

# STADT KRÖPELIN

## Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße

Teil A - Planzeichnung

M 1:2000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ zulässige Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

----- Baugrenze

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

□ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

⊙ Flächen für Versorgungsanlagen - Trafo

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

— Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▨ öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○ Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

▨ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lw Begrenzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels gemäß Bebauungsplan Nr. 5

G Nutzungseinschränkung und Hinweis bezüglich Beeinträchtigung durch Geruchsmission gemäß Bebauungsplan Nr. 5

▨ Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Flurstücksgrenzen

105 Flurstücknummern

▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Kröpelin vom folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für Teilbereiche des "Gewerbegebietes Kröpelin - Südwest", gelegen östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße, 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 Bauunterschiedsverordnung 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. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 5 ist eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, das Entfallen der festgesetzten Hauptfristrichtungen sowie die teilweise Verschiebung der Baugrenzen in Anpassung an vorhandene und geplante Gebäude und vorgenommene Grundstücksteilungen. Mit Ausnahme der folgenden Festsetzungen Nr. 2 und 3 gelten alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften unverändert weiter fort.

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

Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten maximalen Zahl von einem Vollgeschoss ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

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

In der abweichenden Bauweise sind in allen Baufeldern Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten möglicherweise bauteilweise archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

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 Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Plangrundlagen:  
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkartenauszüge M 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Jan. 2007; Lagepläne Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn und Hansch & Bernau, Rostock; eigene Erhebungen

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.06.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.07.2007 bis zum 30.07.2007 erfolgt.

Kröpelin, den 25.07.07 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröpelin, den 25.07.07 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 21.08.2007 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kröpelin, den 25.07.07 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 09.07.2007 bis zum 10.08.2007 während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Kröpelin nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.07.2007 bis zum 30.07.2007 bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Kröpelin, den 25.07.07 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

5. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Entwurf geändert worden. Die Stadtvertretung hat daher am 25.10.2007 den geänderten Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom 19.11.2007 bis zum 30.11.2007 während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Kröpelin nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im Doberaner Anzeiger am 1.11.2007 bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2007 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröpelin, den 25.07.07 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 29.02.2008 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 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kühlungsborn, den 12.03.2008 (Siegel)

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den 25.07.07 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

8. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.02.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kröpelin, den 25.07.07 (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 12.02.2008 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kröpelin, den (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

10. Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Kröpelin, den (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kröpelin, den (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

12. Die Satzung 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, ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.02.2008 bis zum 12.03.2008 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 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.03.2008 in Kraft getreten.

Kröpelin, den (Siegel) Schlutow, Bürgermeister

### Übersichtsplan M 1:10 000



ORIGINALSATZUNGSEXEMPLAR  
STADT KRÖPELIN  
Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße

21.02.2008

