

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 Umwandlung des Bundesgesetzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1516), sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaufördergesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 16.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, berichtigt in GVBl. S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf folgende Satzung über die örtlichen 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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	§ 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

WA	GRZ 0,25	GFZ 0,417	Hmax 9,0m
II	GRZ 0,25	GFZ 0,417	Hmax 9,0m

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze	§ 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf

Flächen für Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: Feuerwehrlöscherentnahme	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Öffentliche Stellplatzfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Zweckbestimmung: Abfall	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grünflächen

private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: "Parkanlage"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: "sucessive Wiese"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: "Hausgarten"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft laut textlichen Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Bäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 BauGB

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebiet laut textlichen Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

Geschütztes Biotop

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LNatG M-V

Grenze des denkmalgeschützten Guts

§ 2 Abs. 1 DSchG M-V

Planzeichen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Funktionale 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 Straßenseite 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 Grundstücks von 650 m² festgesetzt, bei einer Doppelhausbebauung eine Mindestgröße von 450 m² je Doppelhaushälfte. Die dem Grundstück zugeordneten privaten Grünflächen mit dem Pflanzgebiet P1 und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" 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 Aufstellplatz 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 Bereitstellungsfläche 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 Guts (GD) sind zu entleeren 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 Pflegekonzept 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
- Sandbirne
- Carpinus betulus
- Hainbuche

Sträucher:

- Cornus sanguinea
- Roter Hainbühl
- Corylus avellana
- Haselnuss
- Crataegus monogyna
- Eingriffeliger Weißdorn
- Eucalyptus europaeus
- Pfeifenfischchen
- Prunus spinosa
- Schlehe
- Rosa carolina
- Hundrose
- Viburnum opulus
- Weglicher Schneeball

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

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

GFL 1: Gehrecht zugunsten 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 LBO M-V)

Im Bebauungsplan ist eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. Ausgenommen davon sind Gebäude, welche nach Definition der Landesbauordnung mit 2 Vollgeschossen errichtet werden sowie solche mit Grundrissen, bei letzteren muss der Grundrissanteil mindestens 90 % der Dachfläche betragen.

Grünflächen (§ 86 Abs. 1 LBO 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 19200 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 Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 Fund 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 Geltungsbereiches 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 Geltungsbereiches. Hier soll ein verrohrter Graben geöffnet und naturnah gestaltet werden. Die Verrohrung wird auf 230 m Länge geöffnet und eine 1,20 m 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 Gemeindevertretung vom 23.04.08. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow-West "Der Landbote" am 23.05.08.

Papendorf, 27.10.08

2. Die Gemeindevertretung hat am 23.04.08. den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Papendorf, 27.10.08

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 24.10.08 bis zum 24.11.08 öffentlich ausgestellt 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 23.10.08 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow-West "Der Landbote" öffentlich bekannt gemacht worden.

Papendorf, 27.10.08

4. Der katastralmässige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 23.10.08 wird als richtig dargestellt beschlagnahmt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur gegen die die Katasterkarte der Flurstücke im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehrt werden.

Papendorf, 27.10.08

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Papendorf, 27.10.08

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften wurde am 27.10.08 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.08 gebilligt.

Papendorf, 27.10.08

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

Papendorf, 27.10.08

PROJEKTNAME

Gemeinde Papendorf

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

PLANBEZEICHNUNG

Satzungsfassung

PLANNUMMER

1.0

MASSSTAB

1:1000

DATUM

03.09.2008

BEARBEITUNG

Wagner

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Papendorf

über das Amt Warnow-West

Schulweg 1a

18198 Kritzmow

PLANVERFASSER

wagner Planungsgesellschaft

Stadtumbau - Stadtentwicklung, Tourismus

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Tele: 0381 3770 89 - 40

Fax: 0381 3770 89 - 49

info@gwp-rostock.de

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 23.10.08 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow-West "Der Landbote" ortsüblich 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 die Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 27.10.08 in Kraft getreten.

mit Abdruck des

Papendorf, 27.10.08

Bürgermeister