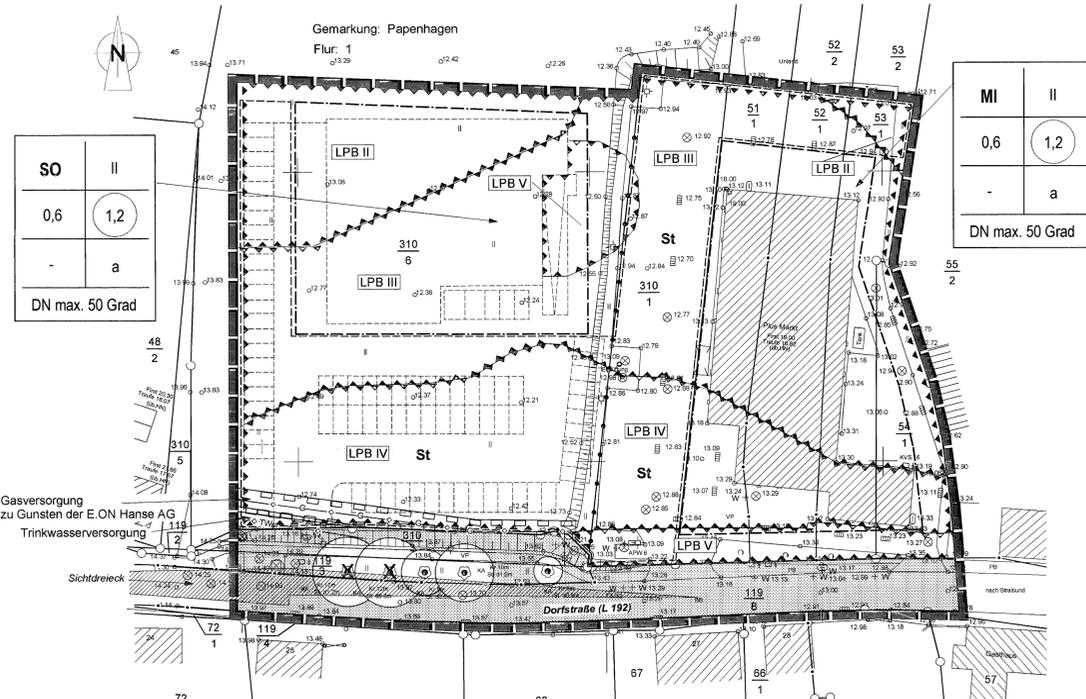


# Satzung der Stadt Richtenberg über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB Nr. 5 "Sondergebiet Einzelhandel Papenhagen"

Maßstab 1:500



## Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6, 11 Abs. 3 BauNVO)

- In dem festgesetzten Sondergebiet sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 835 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Zulässig sind Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs mit dem Kernsortiment Lebensmittel. Ergänzend sind discountmäßige Sortimente zulässig wie: Getränke, Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften, Non-Food-Artikel.
- In dem festgesetzten Sondergebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur bis insgesamt max. 601 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
- Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf (Käse, Fleisch- und Wursttheke usw.), einschließlich Kassen- und Vorkassenzonen sowie Windfängen. Reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen Waren für den Kunden nicht sichtbar zubereitet und portioniert werden, gelten nicht als Verkaufsflächen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der in ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,8 überschritten werden.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 60 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

### 4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die als Leitungsrecht „Trinkwasserversorgung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH zur Sicherung einer Trinkwasserversorgungsleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von jeweils 2 Metern beidseits der Leitung zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.
- Die als Leitungsrecht „Gasversorgung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der E-ON Hanse AG zur Sicherung einer Niederdruckgasleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von jeweils 2 Metern beidseits der Leitung zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.

### 6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche I bis V sind die in der Tabelle 6 der DIN 4109 einzuhaltenden und nachzuweisen.

maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. rw. res. [dB(A)]			
	Lärmpegelbereich	Wohnungen, Behälter- und Lagerungsräume, Unterrichts- u. Büroräume u.ä.	Bürosräume	
bis 55	I	30	-	
55 bis 60	II	30	30	
61 bis 65	III	35	30	
66 bis 70	IV	40	35	
71 bis 75	V	45	40	

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109. Die Zufahrt zur Fläche des SO ist von 22.00-6.00 Uhr mit einer Schrankanlage zu sperren.

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

#### (1) Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaubare Flächen und Flächen außerhalb von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind mit Rasen oder bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

#### (2) Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltendem Baum 3 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), 3 mal verpflanzt, Hochstamm 16 bis 18 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## Nachrichtliche Übernahmen

### Bodenkmalpflege:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

## Hinweise

**Plangrundlage:** Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros für Vermessungswesen Norbert Bolt, Mönchstraße 46 in 18439 Stralsund mit Stand vom 21.07.2008, mit hinterlegtem Automatischen Liegenschaftskataster

### Präambel:

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Richtenberg vom 25.10.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das „Sondergebiet Einzelhandel Papenhagen“, unmittelbar nördlich der Landesstraße 192 in der Flur 1, Gemarkung Papenhagen gelegen, zwischen der östlichen Grundstücksgrenze des vorhandenen PLUS-Marktes im Osten, der Landesstraße 192 im Süden, der Grenze zum Flurstück 48/2 im Westen und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.08.2007 und 31.03.2008.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) beteiligt worden.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung am 03.08.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 11.08.2009 bis zum 11.09.2009 während folgender Zeiten: Di 9.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Do 9.00 bis 12.00 Uhr, 14.00 bis 16.00 Uhr und Fr 9.00 bis 12.00 Uhr im Baumt des Amtes Franzburg-Richtenberg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 06.08.2009 bis 12.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 21.07.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 02.02.2011

(Siegel) Kataster- und Vermessungsamt für die Hansestadt Stralsund und die Landkreise Nordvorpommern und Rügen

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.06.2010 geprüft.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung am 28.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 19.07.2010 bis zum 03.08.2010 während folgender Zeiten: Di 9.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Do 9.00 bis 12.00 Uhr, 14.00 bis 16.00 Uhr und Fr 9.00 bis 12.00 Uhr im Baumt des Amtes Franzburg-Richtenberg nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am 12.07.2010 im Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertretung am 25.10.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.10.2010 gebilligt.

Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit aufgestellt.

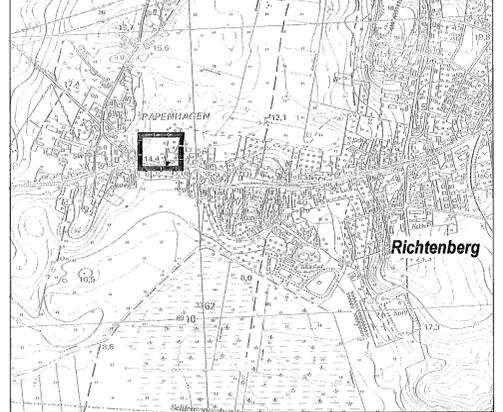
Richtenberg, den 26.10.2010 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

13. Die Beschlussfassung der Satzung über den Bebauungsplan 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 durch Veröffentlichung am 13.12.2010 im Amtsblatt Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.12.2010 in Kraft getreten.

Richtenberg, den 27.02.2011 (Siegel) Wegner, Bürgermeister

## Stadt Richtenberg Landkreis Nordvorpommern

Übersichtsplan 1:10.000



## Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet "Einzelhandel Papenhagen"

umfassend den bestehenden PLUS-Markt und das unmittelbar westlich angrenzende unbebaute Grundstück Dorfstraße 4a nördlich der Landesstraße 192 (Dorfstraße) in der Flur 1, Gemarkung Papenhagen

Stand: 25.10.2010

### Bearbeitung:

Regionale Entwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdammer 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 03831-280522  
Fax: 03831-280523