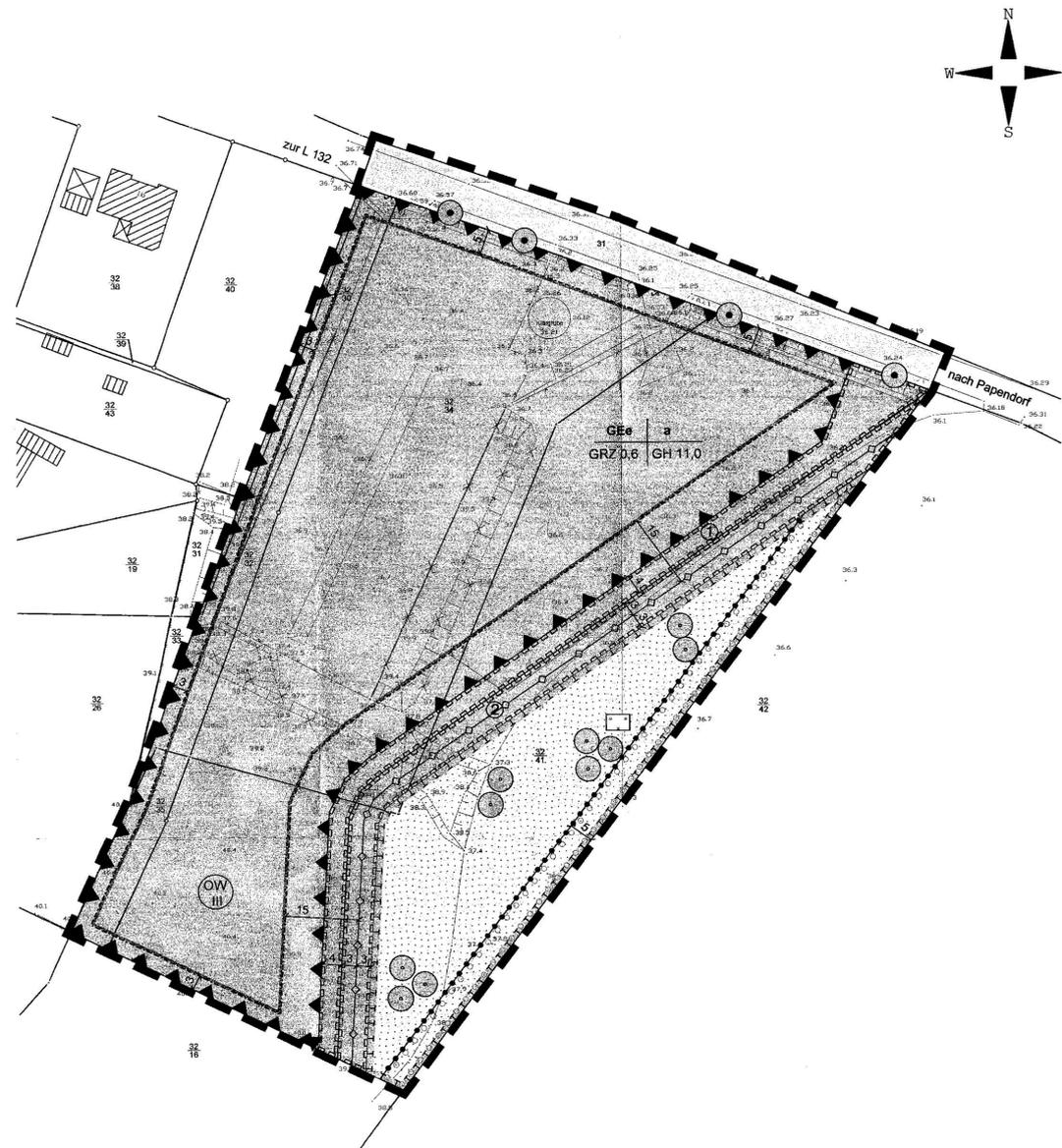


SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF über den Bebauungsplan Nr. 9a "Sandkrug"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

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

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe über Bezugspunkt

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptgasleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Obstwiese mit Versickerungsmulde, privat

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstücksanlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Ferngasleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

künftig fortfallend

Böschung

Zäune

Bemaßung in m

Höhenpunkte

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow-Oberflächenwasserfassung. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und Bestimmungen, insbesondere die Schutzzonenvorgaben für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.3.1980 und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirksrat Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzoneneinrichtung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt. Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V;
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Krätchel, Rostock, 2.3.2011; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 85 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 28.4.2005 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130/0) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom 06.10.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a "Sandkrug", umfassend eine ca. 1,7 ha große Fläche im nordöstlichen Teil des Gewerbe- und Mischgebietes am Sandkrug, südlich der Straße nach Papendorf (Erbsenkamp), begrenzt im Westen und Süden durch Garten- und Brachflächen und im Osten durch Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 31 (teilw.), 32/30, 32/2, 32/34, 32/35 und 32/41 der Flur 1, Gemarkung Groß Stove, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind unter Beachtung der Schallschutzfestsetzungen nach Pkt. 4 allgemein zulässig. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 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.

1.3 Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Geländeoberfläche gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Abgasanlagen, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschreiten.

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

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50,0 m zulässig.

3. Flächen für die Abwasserbeseitigung und für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Das anfallende Schmutzwasser des Gewerbegebietes ist zentral zu entsorgen und dazu über eine Druckrohrleitung südlich der Straße nach Papendorf an die in Höhe der Agrargenossenschaft vorhandene Abwasserleitung anzuschließen.

3.2 Das im GE anfallende Niederschlagswasser ist über einen Graben und/oder ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung zu bringen. Zunächst ist es in eine Regenwasserzisterne einzuleiten. Von dort erfolgt der Überlauf in die festgesetzte Obstwiese mit Versickerungsmulde.

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

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent (Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel - IFSZP) von 60 dB(A)/m² tags (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigungsschlichtung, nicht überschritten werden.

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{ext} , aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionshöhe von 1 m und bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert an maßgeblichen Immissionsorten um 15 dB(A) unterschreitet.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 8 BauNVO)

5.1 Um Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Die im Geltungsbereich vorhandenen Altanlagen sind zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.3 Innerhalb der festgesetzten Obstwiese mit Versickerungsmulde ist die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Die Fläche ist mit einer Regelsaatmischung aus Weizen, Roggen, Hafer, Gerste und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. (Sommermahd ab Mitte Juni / Herbstmahd ab Mitte September). Innerhalb der Fläche ist eine Versickerungsmulde zur Aufnahme von unbelastetem Niederschlagswasser gem. Pkt. 4.2 anzulegen. Weiterhin sind innerhalb der Fläche mind. 10 Obstbäume heimischer Arten in alten Sorten, Stammumfang mind. 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrstufige aufbaue, dreireihige Hecke zu entwickeln. Es sind Sträucher ausschließlich heimischer Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.5) im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzgröße werden für Sträucher 60 - 100 cm und für Heister 150 - 175 cm festgesetzt.

5.5 Pflanzliste einheimische Sträucher: Roter Hartriegel (Comus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Feldahorn (Acer campestre), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubeneiche (Prunus avestris), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

5.6 Innerhalb der festgesetzten Obstbaumwiese, jedoch außerhalb der Versickerungsmulde, sind zwei Lesesteinhaufen in besonderer Lage als Lebensraum verschiedenster Kleinlebewesen anzulegen. Dazu ist Material aus der unmittelbaren Umgebung zu verwenden. Die Lesesteinhaufen sind mit einer Fläche von jeweils 3 m² und mit unterschiedlichen Steindurchmessern (10 cm - 50 cm) anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. 24 BauGB)

6.1 Im festgesetzten Leitungsrecht Nr. 2 zu Gunsten des Betreibers der Ferngasleitung ist jegliche Bebauung, auch mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sowie eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen unzulässig.

6.2 Innerhalb eines Sicherheitsstreifens von 15,0 m Breite beidseitig der Ferngasleitung dürfen keine Gebäude, die zum ständigen Aufenthalt von Personen dienen, errichtet werden. Die Nutzung der Flächen außerhalb des Leitungsrechtes Nr. 2, innerhalb des Sicherheitsstreifens, für Zufahrten und Stellplätze ist zulässig. Innerhalb des Sicherheitsstreifens wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Nr. 1 zu Gunsten der Erschließung anliegender Grundstücksflächen festgesetzt.

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

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

7.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

Stadt- und Regionalplanung



Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9a der Gemeinde Papendorf „Sandkrug“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.06.2011 durch Veröffentlichung im "Landboten" erfolgt.

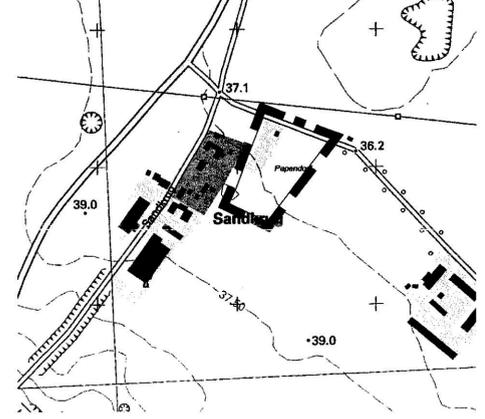
Gemeinde Papendorf, den 15.12.11 (Siegel) Der Bürgermeister

Rostock, den 27.10.2011 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

Gemeinde Papendorf, den 15.12.11 (Siegel) Der Bürgermeister

Gemeinde Papendorf, den 20.12.11 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde PAPENDORF über den Bebauungsplan Nr. 9a "Sandkrug"

umfassend eine ca. 1,7 ha große Fläche im nordöstlichen Teil des Gewerbe- und Mischgebietes am Sandkrug, südlich der Straße nach Papendorf (Erbsenkamp), begrenzt im Westen und Süden durch Garten- und Brachflächen und im Osten durch Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 31 (teilw.), 32/30, 32/2, 32/34, 32/35 und 32/41 der Flur 1, Gemarkung Groß Stove

Satzungsbeschluss
06.10.2011