume für den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,
 - Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Werbeflyer und Fahnenmasten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.

1.4 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt 33,0 m ü.DHHN2016. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zulässig.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig.

4. Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Zur Löschwasser Versorgung ist der über die Grundversorgung von 24 m³ über einen Zeitpunkt von 2 Stunden hinausgehende Bedarf von 96 m³ über Zisternen im Plangebiet abzudecken.
- Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist mit einem gedrosselten Abfluss von max. 30 l/s in die Vorflut einzuleiten. Für darüber hinaus anfallende Regenwasser müssen ist auf dem jeweiligen Grundstück eine eigene Rückhaltung vorzusehen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 4 standortgerechte, heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. als Ersatz für Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen zu pflanzen. Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m³ sowie eine Mindestdiefe von 0,8 m aufweisen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreieck. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.
- Es sind eingriffstark 5 Stk. Sperlingsmehrfachquartiere, 3 Stk. Nistkästen für Halbhöhlen-Nischenbrüter, 5 Stk. Höhlenkästen, Nisthilfen für Rauch- und Mehlkäsewaben in Form von Kunststernen sowie ein Eulenkasten im benachbarten Waldgebiet anzubringen.
- Vorhandene Bäume sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu ersetzen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Campus sind bei der Errichtung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach dem im Beiplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, bzw. der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.
- Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018, bzw. der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.
- Von dem im Beiplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der im Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- Das oberste Geschoss im SO Campus ist nur als Staffgeschoss zulässig, dessen Fassaden an allen Seiten um mindestens 1,50 m gegenüber den Fassaden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorstzlich oder fahrlässig dieser nach § 85 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siewek, Wismar, Stand 29.06.2022, Höhenbezugssystem DHHN2016; Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2021

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Neubukow über den Baugebungsplan Nr. 14 wurde am 07.10.2021 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Neubukow am erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Baugebungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Baugebungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Neubukow gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am im Mitteilungsblatt der Stadt Neubukow und im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubukow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 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.

..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Baugebungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Baugebungsplanes Nr. 14 wurde gebilligt.

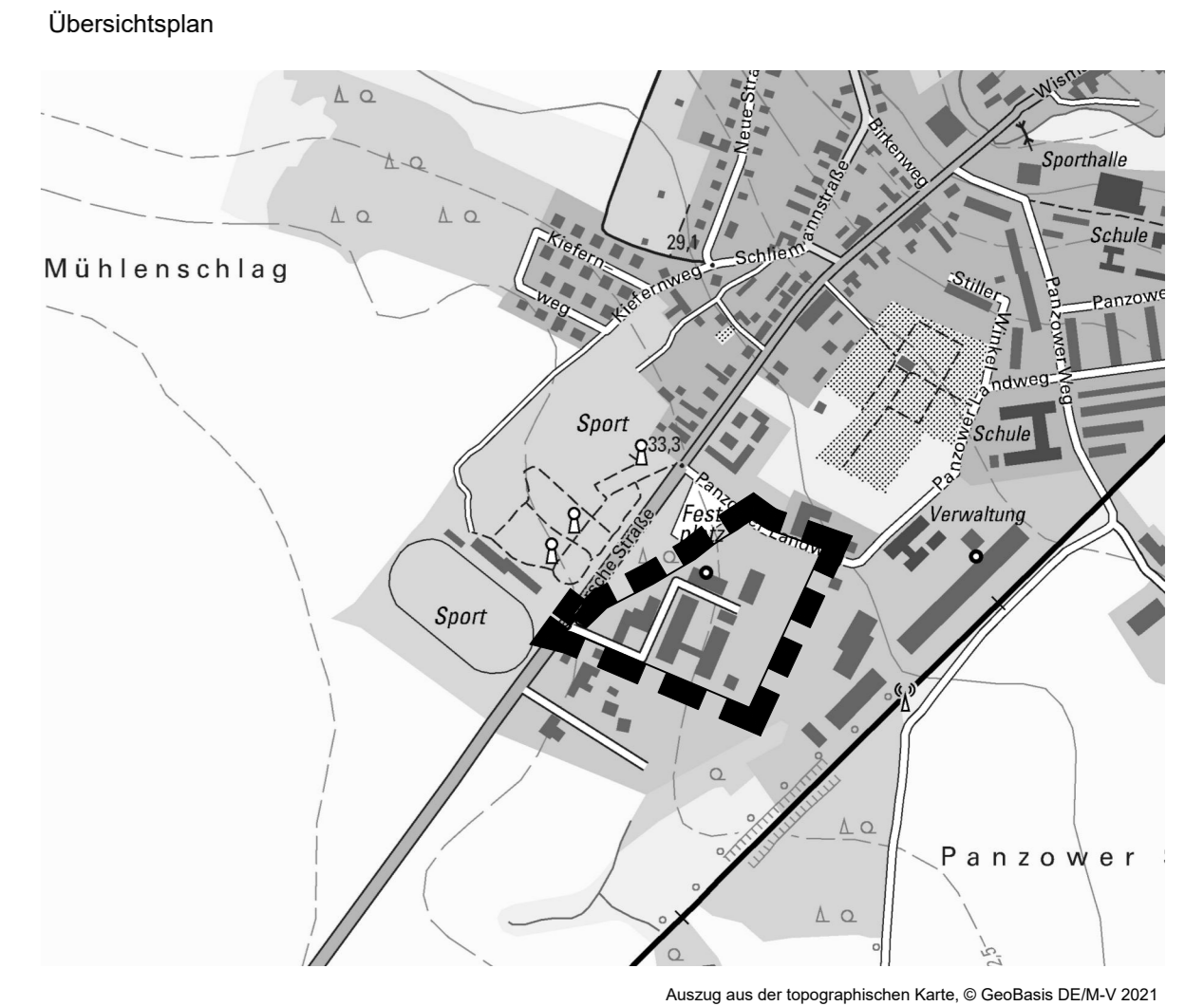
Neubukow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Baugebungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.

Neubukow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Baugebungsplan Nr. 14 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, sind im Mitteilungsblatt der Stadt Neubukow am ersichtlich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Neubukow, den (Siegel) Der Bürgermeister



SATZUNG DER STADT NEUBUKOW über den Baugebungsplan Nr. 14 "TechCity Neubukow"

gelegen südwestlich des Panzower Landweges, westlich der Flurstücke 211/4 bis 224/4, nördlich der Flurstücke 210/1 und 210/2, Flur 2, Gemarkung Neubukow sowie südöstlich des Parks mit Festwiese an der B 105 (Wismarsche Straße)

Entwurf

Bearbeitungsstand 08.02.2024