Anlage 2

SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF
über den Bebauungsplan Nr. 9 b Gewerbegebiet "Sandkrug - nordwestlicher Teil"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000

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, 11 BauNVO)

- GE – Gewerbegebiete, mit Nr. Nummerierung (§ 8 BauNVO)
- SO – Sonstige Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl als Höchstwert
- 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
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Wasser
- Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

- Stromleitung, oberirdisch
- Wasserleitung, unterirdisch
- Gasleitung, unterirdisch
- Telekommleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Gehölzmasse, pflanzen
- Gehölzfläche, pflanzen
- Grünanlagenfläche, pflanzen

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

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

- Erhaltung von Bäumen
- anzupflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Emissionskontingent Nacht (dB(A)/m²)

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind + Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 StrWG-MV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- Böschung
- Bemaßung
- Straßenquerschnitt

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern. Auszug aus den Liegenschaftsakten der Flur 3 der Gemarkung Silkenow und der Flur 1 der Gemarkung Groß Stove. Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Gomik, 14.05.2014 eigene Erhebungen

Empfohlene Straßenquerschnitte
Anschluss an Schnitt A - A

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett

Teil B - Text

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9b Gewerbegebiet "Sandkrug - nordwestlicher Teil", gelegen zwischen der Landesstraße 132 und dem Sandkrug sowie südlich des Ortsteiles Silkenow, umfassend die Flurstücke 120 und 121 der Flur 3 in der Gemarkung Silkenow sowie die Flurstücke 26/1, 26/3, 26/6, 26/8, 26/9, 26/4, 58/2 (teilweise), 66/14, 65/29 und 65/30 in der Flur 1 der Gemarkung Groß Stove, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 9b wurde am 06.03.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf vom ..... bis zum ..... erfolgt.

   Papendorf, den ..... (Siegel) ..... Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 17.07.2014 beteiligt worden.

   Papendorf, den ..... (Siegel) ..... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.01.2015 bis zum 23.01.2015 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 11.12.2014 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 Bebauungsplans Nr. 9b mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Papendorf, den ..... (Siegel) ..... Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Warnow-West nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 vom ..... bis zum ..... bekanntgemacht 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 in Verbindung des Geltungsbereichs am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hierzu ist der genaue Verlauf der Grenzzeichen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortführe im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht angestellt werden.

   Rostock, den ..... (Siegel) ..... Öffentlich best. Vermessungsingenieur

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

   Papendorf, den ..... (Siegel) ..... Der Bürgermeister

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

   Papendorf, den ..... (Siegel) ..... Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden 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 erteilen ist, und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf vom ..... bis zum ..... 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 FFB gilt und Schlechen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Kalendar des ..... in Kraft getreten.

    Papendorf, den ..... (Siegel) ..... Der Bürgermeister

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 unveränderten 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 Munitionsreste 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 Munitionsräumdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Vor Kampfmittel entdeckt in Bereich hat oder Kenntnis von Legenden derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, das unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschlechterung, unnötige Vermeidung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Werden bei Baubeginn Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (anormaler Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer 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 Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung "Warnow" Gemäß § 133 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) treiben 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.

Zur Minimierung der Bodenbelastungen für die Bauhaupfolgen der Gebäude, Freiflächen und Gebäude sind die Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude gemäß § 39 BNatSchG auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.

Bei Grabarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden und Kabelgräben schnellstmöglich verschlossen und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen werden.

Innerhalb des Flurstückes 63/4, der Flur 1 in der Gemeinung Groß Stove ist auf eine Fläche von 600 m² eine Feldhecke zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Breite von mindestens 10 m vorzusehen. Es ist eine Initialpflanzung auf 10 % der Fläche mit Sträuchern in der Mindestqualität Sträucherverteg (BU) 60- 100 cm, 2x verpflanzt und Heistern in der Mindestqualität StU 150- 200 cm, verpflanzt vorzunehmen. Als sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden. Es ist eine 3- jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Pflanzliste: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotdorn (Crataegus laevigata), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Hundsrose (Rosa canina), Blei-Eiche (Quercus robur), Feld Ahorn (Acer campestre) Hain Buche (Carpinus betulus), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Weide (Salix spec.), Hasselnuss (Corylus avellanae), Eben- Eiche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Innerhalb des Flurstückes 63/4, der Flur 1 in der Gemeinung Groß Stove ist eine 11.000 m² große landwirtschaftliche Fläche vollständig aus der Nutzung zu nehmen und als naturnahe Wasserfläche zu entwickeln. Eine vollständige Verbuschung der Flächen ist durch eine jährlich mindestens zweimalige Mahd zu verhindern.

Innerhalb des Flurstückes 65/28, der Flur 1 in der Gemeinung Groß Stove ist eine 5418 m² große landwirtschaftliche Fläche vollständig aus der Nutzung zu nehmen und als naturnahe Wasserfläche zu entwickeln. Eine vollständige Verbuschung der Flächen ist durch eine jährlich mindestens zweimalige Mahd zu verhindern.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher durchzuführen und durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu sichern.

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

Stadt- und Regionalplanung
Anschrift Verfasser
Tel. Fax
E-Mail
Unterschrift

Übersichtsplan

SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF
über den Bebauungsplan Nr. 9b
Gewerbegebiet "Sandkrug - nordwestlicher Teil"

gelegen zwischen der Landesstraße 132 und dem Sandkrug sowie südlich des Ortsteiles Silkenow, umfassend die Flurstücke 120 und 121 der Flur 3 in der Gemeinung Silkenow sowie den Flurstücken 26/1, 26/3, 26/6, 26/8, 26/9, 26/4, 58/2 (teilweise), 66/14, 65/29 und 65/30 in der Flur 1 der Gemeinung Groß Stove

ENTWURF

Bearbeitungsstand 28.08.2016