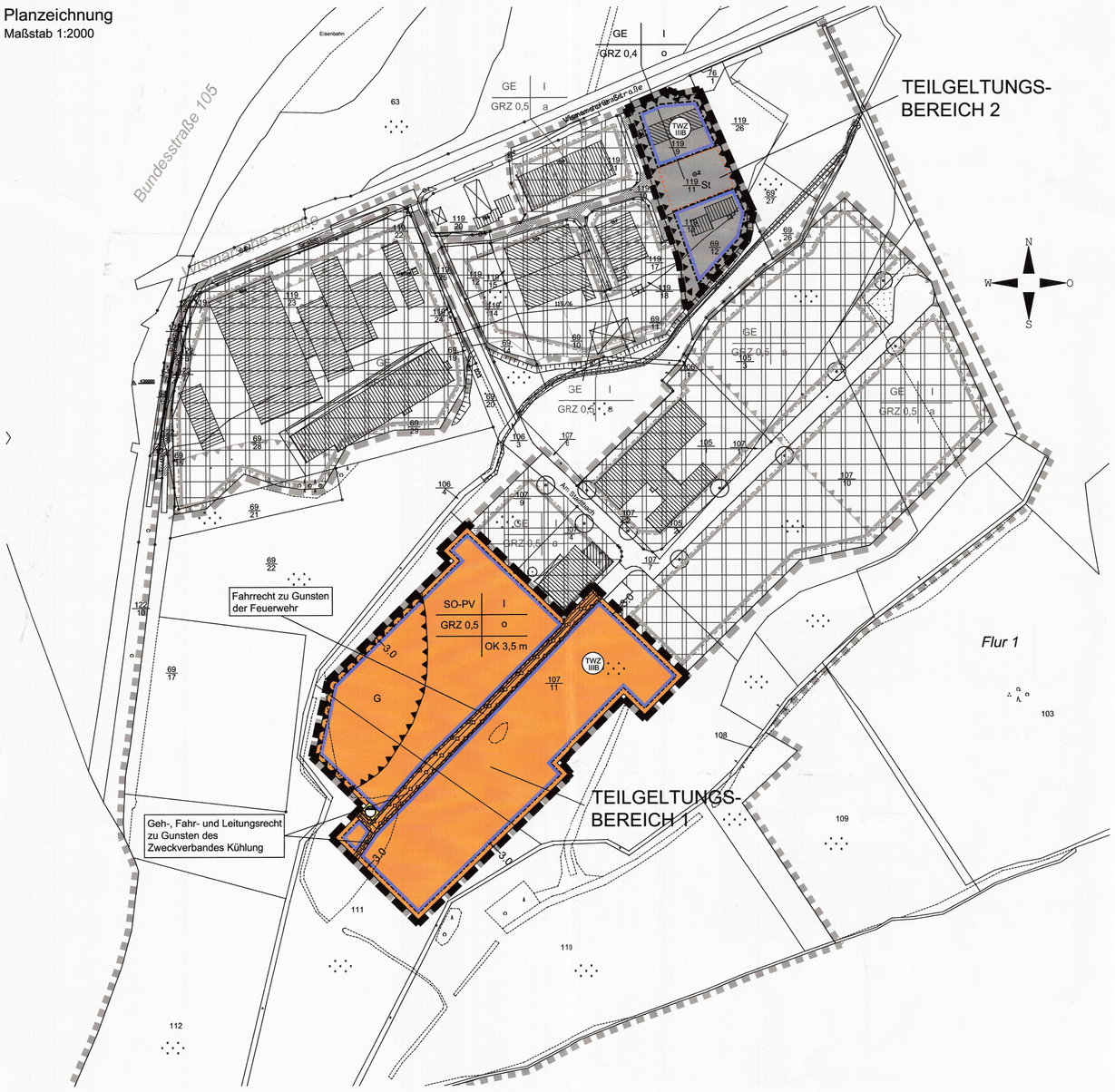
Satzung der Stadt Kröpelin über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße

Planzeichnung

Maßstab 1:2000



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Kröpelin vom 28.07.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für Teilbereiche des "Gewerbegebietes Kröpelin - Südwest", gelegen östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße, umfassend die Flurstücke 111 teilw. und 107/11 teilw. im Teilgeltungsbereich 1 und die Flurstücke 119/9, 119/11, 119/19 und 69/12 im Teilgeltungsbereich 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

1.1 SO-PV - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen.
Zulässig sind:
- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen
- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.)
- Gebäude und Anlagen für Unterhaltung und Pflege (Lager, Unterstand für abgrasende Tiere u.ä.)

1.2 Die Nutzung als Sondergebiet Photovoltaik wird auf 30 Jahre ab Inbetriebnahme befristet. Sofern eine Einspeisevereinbarung vorliegt, ist nach Ablauf der Frist eine Verlängerung der Nutzungsdauer zulässig. Nach Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung sind alle baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes zurückzubauen.

1.3 Als Folgenutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Es gelten hier die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 1. Änderung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16, § 18 und § 19 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist im SO-PV unzulässig.

2.2 Als Oberkante (OK) wird der höchste, lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert.

2.3 Die im SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 3,5 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb der Photovoltaikanlage dienen, um 1,0 m überschritten werden.

2.4 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe des natürlich anstehenden Geländes festgesetzt.

3. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie § 1a BauGB)

3.1 Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind im SO-PV in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

3.2 Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen im SO-PV sind Erdanker, Rammpfähle, Bohrpfähle o.ä. zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und Sockeln ist unzulässig.

3.3 Die Modultische im SO-PV sind so zu errichten, dass eine Bodenfreiheit von mindestens 0,60 m gewährleistet ist. Bei der Errichtung von Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten.

3.4 Die unbefestigten Bodenflächen sind im SO-PV als Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung zu entwickeln. Hierzu ist auf baubedingten Offenbodenbereichen die Ansaat einer Landschaftsrasenmischung vorzunehmen. Nach der Entwicklungspflege ist die Fläche, jeweils nach dem 15. Juni, 2 bis 3 mal pro Jahr zu mähen oder mit Schafen zu beweiden. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

3.5 Das im SO-PV anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

3.6 Mit Ausnahme eines geringfügigen, für die technische Ausführung des Vorhabens notwendigen Bodenaufrages oder -abtrages von maximal 1,0 m sind Geländemodellierungen unzulässig. Anfallender Boden ist im Baugebiet wieder zu verwenden.

3.7 Für Anpflanzungen innerhalb des SO-PV sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

3.8 Die grünordnerischen Festsetzungen unter Pkt. II./8. des rechtskräftigen Ursprungsplanes entfallen für das SO-PV.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Einfriedungen sind nur als dunkelgrüner, transparenter Metall- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Zusätzlich können Bepflanzungen vorgenommen werden.

2. Im Übrigen gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung.

Hinweise

I) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rostock 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale 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 Rostock, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

III) 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; digitaler Katasterauszug M 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, September 2011

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft:
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Kröpelin vom 03.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 31.05.2011 bis zum 07.07.2011 und durch Bekanntmachung im Internet unter www.stadtkroepelin.de am 31.05.2011 erfolgt.

2. Kröpelin, den 26.3.2012 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 03.03.2011 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.05.2011 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Kröpelin, den 26.3.2012 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. 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 09.06.2011 bis zum 11.07.2011 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, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 31.05.2011 bis zum 07.07.2011 und durch Bekanntmachung im Internet am 31.05.2011 unter www.stadtkroepelin.de bekannt gemacht worden.

Kröpelin, den 26.03.2012 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister

5. 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 30.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröpelin, den 26.03.2012 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 23.09.2011 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: 3020 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 23. Sep. 2011 (Siegel) i.A.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.07.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den 26.03.2012 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 28.07.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kröpelin, den 26.03.2012 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 11.4.2012 z.: 61.1-10 ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kröpelin, den 25.04.2012 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister

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

~~Kröpelin, den ..... (Siegel) Wunschik, Bürgermeister~~

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

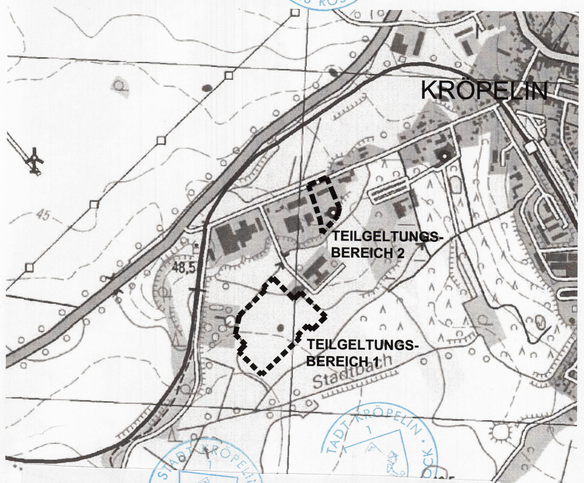
Kröpelin, den 25.4.2012 (Siegel) Wunschik, Bürgermeister

12. Die Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Internet unter www.stadt-kroepelin.de vom 19.04.2012 bis zum 20.05.2012 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung und Verkündung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 Gewerbegebiet „Südwest" wird gemäß der Hauptsatzung,§15 Abs. 2, mit dem Ablauf des ersten Tages der Verkündung wirksam.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriftenund von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.1 BauGB, § 5 Abs. 5der Kommunalverfassung MV) und weiter auf die Fälligkeit des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 19.04.2012 in Kraft getreten.

Kröpelin den 25.04.2012 Siegel Hubertus Wunschik
Bürgermeister

Übersichtsplan

Maßstab 1:10000



endgültig ausgefertigtes Satungsexemplar 25.04.2012

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)

SO-PV — Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ — zulässige Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK — Oberkante der baulichen Anlagen in m als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

Sonstige Planzeichen

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

G — Nutzungseinschränkungen und Hinweise bezüglich Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen gemäß Bebauungsplan Nr. 5

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (sh. Beschriftung in der Planzeichnung)

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (Ursprungsplan)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TWZ IIIB — Trinkwasserschutzzone - sh. Hinweise Pkt. III)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

105/3 — Flurstücksnummern

3.0 — Bemaßung

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße

für das Gebiet:
Teilgeltungsbereich 1: Flurstücke 111 teilweise und 107/11 teilweise
und Teilgeltungsbereich 2: Flurstücke 119/9, 119/11, 119/19 und 69/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin

SATZUNGSBESCHLUSS

28.07.2011