

Satzung der Stadt Wesenberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Gewerbepark Strasen"



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, zulässig. Weitere Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.2.1 Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.2.2 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau der Stromtrasse zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

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

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNO
----	---------------	-----------

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

GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	
OK 72,50	zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NNH im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016	

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze		
-----------	--	--

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche		
-------------------------------	--	--

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen		
Zweckbestimmung:	St - Stellplätze	
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		
9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB		
G - Gehrecht	L - Leitungsrecht	
Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind		
9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB		
Grenze des räumlichen Geltungsbereich		§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter	GRZ 0,8 OK 72,50	Nutzungsschablone
Kataster		vorh. bauliche Anlage
vorh. Höhe in Meter über NNH im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016		

III. Nachrichtliche Übernahme

Waldabstandslinie		
DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte		
MV_LSG_038 Neustrelitzer Kleinseenplatte		
Umgrenzung von Schutzgebieten		
Leitung unterirdisch		
Strom MSK		
Trinkwasserleitung		
Abwasserdruckrohrleitung		

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Postenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Februar 2021

Amt für Geoinformation, Vermessungswesen und Katasterwesen
Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

Maßstab 1 : 750

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.11.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ der Stadt Wesenberg, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

2. Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in Ihrer Sitzung am 28.08.2019 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem „Kleinseenlotsen“ am 28. September 2019.

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in Ihrer Sitzung am 21.04.2020 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem „Kleinseenlotsen“ am 28. November 2020.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) beteiligt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 07.12.2020 bis zum 15.01.2021

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am 25.03.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung mit Anhängen, hat in der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 11.06.2021 in den Amtsräumen der Stadt Wesenberg nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf der Homepage des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte unter www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24. April 2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem „Kleinseenlotsen“ bekannt gemacht worden.

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.11.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 10.11.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.11.2022 gebilligt.

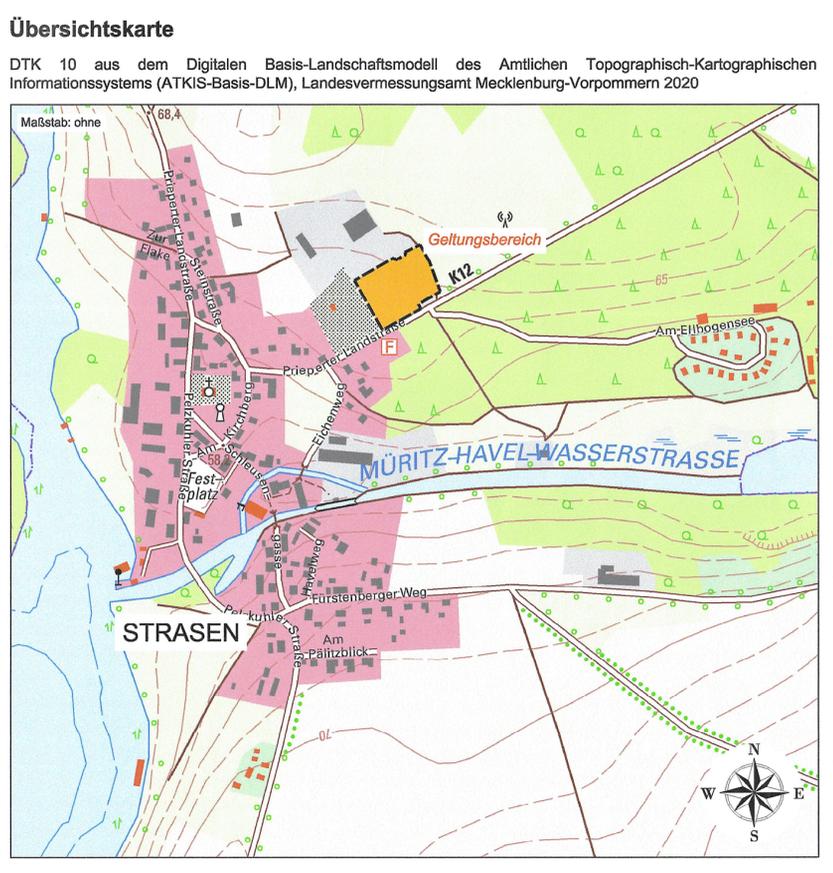
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

5. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei welcher diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.09.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag 04.10.22 in Kraft getreten.

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
 - Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
 - Hauptsatzung der Stadt Wesenberg in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ der Stadt Wesenberg ist im Plan im Maßstab 1 : 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,85 ha. Er erstreckt sich im Außenbereich auf die Flurstücke 111/2, 111/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 111/4 der Flur 2 in der Gemarkung Strasen.



BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2019
„Gewerbepark Strasen“ der Stadt Wesenberg

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30692

Satzung
September 2021