

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 DER GEMEINDE PAPENDORF 'HOPFENBRUCH'

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.2001, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 28.03.2001, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. ... der Gemeinde Papendorf 'Hopfenbruch' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Grundstückplan mit Höhenangaben

Auftraggeber: Landgut Groß Stove GbR

Architekt: ...

Dipl.-Ing. Wehert

Quitzscher Weg 3c

17109 Dammitz

14.09.2003

1:500

1:1000

1:2000

1:5000

1:10000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG z.B. 0,25	Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Art der baulichen Nutzung mit Baubezugsnummerierung Grundflächenzahl Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern	WA 1 I Vollgeschosse 0,30 45° Dachneigung Höhen 9,0m Hausformen
	HAUSFORMEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Einzel- und Doppelhausbebauung	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Firstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	
	Zweckbestimmung Parken	
	HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO
	unterirdisch	
	GAS Gasleitung	
	ELT Elektroleitung	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND 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	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Anzupflanzende Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LPB II Lärmpegelbereich nach DIN 4109	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Sichtfenster	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Trinkwasserschutzzone III	§ 9 Abs. 6 BauGB
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	künftig entfallende bauliche Anlagen	
	künftig entfallende Bäume	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücknummern	
	Höhenpunkte in cm über NN	
	Isolinie der Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle in 10% der Jahresstunden	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Ausschluss von Nutzungen § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Als Bezugsgröße für die Höhenfestsetzungen wird die Oberkante Erschließungsstraße in Straßenmitte und der Mittelachse der Straßenfassade der einzelnen zu errichteten Gebäude festgesetzt.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Größe der Grundstücke von Einzelhäusern hat mindestens 600 qm, die von Doppelhäusern mindestens 900 qm (450 qm pro Doppelhaushälfte) zu betragen.

4. Flächen für das Parken von Fahrzeugen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken" sind drei Pkw-Stellplätze für Besucher der Anwohner zu erstellen.

5. Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den nahegelegenen Soll "Hopfenbruch" auf dem Flurstück 65/3 der Flur 1, Gemarkung Groß Stove, einzuleiten.

6. 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 a) BauGB

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

Die Stellplätze, Zuwegungen und sonstige versiegelte Nebenflächen in den Baugebieten sind in einer versickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

6.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die festgesetzte Grünfläche ist mit nieder- bis mittelwüchsigen Straucharten flächendeckend zu bepflanzen.

Als Ersatz der 3 vorhandenen, als künftig entfallend gekennzeichneten Pappeln sind entsprechend den Einzel-Anpflanzgebieten 6 Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) als Hochstämmen 3 x 4, Stammumfang 12-18 cm, gemessen in 1,30 Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3. Zuordnung und Verteilungsmaßstab der Ausgleichsmaßnahmen § 135b Satz 2 Nr. 2 BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden in vollem Umfang den neuen Baugrundstücken und den neu entstehenden Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab für den zu übernehmenden Kostenanteil wird die zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Vernässungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Regenwasserableitung (u.a. offenes Grabensystem), in den "Hopfenbruch" als Maßnahme zum Ausgleich ausserhalb des Geltungsbereiches werden auf den Flurstücken 65/3 der Flur 1 der Gemarkung Groß Stove umgesetzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Terrassen und Balkone nur auf der lüftungsgewandten Gebäudesseite zulässig.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Gebäudesseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend nachfolgender Tabelle zu realisieren.

Für lüftungsgewandte Gebäudesseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A), bei umschlossenen Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w in dB
II	55 - 60	30
III	61 - 65	35

8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

9. Die Sichtfenster sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahnachse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 4 LBauO M-V)

1. In den an die Ortsdurchfahrt angrenzenden Baugebieten WA 1 sind als Dachformen nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

2. Einfriedungen, Zäune und Hecken sind, soweit vorgesehen, entsprechend § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V mindestens 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie entfernt auf den Baugrundstücken anzuordnen.

III. HINWEISE

Westlich der nachrichtlich übernommenen Isolinie wird die Geruchsschwelle in mehr als 10% der Jahresstunden gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GIRL-MV) überschritten. In diesem Bereich sind nach einem Geruchsprognosegutachten vom TÜV NORD vom 02.07.2003 erhebliche Belastungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch Geruchsstoffemissionen zu erwarten. In Abhängigkeit von der Wetterlage können auch östlich der Isolinie Geruchswahrnehmungen über einen Zeitraum bis zu 10 % der Jahresstunden auftreten, die aber entsprechend der GIRL-MV als nicht erheblich einzustufen sind.

Archäologisches Landesmuseum, Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (§ 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVL Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zu Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Landkreis Bad Doberan, Umweltamt

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Das Umweltamt ist zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am 16.05.2002 beschlossen.
Papendorf, 18.11.03

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Papendorf, 18.11.03

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung vom 28.04.2003 bis zum 14.05.2003 durchgeführt worden. Während dieser Auslegung bestand die Gelegenheit, sich durch die Mitarbeiter des Amtes über die Planinhalte, mögliche Planungsalternativen sowie über die zu erwartenden Planungsfolgen unterrichten zu lassen, sowie zur Erörterung der Planungsinhalte.
Papendorf, 18.11.03

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.04.2003 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.
Papendorf, 18.11.03

5. Die Gemeindevertretung hat am 03.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Papendorf, 18.11.03

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 18.08.2003 bis zum 18.09.2003 während öffentlicher Dienstzeiten montags - donnerstags von ... bis ... freitags von ... bis ... Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.08.2003 in der Landkarte / in der Zeit von ... bis zum ... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Papendorf, 18.11.03

7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Papendorf, 18.11.03

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.10.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Papendorf, 18.11.03

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am 23.10.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.10.2003 gebilligt.
Papendorf, 18.11.03

10. Der katastermäßige Bestand am 28.05.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laienrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Papendorf, 12.12.2003

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wurde am ... bei der Unteren Verwaltungsbehörde angelegt.
Papendorf, 12.12.2003

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Papendorf, 13.01.2004

13. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 ... in der Zeit von ... bis zum ... durch Aushang - 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 und Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Papendorf, 13.02.2004

Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes (rot)

PROJEKT: GEMEINDE PAPENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "HOPFENBRUCH"

PLANELEBENSSTADIUM: BEBAUUNGSPLAN	PLAN-NR.: 1334001-101	PROJEKT-NR.: 1334001
BEHÖRDENSTADIUM: FASSUNG FÜR DIE ANZEIGE	AUSGABEDATUM: 05-11-2003	INSEK: ...
BEARBEITUNG: HORTIG	GEZEICHNET: LEMBEKE	STELLUNGNAHME: 03-01-2002
PLANKRÄFTIGER: ...	MASSSTAB: M 1:500	

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANNERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL + ARCHITECT BDA

AM STRANDE 3 18055 ROSTOCK
TELEFON 0381/4972950
TELEFAX 0381/4972969
e-mail: ac@schmidt-und-ehlers.de