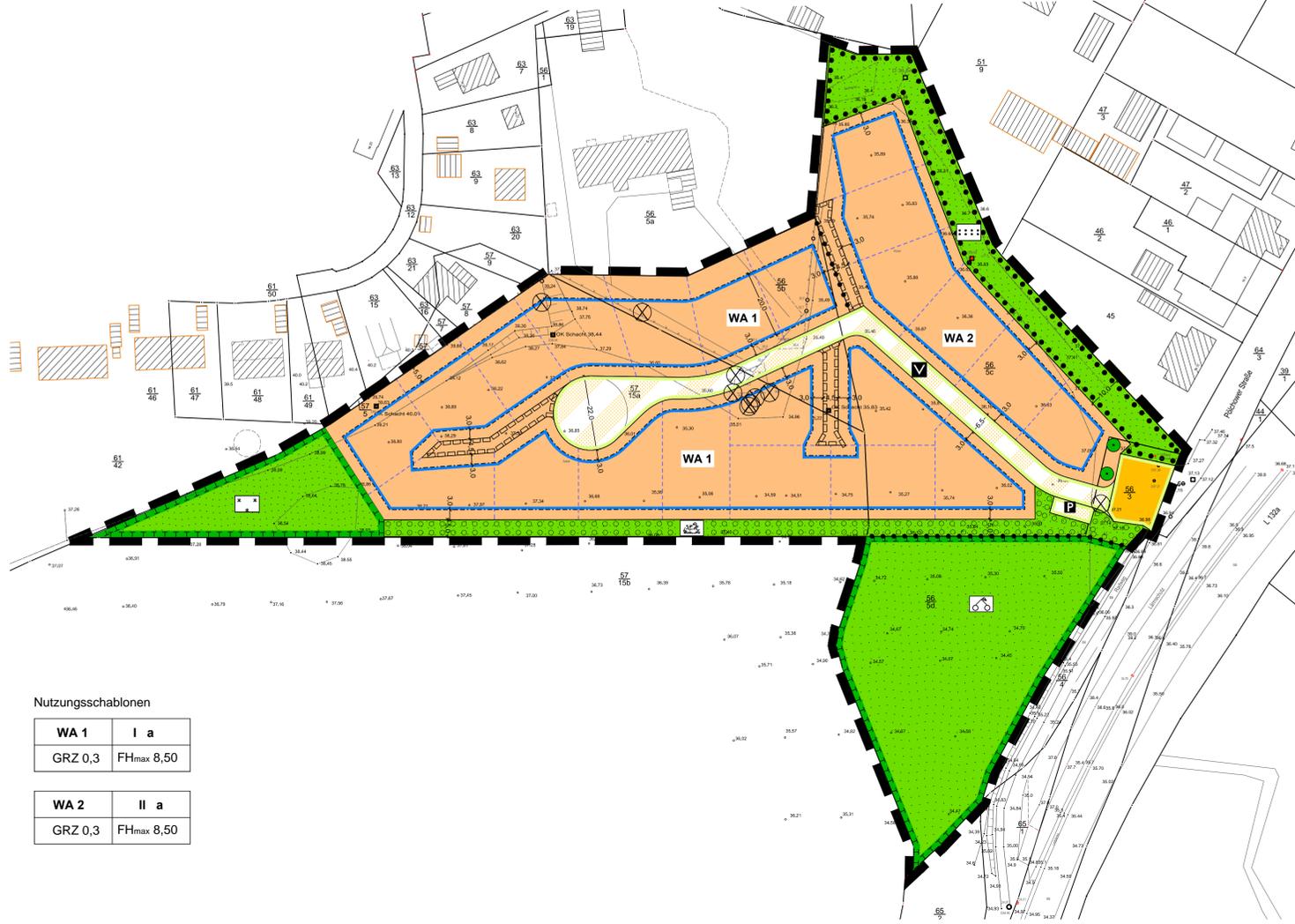


SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet Niendorf-Süd"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 1	I a
GRZ 0,3	FH _{max} 8,50

WA 2	II a
GRZ 0,3	FH _{max} 8,50

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 1 Allgemeine Wohngebiete, mit Hfd. Nummerierung (§ 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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsfläche

Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Feldgehölz, öffentlich

Streubstwiese, öffentlich

Zäsurgrün, privat

Ortsrandbegrünung, privat

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entwerfer sowie der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Bemaßung in m

geschützte Bäume, künftig fortfallend (§ 18 NatSchAG, M-V)

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DEM-V, 2018, Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Kötschel, 30.08.2018, eigene Erhebungen

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennwerte bekannt. Werden unvermutet Bodenkennwerte entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 BImSchG i.V.M. unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Entfernen 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 Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, 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, Abblagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Aufbaubehörde des Landes 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 Abruch der Gebäude gemäß § 39 BImSchG 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 Freizeitanlagen einbezogen werden.

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

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

Praambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 8 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (QVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (QVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet Niendorf-Süd" im Süden der Ortlage Niendorf, westlich der Pöchowstraße und östlich des Wohngebietes am Haselbruch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und 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 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, einseitigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

2. 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.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von überdachten Kfz-Stellplätzen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

3.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Hecke mit Überbreite von mindestens 5,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standort-heimische Gehölzarten in den Pflanzqualitäten Sträucher 20/100 cm, 3-reihig, Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibolchsicherung zu verwenden. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m und Bäume als Überhälter in einem Abstand von 15-20 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden. Ein geeigneter Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.

4.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldgehölz" ist mit standortheimischen Baum- und Straucharten im stufenweisen Aufbau zu gestalten. Es sind Pflanzen in Qualitäten Bäume alte Heister 150/200 cm, Sträucher 20/100 cm, 3-reihig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil von Baumgehölzen ist auf mindestens 10% festgesetzt. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Strauch- und 5 verschiedene Baumarten zu verwenden. Ein geeigneter Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.

4.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streubstwiese" ist als extensives Grünland mit Obstgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind alle Kulturarten in der Pflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang mind. 14/16 cm und Verankerung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens ein Baum je 150 m² zu pflanzen. Für die Errichtung des Grünlandes ist eine regionaltypische Saatmischung zu verwenden. Ein geeigneter Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.

4.4 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bzw. Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Bauarbeiten, fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

4.5 Die Kfz-Stellplatzflächen sind in wasserdruckfähiger Bauweise herzustellen.

4.6 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen.

4.7 Für alle Gehölzarten gilt eine 3-jährige Entwicklungsphase.

4.8 Pflanzliste: Überhälter: Stiel-Eiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Heister: Hamamelis (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Kornelkirsche (Cornus mas), Weiden in Sorten (Salix sp.), Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus).

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 LbauO M-V)

Für die Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig sind die Ausbildung von Blechdeckungen, begrüntem oder befestigten Dächern und die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von mindestens 15° und bei einer zweigeschossigen Bauweise von maximal 15° zulässig.

5.2 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 naturroten, rotbraunen, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Klinkern zulässig. Riemchen sind ebenso wie sichtbare Rolllädenkästen unzulässig.

5.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasdächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Bauteile vorlöschen, ist unzulässig.

5.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

5.5 Lüftungspumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

5.6 Einfriedungen sind nur als Laubhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzaune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune beträgt 1,5 m. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen wird die Maximhöhe der Einfriedungen auf 0,8 m begrenzt.

5.7 Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).

5.8 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung mit einer begünstigten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

5.9 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 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

5.10 Es wird auf § 84 der LbauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LbauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 25 wurde am 15.03.2018 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf 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. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25, 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, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fragegerecht 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 latestatmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs a) wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

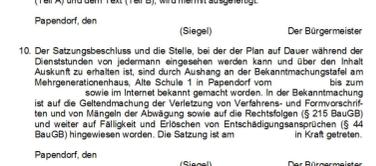
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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 Nachfrist (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus der digitalen Topographischen Karte, © Geo Basis - DEM-V, 2018

SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 25

"Wohngebiet Niendorf-Süd"

gelegten im Süden der Ortlage Niendorf, westlich der Pöchowstraße und östlich des Wohngebietes am Haselbruch

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 04.09.2018

Stadt- und Regionalplanung

Planbereichsbeschriftung

Martin Hüffmeyer

2018, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04

18, 09, 04