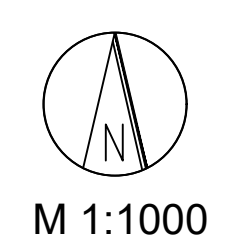
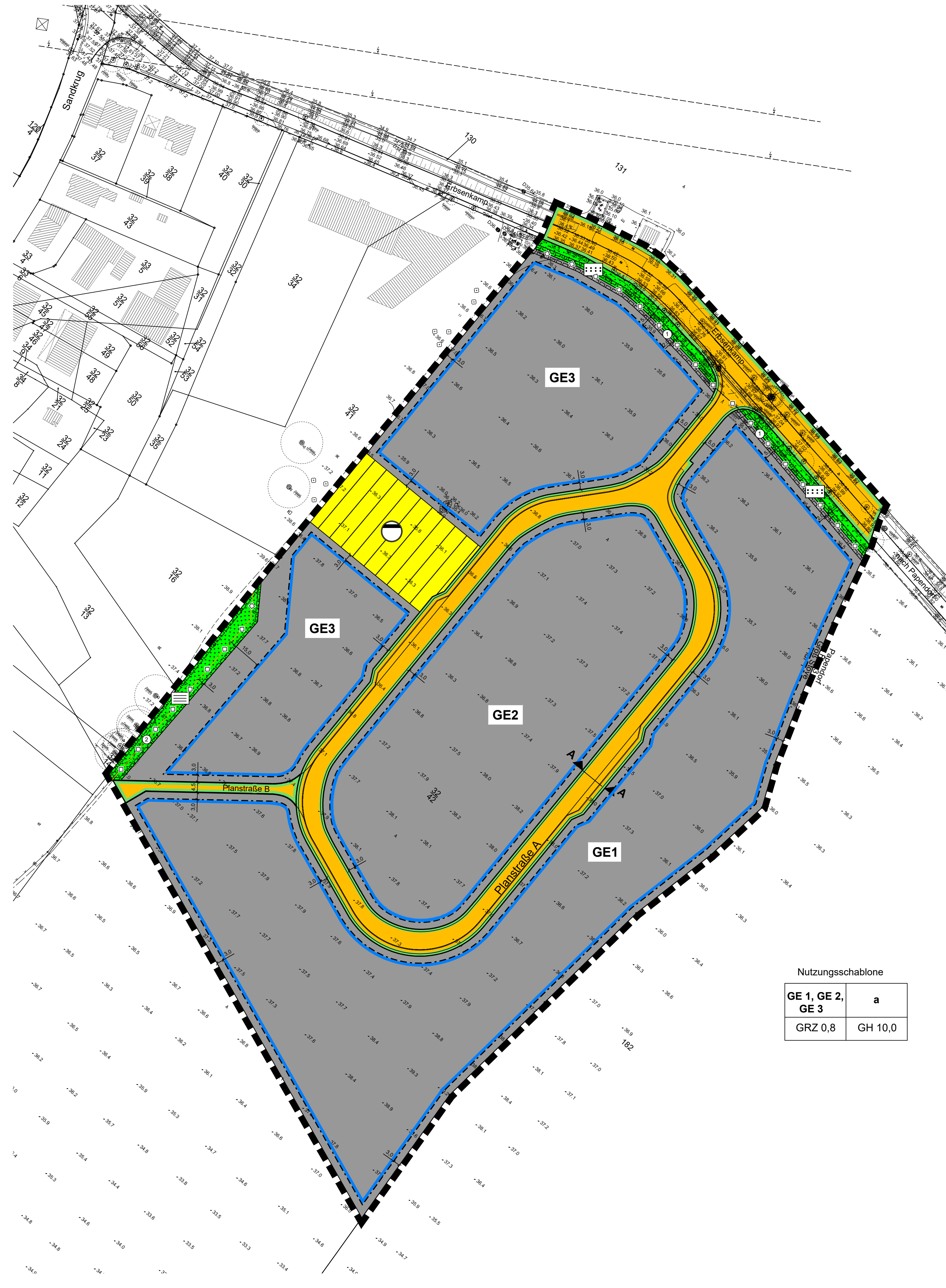


SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 9c Gewerbegebiet "Sandkrug - östlicher Teil"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenvordnung (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)

GE1 Gewerbegebiete, mit ffd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
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

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

Flächen für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Gasleitung, unterirdisch
Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
Grünfläche, privat
Zweckbestimmung: Mahdweide

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
zu Gunsten des Betreibers der AW-Leitung
zu Gunsten des Betreibers der Gas-Leitung
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

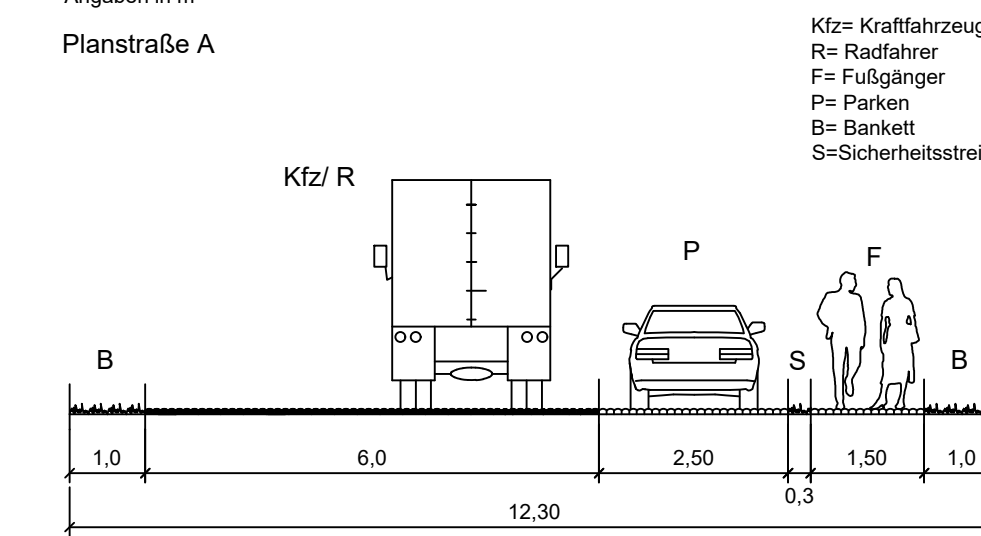
2. Darstellungen ohne Normcharakter

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

Nutzungsschablone

GE 1, GE 2, GE 3	a
GRZ 0,8	GH 10,0

Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9c „Sandkrug - östlicher Teil“, gelegen südöstlich der Ortslage Sandkrug und dem bestehenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 9a) sowie südwestlich des Erbsenkamps, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8, 19 und 19 BauNVO)
1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
1.2 Ausnahme weise können in den Gewerbegebieten (GE) Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
1.3 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) unzulässig.
1.4 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
1.5 Für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Dachaufbauten wie Abgasanlagen, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a u. § 1a BauGB)
3.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten. Baumanpflanzungen zugunsten der Allee sind zulässig. Anderweitige Gehölzanpflanzungen und die Errichtung von baulichen Anlagen sind unzulässig.
3.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mahdweide“ ist als Wiese mit hohem Kräuteranteil zu entwickeln, die mindestens einmal jährlich zu mähen ist. Die Anpflanzung von Gehölzen oder die Errichtung von baulichen Anlagen sind unzulässig.

4. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
4.1 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
4.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
4.3 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

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 unverändertem 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 Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbauer 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 Schutzzone III der „Oberflächenwasserfassung "Warnow". Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben 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 Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Gehölze und Freiflächen sind die Entfernung von Gehölzen und der Vegetationsschicht gemäß § 39 BNatSchG auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zu beschränken.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan 01/2020, Vermessungsbüro HANSCH & BERNAU, DHHN 2016;
eigene Erhebungen



Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 9c wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf sowie im Internet erfolgt.

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum 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 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 Bebauungsplanes Nr. 9c mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Warnow-West nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig waren die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes einsehbar. 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 sowie im Internet bekannt gemacht 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 innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

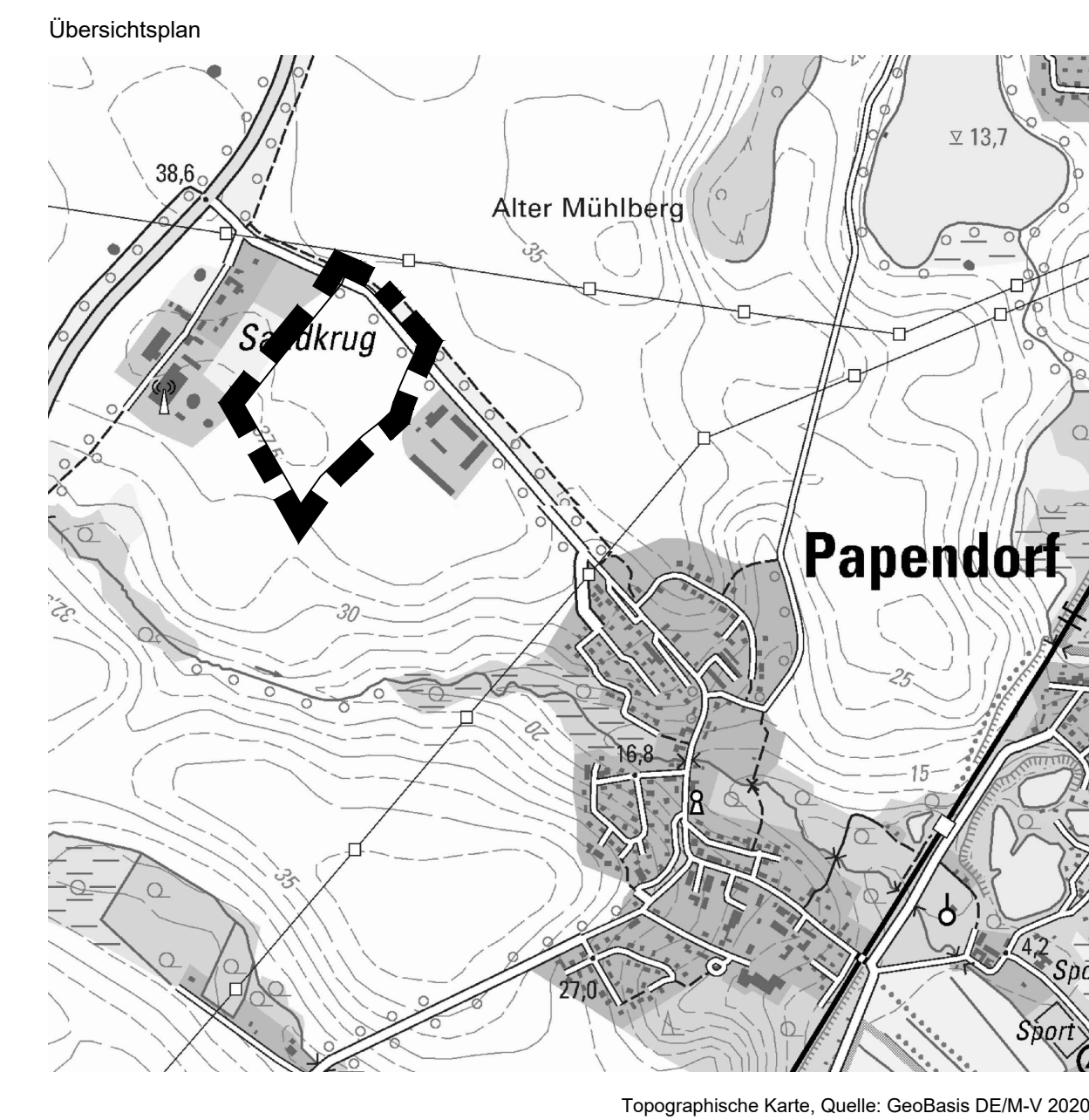
Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird 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 erhalten ist, sind durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf vom bis zum sowie im Internet 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF
über den Bebauungsplan Nr. 9c
Gewerbegebiet " Sandkrug - östlicher Teil"
gelegen südöstlich der Ortslage Sandkrug und dem bestehenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 9a) sowie südwestlich des Erbsenkamps

VORENTWURF
Bearbeitungsstand 15.04.2020