

SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF über den Bebauungsplan Nr. 20 "Papendorf - Nord"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



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, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ zulässige Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

— Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Regenrückhaltebecken, öffentlich

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Anpflanzen von Bäumen
Erhalten von Bäumen

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Biotop

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Fuß- und Radweg



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Abs. 6 BauGB)



Stellplatz für Abfallbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen



Grünanlage, privat



Sukzessionsfläche, öffentlich



Spielplatz, öffentlich



Feldhecke, öffentlich



Parkanlage, öffentlich

2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Parzellierung

129

Flurstücksnummern



Bemaßung in m



Schnittlinie Straßenquerschnitt



Höhenangabe in m ü. HN



künftig fortfallend



Böschung

Hinweise

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 Bad Doberan 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

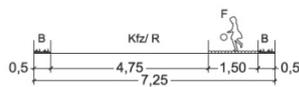
Der vorliegende Vorentwurf/Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes/Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Empfohlener Straßenquerschnitt

Planstraße - Mischverkehrsfläche

Angaben in m

Schnitt A-A



Kfz= Kraftfahrzeuge

R= Radfahrer

F= Fußgänger

P= Parken

B= Bankett

Schnitt B-B



Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, März 2007, Landgesellschaft M-V; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, Schwerin, eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Papendorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Papendorf-Nord", gelegen am nördlichen Ortsrand von Papendorf, begrenzt im Südwesten durch die Dorfstraße und die vorhandenen, bebauten Grundstücke, im Nordwesten durch das Stiegsoll, im Norden und Nordosten durch Ackerflächen und im Südosten durch das Langen Soll, umfassend eine Teilfläche aus Flurstück 129 sowie die (vorläufigen) Flurstücke 41/11, 26/2 (teilw.), 14/3, 14/2, 13/5, 13/4, 12/3, 12/2, 11/2 und 10/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Papendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zu etzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Die Firsthöhe darf max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Für die festgesetzten Höhen gilt der Bezugspunkt von 23,45 m ü. HN auf der Oberkante der Planstraße. Die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der natürlich anstehenden Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks ist bei der Bestimmung der Höhen anzurechnen.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 650 m² je Einzelhaus und mindestens 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist zwischen der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen der Grundstücke unzulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,75 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 sowie § 202 BauGB)

- 6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 6.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 6.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf dem privaten Grünflächen auf mindestens 30 % der Flächen folgende Sträucher anzupflanzen: ...
- 6.5 Innerhalb der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldhecke" ist zur Abschirmung des Baugebietes gegenüber der offenen Ackerflur eine mehrreihige Feldhecke anzulegen. ...
- 6.6 Innerhalb der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind ...
- 6.7 Innerhalb der öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind ...

- 6.8 Das Langen Soll und das Steigsoll sind als gesetzlich geschützte Biotope zu erhalten und zu entwickeln. Das Langensoll ist mit einer Grünfläche "Sukzessionsfläche" als Pufferzone in einer Breite von mind. 7,0 m zu umgeben, die der natürlichen Sukzession überlassen wird. Die Fläche ist folgendermaßen zu entwickeln... Zur Wiedervermessung ist das unbelastete Regenwasser aus dem Plangebiet in das Langen Soll einzuleiten. ...

Pflanzliste Sträucher und Bäume:

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Wald-Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schiehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Bäume

Obstbaumsorten	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglens regia</i>	Walnuß
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

sowie Kletter- und Rankpflanzen:

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

- 7.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Außerdem sind Reet- oder begrünte Dächer zulässig.
- 7.2 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.
- 7.3 Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen.
- 7.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 7.5 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Zäune beträgt an der Planstraße max. 1,4 m.
- 7.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
- 7.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 7.8 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.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.11.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im "Landboten" erfolgt.

Gemeinde Papendorf, den
(Siegel) Der Bürgermeister

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

Gemeinde Papendorf, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Warnow-West, Bauamt, 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.

Gemeinde Papendorf, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Papendorf, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Warnow-West, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im "Landboten" 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.

Gemeinde Papendorf, der
(Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand 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.

, 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.

Gemeinde Papendorf, der
(Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 20, 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 zum Bebauungsplan Nr. 20 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Gemeinde Papendorf, der _____ (Siegel) Der Bürgermeister

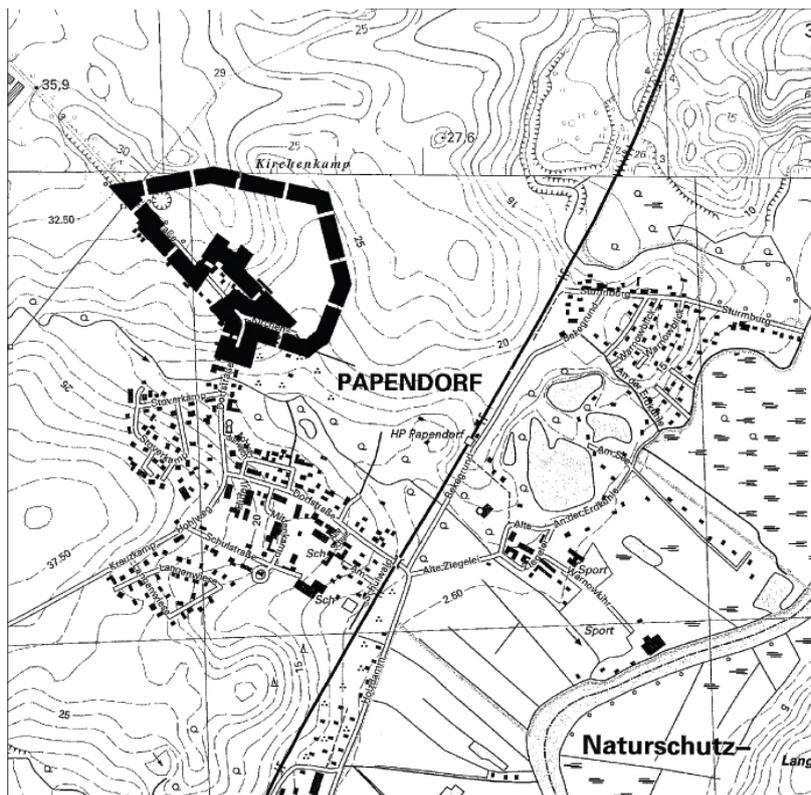
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Papendorf, der _____ (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 am _____ im "Landboten" 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 mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Gemeinde Papendorf, der _____ (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20

"Papendorf - Nord"

gelegen am nördlichen Ortsrand von Papendorf, begrenzt im Südwesten durch die Dorfstraße und die vorhandenen, bebauten Grundstücke, im Nordwesten durch das Stiegsoll, im Norden und Nordosten durch Ackerflächen und im Südosten durch das Langen Soll

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 04.06.2007