

# SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF über den Bebauungsplan Nr. 23 "An der Beke"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:500



Nutzungsschablone

WA	III a
GRZ 0,4	FHmax 9,50
DN ≤ 15°	FD, PD

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**FH** Firsthöhe als Höchstmaß

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

**a** abweichende Bauweise  
**DN** Baugrenze  
**---** zulässige Dachneigung

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

**■** Straßenverkehrsfläche  
**---** Straßenbegrenzungslinie  
**■** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**✓** Verkehrsberuhigter Bereich  
**A** Fußweg  
**P** Parkfläche

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** Grünflächen  
**■** Park, privat  
**■** Zäsurgrün, privat

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

**●** Anpflanzen von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

**---** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen / Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
**①** Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze  
**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**■** vorhandene bauliche Anlagen  
**■** vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild  
**---** vorhandene Flurstücksgrenzen  
**120** Flurstücknummern  
**33,24** vorhandene Geländehöhen in m ü. NN  
**5,0** Bemaßung in m  
**X** künftig fortfallend

### Nachrichtliche Übernahme

**●** Baum Bestand (geschützte Bäume)  
**⊗** geschützte Bäume, künftig fortfallend  
**III** Trinkwasserschutzzone III

Planungslagen:  
Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2018; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, 10.04.2017; eigene Erhebungen

### 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 Munitionsbereitschaftsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen deraußer 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) 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". Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz sind zu beachten.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Gehölze, 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 Erdarbeiten 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 der privaten Wohnbauflächen sollte der vorhandene Baumbestand an heimischen Gehölzen soweit möglich in die Gestaltung der Freianlagen einbezogen werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Baum des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18158 Kitzrow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034) sowie § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "An der Beke", gelegen im Nordosten der Ortslage Papendorf, südlich der Straße Am Kirchenkamp und östlich der Wohnbebauung an der Dorfstraße, umfassend im Wesentlichen die ehemalige Kleingartenanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

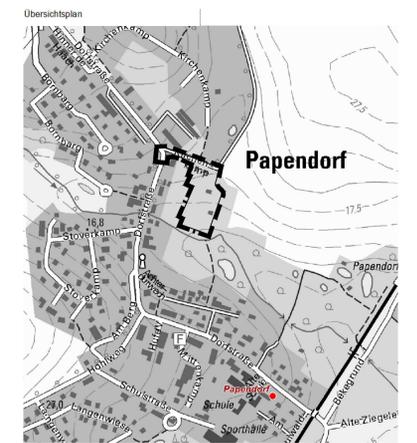
### Teil B – Text

Es gilt die Bauzeichenerklärung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig ist.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist das dritte Vollgeschoss nur als Staffelfloorschicht zulässig. Der Rücksprung des Staffelfloorschichtes im WA ist an mindestens einer Gebäudesseite um mindestens 1,5 m zu realisieren. Die Nutzung von Flachdach-Teilflächen der Staffelfloorschicht über den darunter liegenden Geschossen oder über angebauten Garagen ist als Dachterrasse zulässig. Die Nutzung von Dachterrassen über dem obersten Vollgeschoss ist unzulässig.
  - Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 30,0 m nicht überschritten werden darf.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
  - Die Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit der Nr. 1 sind dem Baufeld Nr. 1 zugeordnet. Ein nachweislich höherer Stellplatzbedarf kann auch außerhalb der festgesetzten Fläche gedeckt werden. In allen Baugebieten ist die Errichtung von Garagen unzulässig. Überdeckte Stellplätze sind zulässig.
  - Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinvordachanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
  - In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altersgerechten Wohnungen angewiesen sind.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Regelung des Wasserabflusses** (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes parkartig zu gestalten. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenraster, Fugenpflaster, versenkungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decks) herzustellen. Die Anlage von befestigten Aufenthaltsbereichen mit Bänken, Müllbehältern, Spiel- und Sportgeräten ist ebenso zulässig. Der Gesamtanteil an Gehölzen innerhalb der Parkanlage ist auf max. 30% zu beschränken.
  - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" ist eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von mind. 7 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume der Art Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) in der Mindestqualität höchstens 3er Stammumfang 18 cm zu verwenden. Der Abstand zum Fahrbahnrand ist mit mind. 1,5 m vorzusehen.
  - Die Kfz-Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
  - Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
  - Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAO M-V)
  - Für die Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Blechdeckungen, begrüntem oder bekeimtem Dachern und die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Es sind ausschließlich Putz- und Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
  - Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturdunen, rotbraunen, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Klinkern zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rolllädenkästen unzulässig.
  - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
  - Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
  - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune beträgt 1,50 m. Im Bereich von Grundstücksaußenfahrten und Einmündungen wird die Maximallänge der Einfriedungen auf 0,80 m begrenzt.
  - Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).
  - Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Befestigung mit einer begrüntem Umkleidung oder mit Rankpflanzen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
  - Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
  - Es wird auf § 84 der LBAO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

### Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 23 wurde am 05.10.2017 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle am Mehr-Generationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf erfolgt.  
Papendorf, den ... (Siegel) ... Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ... beteiligt worden.  
Papendorf, den ... (Siegel) ... Der Bürgermeister
- 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 Umweltauswertung aufgefordert worden.  
Papendorf, den ... (Siegel) ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Papendorf, den ... (Siegel) ... Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23, 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 Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle am Mehr-Generationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf vom ... bis zum ... 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
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am ... 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: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Rostock, den ... (Siegel) ... Öffentlich best. Vermesser
- 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
- Der Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 23 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.  
Papendorf, den ... (Siegel) ... Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Papendorf, den ... (Siegel) ... Der Bürgermeister
- 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 Bekanntmachungsstelle am Mehr-Generationenhaus, 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
Papendorf, den ... (Siegel) ... Der Bürgermeister



## SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 23  
"An der Beke"

gelegene im Nordosten der Ortslage Papendorf, südlich der Straße Am Kirchenkamp und östlich der Wohnbebauung an der Dorfstraße, umfassend im Wesentlichen die ehemalige Kleingartenanlage

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 04.09.2018

