

SATZUNG DER GEMEINDE POPPENDORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3-2 FÜR DIE GEBIETSERWEITERUNG DES WOHNGEBIETES POPPENDORF-FASANENBERG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1917 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3-2, für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg, westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“ im Bebauungsplan Nr. 3-1, nördlich des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 und östlich und südlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der nördlichen Grenzen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 eine 5-reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste im Text 3.3 anzupflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb sowie zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Zu den Grenzen der Baugrundstücke ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Innerhalb der verbleibenden Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölze in Gruppen auf mindestens 10 % der Fläche anzupflanzen. Außerdem sind 8 Laubbäume oder Obstbäume in historischen Sorten gemäß Pflanzenliste im Text 3.3 als Hochstamm innerhalb und außerhalb der Gruppen anzupflanzen. Die Hecke und die Gehölzgruppen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die verbleibenden Flächen sind mindestens alle 2 Jahre zu mähen. Maximal zulässig ist eine 2-malige Mahd pro Jahr. Die Mähgänge dürfen erst nach dem 10. Juli sowie dem 15. September durchgeführt werden. Das Mähgut ist zu beseitigen.
- Als Mindestqualität für die gemäß Text 3.1 zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
Bäume: verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe.
Obstbäume: Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe.
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm
- Pflanzenliste
Baumarten:
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus intermedia
Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Holzapfel
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Schwedische Mehlbeere
- Historische Obstsorten:
Äpfel: „Alkmene“, „Doberaner Borsdorfer“, „Gravensteiner“, „Mecklenburger Königsapfel“, „Pommerscher Krummstiel“, „Schöner von Boskoop“
Birnen: „Williams Christ“, „Gellerts Butterbirne“
Pflaumen: „Große Grüne Reineclaude“, „Aromazwetschge“, „Hauszwetschge“
Straucharten:
Corylus avellana
Catagosa laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa rugiflora
Salix aurita
Viburnum opulus
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Wein-Rose
Uhrchen-Weide
Gemeiner Schneeball
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Die unter Text 3.1 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Falle von Eingriffen zu erwarten sind (WA 1 bis WA 3, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), gesammelt zugeordnet.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- An den Außenfassaden von Gebäuden sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
Zum Schutz von Aufenthaltsräumen müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln. Hierzu ist sowohl für den Tagzeitraum als auch für den Nachtzeitraum ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 62 dB(A) zugrunde zu legen.
Für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
Maßgebliche Lärmquellen sind das Gemeindezentrum auf dem Flurstück 315 der Flur 1 Gemarkung Poppendorf sowie die L 182, südlich des Plangebietes.
- Von der Festsetzung 5.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder durch andere Umstände gegenüber der Annahme im Text 5.1 vermindert.
- Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb der mit „A“ (in einer Raute) bezeichneten Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, Fenster von Überwachungsräumen (Kinderzimmer, Schlafräume) nur auf der dem Gemeindezentrum (Flurstück 315) abgewandten Gebäudesseite zulässig.
- Höhenlage von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Von der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf bis zu einem Maß von 0,5 m abgewichen werden, soweit straßenbautechnische Gründe, insbesondere Gründe der Oberflächenentwässerung, dies erfordern.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Die Hauptdachflächen müssen symmetrische Neigungen zwischen 38° und 45° zur Waagerechten haben. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze.
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- Die Dächer aller Gebäude müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Dächer, die diese Anforderungen nicht erfüllen wie z. B. Rohrdächer (weiche Bedachung), sind unzulässig.
Hinweise:
A Südlich des Plangebietes befindet sich das Gemeindezentrum, in dem an bis zu 10 Tagen im Jahr gemeindliche und private Veranstaltungen mit Musikbeschallung bis 24.00 Uhr und gleichzeitigen Aktivitäten im Freien zulässig sind. Auf den Baugrundstücken im Süden der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, die dem Gemeindezentrum unmittelbar zugewandt sind (Teilflächen „A“), dürfen Überwachungsräume (Kinderzimmer, Schlafräume) nur auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden (Text 5.3). Es wird empfohlen, eine solche Raumorientierung auch auf den übrigen Baugrundstücken vorzunehmen, um eine ausreichende Nachtruhe zu gewährleisten.
B Die DIN 4109-1:2018-01, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, wird im Bau-, Entwicklungs- und Liegenschaftsamt des Amtes Caribäk zur Einsichtnahme bereitgehalten.
C Während der Erschließung und Baufeldfreimachung ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzu-richten.
D Zum Schutz der Brutplätze bodenbrütender Vögel darf die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen dem 31.07. und dem 15.03. des Folgejahres erfolgen und muss in einen durchgehenden Bau-betrieb übergehen. Bei Abweichung vom vorgesehenen Bauzeitraum ist der gütliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze von Bodenbrütenden Vögeln im Baufeld vorhanden sind.
E Zum Schutz der Amphibien ist während der Bauzeiten nach Ende der Frühjahrswanderung (nach dem 01.04.) ein temporärer Amphibienschutzzaun auf der Süd-, Ost- und Westseite des gesetzlich geschützten Biotops innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-wicklung von Boden, Natur und Landschaft zu errichten.
F Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB kann mit den unter Text 3.1 festgesetzten Maßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes hergestellt wer-den. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 7.966 m² KfA (Kompensationsflächenäquivalent) wird durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokoonto ausgeglichen.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 3-2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 29.11.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3-2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.11.2021 gebildet.
- Poppendorf, 01.02.2022 (Siegel) Jörg Wallis Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 10.02.2022 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenz-punkte gilt der Vorkast, dass eine Prüfung nur groß anhand der rechtsverbindlichen Liegen-schaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Bad Doberan, 10.02.2022 (Siegel) Landkreis Rostock Kataster- und Vermessungsamt
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Poppendorf, 14.02.2022 (Siegel) Jörg Wallis Bürgermeister
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu er-halten ist, sind am 18.03.2022, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Mittlungsblatt des Amtes Caribäk“ sowie am 18.03.2022, im Internet auf der Homepage des Amtes Caribäk unter www.amtcarbaek.de/bekanntmachungen-nach-baugb-95.html ortsüb-lich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Ver-zetzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 18.03.2022 in Kraft getreten.
- Poppendorf, 18.03.2022 (Siegel) Jörg Wallis Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 4 BauNVO)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Verkehrsfläche (siehe Text 2.1)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
○	Offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
■	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
■	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
☑	verkehrsberuhigter Bereich	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
■	Grünflächen	
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
■	Hausgärten	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
◆	Höhenlage von Verkehrsflächen in m über NN	
◇	Bezeichnung von Baugebietsflächen mit besonderen Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (siehe Text 5.3).	

- Abgrenzung von Baugebietsflächen mit besonderen Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (siehe Text 5.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzobjekte:
B gesetzlich geschütztes Biotop, hier: stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation, DBR 07069 (§ 20 NatSchAG M-V)
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- 37.6 vorhandene Höhe über NNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1 Nummer des Baugebietes
- 319 vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Hauptabwasserleitung unterirdisch, hier: Regenwasserleitung

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend für die Bestimmung der zulässigen Firsthöhe ist der nächstgelegene Höhenpunkt auf der Straßenverkehrsfläche. Nächstgelegener Höhenpunkt ist derjenige, der zur Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenwand, die geringste Entfernung hat. Von der Höhenlage des unteren Bezugspunktes darf bei der Bestimmung der Firsthöhe abgewichen werden, wenn die endgültig hergestellte Fahrbahnoberfläche nachweislich oberhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenpunktes liegt. Die zulässige Abweichung in der Firsthöhe umfasst dabei das Maß zwischen der Höhenlage des festgesetzten Höhenpunktes und der tatsächlich hergestellten Fahrbahnoberfläche.

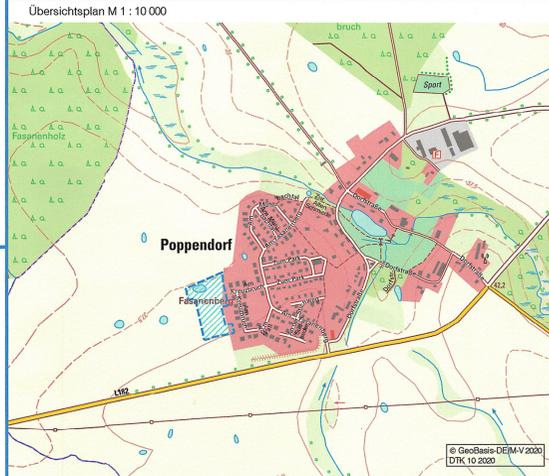
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.10.2016 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Mittlungsblatt des Amtes Caribäk“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.04.2017 bis zum 23.05.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3-2 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 28.09.2017 und erneut vom 27.11.2017 bis zum 30.12.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Caribäk sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Caribäk unter www.amtcarbaek.de/bekanntmachungen-nach-baugb-95.html nach § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 18.08.2017 und erneut am 17.11.2017 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Poppendorf „Mittlungsblatt des Amtes Caribäk“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satzung der Gemeinde Poppendorf über den Bebauungsplan Nr. 3-2

Landkreis Rostock

für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg, westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“ im Bebauungsplan Nr. 3-1, nördlich des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 und östlich und südlich landwirtschaftlicher Flächen



Poppendorf, 18.03.2022 (Siegel) Jörg Wallis Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59