

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

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

Table with 4 columns: SO, GRZ, GE 1, GE 2. It defines land use patterns and their corresponding zoning codes.

Beiplan Schallschutz

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



Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt, deren Verödung oder Beseitigung nach § 7.7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Im Plangebiet wurde eine Altlastenfähe gekennzeichnet. Die Ergebnisse der Probenahme an den Leichtflüssigkeitsabscheidern im Süden der GE 1 – Fläche (s. Kennzeichnung im B-Plan) ergaben Belastungen durch Mineralisch-hydrocarbone, die nach der neuen Ersatzstoffverordnung (EStV) erhebliche Überschreitungen des Bodenmaterials mit der Deklaration > BM-F3 (Bodenmaterial der Klasse F3) ergaben.

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.

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 Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

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.

Um Beeinträchtigungen von gehölzbrütenden 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.

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

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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, § 9 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
- GFZ Geschossflächenzahl
- GH Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsf lächen (§ 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. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Höhenfestpunkt

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 Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
- vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m über DHNN
- 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. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadt Neubukow vom 28.05.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan 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)

1.1 Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.2 Das Sonstige Sondergebiet „Campus“ dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes als Hotel/Aparthotel mit zentraler Verwaltung und Restauration und/oder eines Boardinghauses 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 Spisewirtschaften, - Sport- und Wellnessanlagen, - max. zwei Daueroberkuppeln, - 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. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind unzulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten und im Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

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

1.5 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt 33,0 m ü. DHNN 2016. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, Fahrschächte 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 Gebäudehöhen 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 freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stall- und Parkplätze unzulässig. In den Sichtdreiecken dürfen Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Bäume sind bis zu einer Höhe von 2,5 m astfrei zu halten.

4. Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB) 4.1 Zur Löschwasserversorgung ist der über die Grundversorgung von 24 m³ hinausgehende Bedarf von 96 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden über Zisternen im Plangebiet abzudecken.

4.2 Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist mit einem gedrosselten Abfluss von max. 20 l/s in die zentrale Regenwasserleitung im Panzower Landweg einzuleiten. Für darüber hinaus anfallende Regenwassermengen 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) 5.1 Innerhalb des Plangebiets 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 m² sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m aufweisen. Die Standicherung erfolgt mittels Drahtkorb. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

5.2 Es sind eingrifflach 5 Stk. Sperlingsmehrfachquartiere, 3 Stk. Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter, 5 Stk. Höhlenkästen, Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben in Form von Kunstnestern sowie ein Eulenkasten im benachbarten Waldgebiet anzubringen.

5.3 Vorhandene Bäume sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 19320 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 Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 6.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Campus sind bei der Errichtung von Gebäuden die erforderlichen Schallschutzmäßig der Außenbauteile von schutzbedürftigen Außenhaltungsflächen nach dem im Beiplan bezeichneten Außenlärmschutzpegel 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 4.5.5 auszubilden.

6.2 Der Nachweis der erforderlichen Schallschutzmäßig hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennzeichnungsverfahren 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.

6.3 Von den im Beiplan dargestellten Außenlärmschutzpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennzeichnungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmschutzpegel 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) 7.1 Das oberste Geschoss im SO Campus ist nur als Staffelgeschoss zulässig, dessen Fassaden an allen Seiten um mindestens 1,50 m gegenüber den Fassaden der darunter liegenden Geschosse zurückzuspringen.

7.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.3 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Plangrundlagen: Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand 29.06.2022, Höhenbezugssystem DHNN2016; Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2021

Planverfasser: Stadt- und Regionalplanung Der Stadt Neubukow, 18233 Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stock- und Regionalplanung Der Stadt Neubukow, 18233 Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stock- und Regionalplanung Der Stadt Neubukow, 18233 Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stock- und Regionalplanung Der Stadt Neubukow, 18233 Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stock- und Regionalplanung Der Stadt Neubukow, 18233 Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stock- und Regionalplanung Der Stadt Neubukow, 18233 Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stock- und Regionalplanung Der Stadt Neubukow, 18233 Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stock- und Regionalplanung Der Stadt Neubukow, 18233 Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Neubukow über den Bebauungsplan Nr. 14 wurde am 07.10.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Ostseenzeiger am 15.01.2022 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 06.03.2024 beteiligt worden.

3. Die Stadtvertretung hat am 20.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu haben in der Zeit vom 11.03.2024 bis zum 12.04.2024 während der Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Neubukow gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich durch Aushang vom 22.02.2024 bis zum 30.04.2024 in den Schaukästen der Stadt Neubukow und im Internet vom 07.03.2024 bis zum 14.05.2024 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 06.03.2024 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubukow, den 30.05.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 30.05.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 04.06.2024 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.05.2024 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde gebilligt.

Neubukow, den 30.05.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Neubukow, den 30.05.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ersichtlich durch Aushang vom 31.05. bis zum 19.06.2024 in den Schaukästen der Stadt Neubukow 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 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.06.2024 in Kraft getreten.

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister

Neubukow, den 18.06.2024 (Siegel) Roland Veltjoff Der Bürgermeister