# Gemeinde Papendorf - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Park Groß Stove"

## PRÄAMBEL

Auf Grundlage des §10 des 1. Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818), sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetztes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S.468, berichtigt in GVOBl. S.612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Am Park Groß Stove", bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und nach Beschluss folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 geänderten oder ergänzten Festsetzungen sind in der Planzeichnung rot gekennzeichnet!**

**Art und Maß der baulichen Nutzung** — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

**Art der Baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl
§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
**Max. zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt**
**§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO**

| WA | II |
|---|---|
| GRZ 0,25 | GFZ 0,417 |
| Hmax 9,0m | ED |

Anzahl der Vollgeschosse
§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
**Geschossflächenzahl**
**§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO**
Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
§ 22 Abs.2 BauNVO

**Überbaubare Grundstücksfläche** — § 23 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgnung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und rplivaten Bereichs, Flächen für Gemeindbedarf.** — § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
F — Feuerwehr -Löschwasserentnahme

**Verkehrsflächen** — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
P — Öffentliche Stellplatzfläche
Fußgängerbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** — § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:
Abfall

**Grünflächen** — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

private Grünfläche

Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung "Parkanlage"
Zweckbestimmung "sukzessive Wiese"
Zweckbestimmung "Hausgarten"

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** — § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Wasserflächen — § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Umgrenzung von Flächen
für die Regelung des Wasserabflusses

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

M1 — Maßnahmegebot zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft laut textlichen Festsetzungen

Bäume zu erhalten — § 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB

Anpflanzungen von Bäumen — § 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB

P1 — Pflanzgebot laut textlichen Festsetzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

**Abgrenzung der Änderungsbereiche** — **§ 9 Abs. 7 BauGB**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

GFL 1 — Zuordnung der jeweiligen Rechte gemäß textlicher Festsetzungen

**Nachrichtliche Übernahmen**

Geschütztes Biotop — § 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 20 LNatG MV

GDG — Grenze des denkmalgeschützten Gutsparks — § 2 Abs.1 DSchG M-V

**Planzeichen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

108/5 — Flurstücknummern

Funtionale Aufteilung des Straßenraumes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

**Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 geänderten oder ergänzten Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend mit roter Schrift gekennzeichnet!**

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§1 Abs. 6 BauNVO)

**2a. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

**Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Gebäudehöhe wird die Höhe der Erschließungsstraße auf der dem Baugrundstück zugewandten Begrenzung und auf Höhe der Mitte der Straßenfassade des geplanten Gebäudes festgesetzt.**

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Nebenanlagen Im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

**4. Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr, 3 BauGB)**

Bei Einzelhausbebauung ist eine Mindestgröße des Gründstückes von 650 m² festgesetzt, bei einer Doppelhausbebauung eine Mindestgröße von 450 m² je Doppelhaushälfte. Die dem Grundstück zugeordneten privaten Grünflächen mit dem Pflanzgebot P1 und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" sind auf diese Mindestgröße anzurechnen.

**5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche dient der Einrichtung einer Löschwasserentnahmestelle mit zugehörigem Aufstellungsplatz für Löschfahrzeuge des Brandschutzes.

**6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche dient der Einrichtung einer Bereitsstellungsplatzes für die Abfallentsorgung.

**7. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

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

Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften vor Beginn der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.
**P1 und P2**
In der gemäß zeichnerischer Festsetzung als privater Grünfläche gekennzeichneten Flächen P1 und P2 ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihen hat 1,00 m und zwischen den Reihen 1,50 m zu betragen. Die Sträucher sind von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen. In der mittleren Reihe sind alle 20,00 m Überhälter zu pflanzen.
**M1 und P3**
Die Flächen M1 und P3 des denkmalgeschützten Gutsparks (GD) sind zu entsiegeln und als extensive Wiesenflächen anzulegen, welche zweimal jährlich gemäht werden. Dies hat nach dem 15.07. und nach dem 15.09. zu erfolgen. Punktuell sind Hochstämme und Sträucher als Einzelsträucher bzw. Gruppen von Sträuchern laut zu erstellendem Parkpflegekonzept zu pflanzen.
**M2**
Die Grünflächen M2 der Planzeichnung sind als extensive Wiesenflächen anzulegen.

Bei der Gehölzpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
Hochstamm:
- Acer campestre — Feldahorn
- Betula pendula — Sandbirke
- Carpinus betulus — Hainbuche

Sträucher:
- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Corylus avellana — Haselnuss
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hundsrose
- Viburnum opolus — Wolliger Schneeball

Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Die zu pflanzenden Hochstämme sind in einer Mindestqualität von 14/16 als 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand und mit Drahtballen zu liefern. Sträucher sind als verpflanzte Sträucher im Container (3L) mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme erfolgt sein. Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

**8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

GFL1: Gehrecht zugunster der Allgemeinheit zur Anbindung des Gutsparkes, Geh- und Fahrrecht für die Anlieger sowie Geh-, Fahr und Leitungsrecht für die zur Ver- und Entsorgung der anliegenden Grundstücke zuständigen Unternehmen zum Bau- zum Betrieb und zur Wartung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

GFL 2: Geh- , Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zur Entwässerung des Regenwassers zuständigen Unternehmen und Verbände und zur Löschwasserentnahme des Brandschutzes.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachneigung (§ 86 Abs.1 LBauO M-V)
Im Bebauungsplangebiet ist eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. **Ausgenommen davon sind Gebäude, welche nach Definition der Landesbauordnung mit 2 Vollgeschossen errichtet werden sowie solche mit Gründächern. Bei letzteren muss der Gründachanteil mindestens 90 % der Dachfläche betragen.**

Grünflächen (§ 86 Abs.1 LBauO M-V)
Bauliche Anlagen jeder Art sind auf Grünflächen nicht zulässig. Ausnahmen sind Einfriedungen, welche bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sind.

## HINWEISE

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfährbungen entdeckt werden, Ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG)

**Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches**
***P 4:*** Die Fläche des P4 befindet sich außerhalb des Plangebietes und ist als Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes nach Südwesten als 3-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihen hat 1,00 m und zwischen den Reihen 1,50 m zu betragen. Die Sträucher sind von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen. In der mittleren Reihe sind alle 20,00 m Überhälter zu pflanzen. Die Arten und Qualitäten sind entsprechen den, in den Textlichen Festsetzungen getroffenen Angaben zu wählen.

**M 3**: Die Fläche M3 befindet sich außerhalb des Plangebietes. Hier soll ein vernohrter Graben geöffnet und naturiert werden. Die Vernohrung wird auf 230 m Länge geöffnet und eine 1,20m breite Grabensohle ausgebildet. Der Graben wird nach Norden um 20 m zu einem Stillgewässer erweitert. Die Böschung nach Norden wird mit einem Verhältnis von 1:3 flacher als an der südlichen Grabenkannte (1:2) ausgebildet.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow West "Der Landbote" am ..... erfolgt.

Papendorf,

Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Papendorf,

Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis zum ..... öffentlich ausgelegt worden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow West "Der Landbote" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Papendorf,

Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin,

Dipl.-Ing. Herbert Weinert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Papendorf,

Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

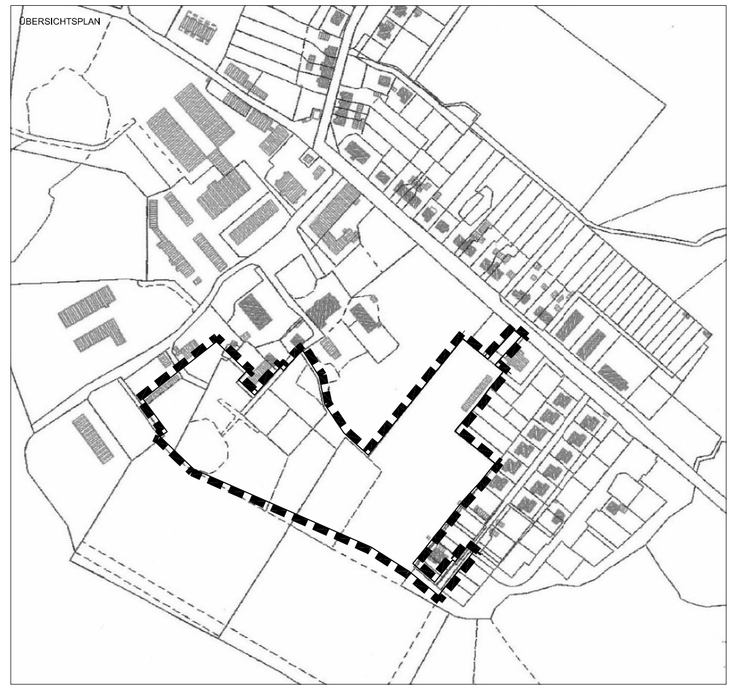
Papendorf,

Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie 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 ..... durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow West "Der Landbote" ortsüblich bekanntgemacht 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung Ist am .....in Kraft getreten.

Papendorf,

Bürgermeister




PROJEKTNAME
Gemeinde Papendorf
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Park Groß Stove"

| PLANBEZEICHNUNG | | PLANNUMMER |
|---|---|---|
| Satzungsfassung | | 1.0 |
| MASSSTAB | DATUM | BEARBEITUNG |
| 1:1000 | 03.09.2008 | Wagner |

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Papendorf
über das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

PLANVERFASSER


**wagner** Planungsgesellschaft
Stadtumbau , Stadtentwicklung , Tourismus
Doberaner Str. 7
18057 Rostock
Tel: 0381 | 3770 69 - 40
Fax: 0381 | 3770 69 - 49
info@gwp-rostock.de