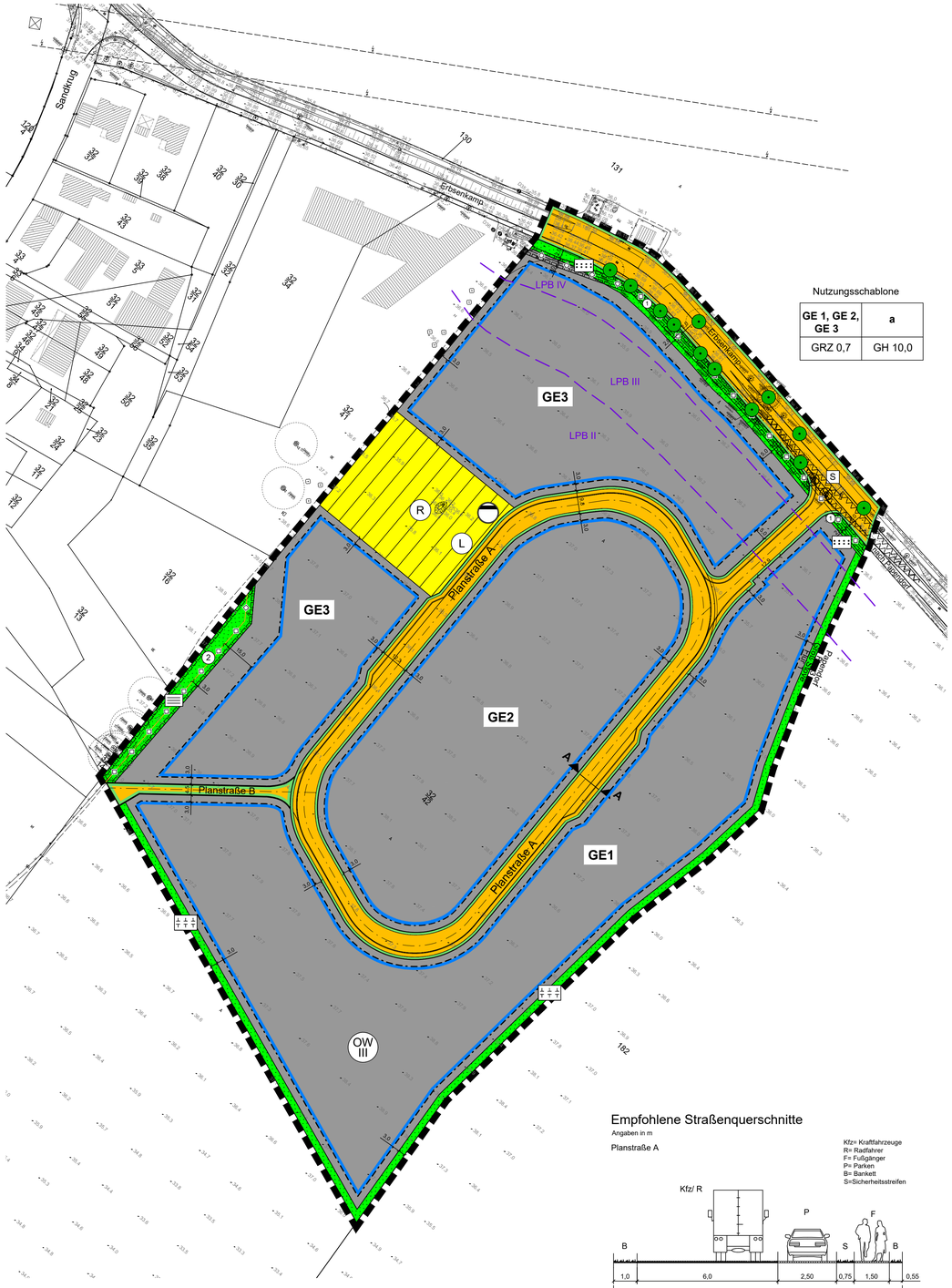
SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 9c Gewerbegebiet "Sandkrug - östlicher Teil"

M 1:1000

Teil A - Planzeichnung



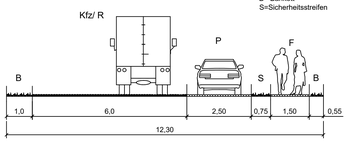
Nutzungsschablone

GE 1, GE 2, GE 3	a
GRZ 0,7	GH 10,0

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße A



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

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

GE1 — Gewerbegebiete, mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung:

Abwasserpumpstation

R — Regenrückhaltebecken

L — Löschwasserzisterne

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

Gasleitung, unterirdisch

Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Grünfläche, öffentlich
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Grünfläche, privat
Zweckbestimmung: Hecke

Grünfläche, privat
Zweckbestimmung: Mähwiese

Baum, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1 — zu Gunsten des Betreibers der Abwasserleitung

2 — zu Gunsten des Betreibers der Gasleitung

S — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

LPB III / LPB IV — Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB), LPB II, LPB III und LPB IV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

32/42 — Flurstücksnummern

36,6 — vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 2016)

Böschung

5.0 — Bemaßung

Straßenquerschnitt

Baum, künftig entfallend

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft

OW III — Schutzgebiet für Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzzone III

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan 01/2020, Vermessungsbüro HANSCH & BERNAU, DHHN 2016; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lors Fröhe
Lübsche Straße 85
23966 Lübmor
Tel. 03848 2040700
info@sp-luebmor.de uuu.sp-luebmor.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom …… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9c „Sandkrug - östlicher Teil", gelegen südöstlich der Ortslage Sandkrug und dem bestehenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 9a) sowie südwestlich des Erbsenkamps, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Abgasanlagen, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

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

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a u. § 1a BauGB)

3.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" ist als Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten. Baumanpflanzungen zugunsten der Allee sind zulässig. Anderweitige Gehölzanpflanzungen und die Errichtung von baulichen Anlagen sind unzulässig.

3.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese" ist als Wiese mit hohem Kräuteranteil zu entwickeln, die mindestens einmal jährlich zu mähen ist. Die Anpflanzung von Gehölzen oder die Errichtung von baulichen Anlagen sind unzulässig.

3.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke" ist eine zweireihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste anzulegen. Mindestens alle 20,0 m ist ein Baum zu pflanzen. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Strauch- und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden. Ein geeigneter Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.

3.4 Pflanzliste: Sträucher 3-triebig in der Mindestqualität 80-100 cm, 2xv und Bäume als Heister in der Mindestqualität 150-200 cm:

Weißdorn	(Crataegus monogyna/laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaeus)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind Büroräume innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausgerichtet ist.

4.2 Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB.

4.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

4.4 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzungen Nr. 4.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

5. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

5.1 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

5.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

5.3 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß §4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Schutzzone III der "Oberflächenwasserfassung "Warnow". Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende externe Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Gemeinde umzusetzen und rechtlich zu sichern: KM 1: Der Acker innerhalb des Flurstücks 157, Flur 3 in der Gemarkung Papendorf soll in eine extensive Mähwiese umgewandelt werden. Dazu ist die Ackerfläche durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese zu entwickeln. Die Mahd hat frühestens nach dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes und je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu erfolgen. KM 2: Die im Umweltbericht gekennzeichneten Ackerflächen innerhalb des Flurstücks 55, Flur 4 in der Gemarkung Gragetopshof sind durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Nutzung als Weide umzuwandeln.

Für die im Bereich der Zufahrt erforderliche Rodung von zwei Ross-Kastanien, die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, ist ein Genehmigungsbescheid notwendig. Parallel zum Planverfahren ist ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen, die unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände die Genehmigungsfähigkeit prüfen wird. Voraussetzung ist es unter anderem, zwei Bäume innerhalb der bestehenden Allee oder der Gemeinde als Ausgleich anzupflanzen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Gehölze und Freiflächen sind die Entfernung von Gehölzen und der Vegetationsschicht gemäß §39 BNatSchG auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zu beschränken, es sei denn, gegenüber der unteren Naturschutzbehörde wird der Nachweis erbracht, dass keine Niststätten von Brutvögeln vorkommen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 9c wurde am 28.11.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf sowie im Internet erfolgt.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.06.2020 beteiligt worden.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 07.07.2020 bis zum 10.08.2020 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am …….. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9c mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ……. bis zum ……. während der Dienstzeiten im Amt Warnow-West nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig waren die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ……. über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs 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.

   Rostock, den
   (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 9c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am …… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9c einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

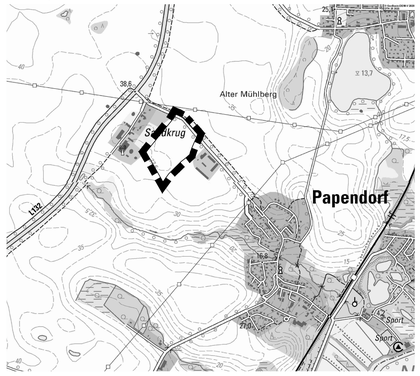
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und 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 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf vom …….. bis zum ……. sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

    Papendorf, den
    (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Topographische Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 9c
Gewerbegebiet "Sandkrug - östlicher Teil"

gelegen südöstlich der Ortslage Sandkrug und dem bestehenden Gewerbegebiet
(Bebauungsplan Nr. 9a) sowie südwestlich des Erbsenkamps

ENTWURF

Bearbeitungsstand 10.11.2020