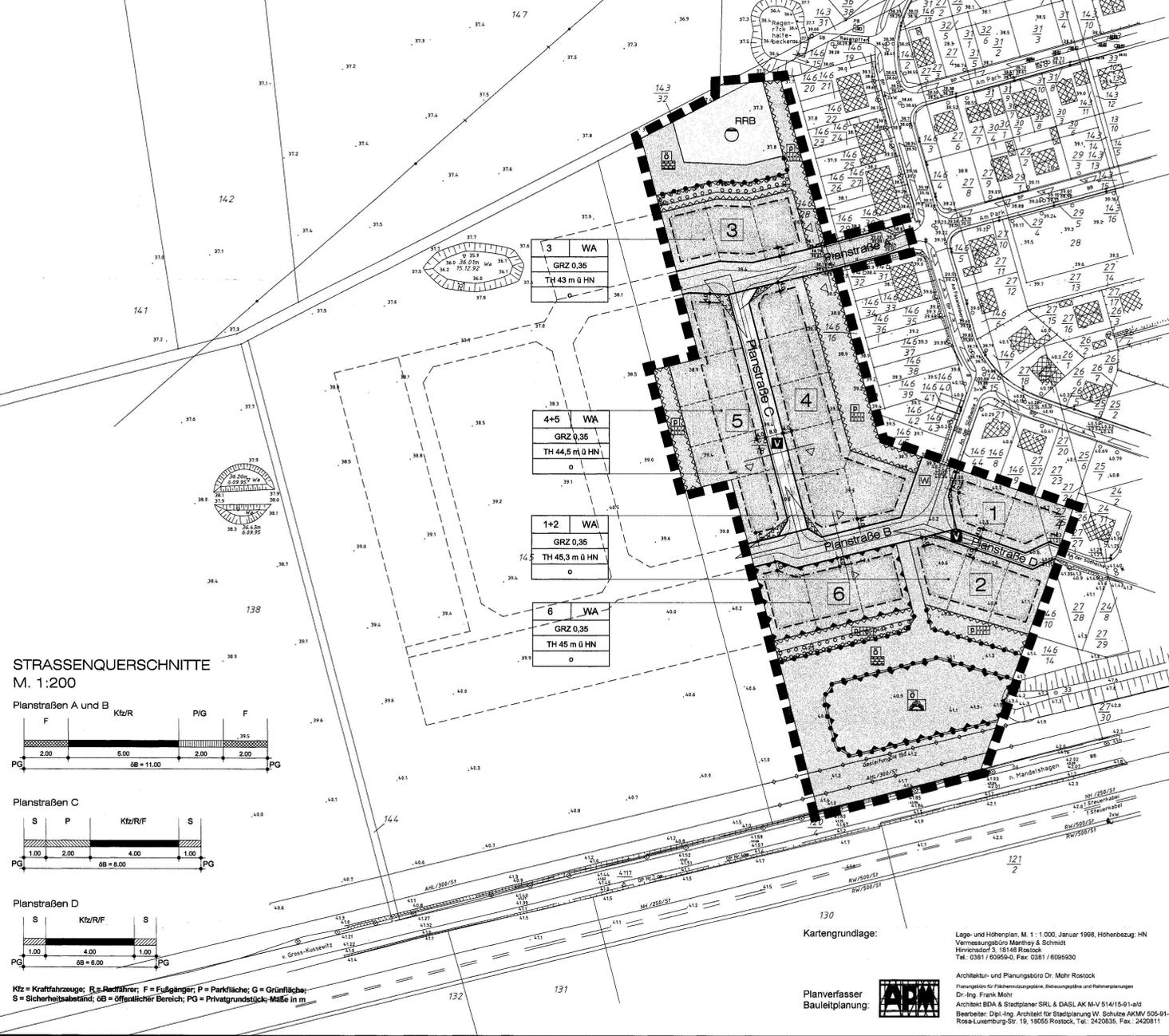
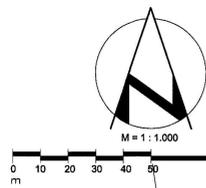


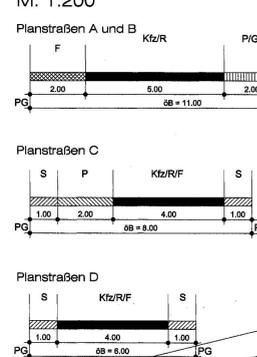
SATZUNG DER GEMEINDE POPPENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3-1 FÜR DIE ERWEITERUNG DES WOHNGEBIETES POPPENDORF-FASANENBERG WESTLICH DES WOHNGEBIETES FASANENBERG UND NÖRDLICH DER LANDESSTRASSE L 182 VON BENTWISCH NACH MARLOW, BIS ZUM REGENRÜCKHALTEBECKEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141, ber. 1988 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Mai 1999 (GVBl. M-V S. 486, 512) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.2002 und mit Genehmigung des Landrats des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3-1 für die Erweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg auf der Fläche westlich des Wohngebietes Fasanenberg und nördlich der Landesstraße L 182 von Bentwisch nach Marlow, bis zum Regenrückhaltebecken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:200



Kfz = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; S = Sicherheitsabstand; oB = öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück; Maßße in m

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-6) sind die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO.
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhe baulicher Anlagen
 - Traufhöhe im Sinne der getroffenen Festsetzungen ist der Schnittpunkt der Außenfläche der aufstehenden Außenwand mit der äußeren Dachkante. (§ 14 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 12 BauNVO)
 - Garagen, deren Öffnungen zur nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen, sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - In allen Baugebieten darf die Mindestgröße der Baugrundstücke 540 m² nicht unterschreiten. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind in den Baugebieten unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen innerhalb der in Teil A-Planzeichnung gekennzeichneten Sichtreize sind bauliche Anlagen und sonstige sich behindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumplantagen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme). Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen der Zweckbestimmung -Eigentümergeärten- ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig. Dies trifft auch auf genehmigungsfreie bauliche Anlagen zu.
- Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmschutzwall in Teil A-Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zwischen dem Wohngebiet und der L 182, ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 47,50 m HN (5,50 m über Oberkante Fahrbahn der L 182) zu errichten. Die Böschungseignungen sind dabei nicht steiler als im Verhältnis 1:2 auszubilden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen Die Außenbauteile der Gebäude innerhalb dafür festgesetzten Flächen (WA 6) sind mit einer ausreichenden Luftschalldämmung entsprechend Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zu versehen. Folgende resultierenden Schalldämmwerte sind zu realisieren:

Mindest-Schalldämmwerte R _{w,ext} der Außenbauteile (Wand/Fenster bzw. Wand-/Dach/Fenster)	Büroräume und ähnliche Räume
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und ähnliche Räume	R _{w,ext} = 30 dB
Unterrichtsräume u.ä.	R _{w,ext} = 30 dB

- Grünflächensetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 8.1 öffentliche Grünflächen
 - Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Extensivwiese- sind Wiesen mit Landschaftsrasen anzulegen. (Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme)
 - Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Lärmschutzwall-, ist auf einer Wallanlage, deren Böschungseignungen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 auszubilden sind, eine Wiese mit Landschaftsrasen anzulegen und der Sukzession zu überlassen.
 - 8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Stellplätze sowie Nebenfächern innerhalb der Baugebiete sowie Wege innerhalb von Grünflächen sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonsteinsteine, Sickerplaster).
 - Das Regenrückhaltebecken ist so anzulegen, dass es sich naturam entwickelt. Erde und Böschungen des Beckens sind mit Neigungen von 1:3 bis 1:5 abwechslungsreich zu gestalten.
 - 8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Eigentümergeärten- ist innerhalb der Anpflanzungsgebiete eine 3-reihige Hecke entsprechend der Pflanzenliste neu anzulegen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. (Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme)
 - Innerhalb der Flächen für -Versorgungsanlagen- sind um das Regenrückhaltebecken 50 % der nicht für die technischen Anlagen genutzten Flächen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in Gruppen gemäß der Pflanzenlisten vorzunehmen. Je 1,5 m² ist ein Strauch und je 400 m² ein Baum anzupflanzen. (Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme)
 - Mindestens 25 % der nicht überbauten Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen.
 - Je 250 m² nicht überbauter Baugrundstücksfläche, ist ein standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbäum als Hochstamm, entsprechend der Pflanzenliste, oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Bei Pflanzungen im Bebauungsgebiet sind auf mind. 70 % der zu bepflanzen Flächen heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen ist, mit Ausnahme der Kiefer, unzulässig.

Pflanzenliste

Baumarten	Stiel-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Winter-Linde
Tilia cordata	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Birke
Betula pendula	Rotbuche
Fagus sylvatica	Esche
Fraxinus excelsior	
Klein- bis mittelkrönige Bäume	
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schiehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Eucryphia europaea	Pflaumenröschen
Corylus avellana	Hassel
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa rugosissima	Wein-Rose
Rosa canina	Kunst-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 - Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den öffentlichen Grünflächen (Anlage einer Wiese) und den Versorgungsflächen (50 % der nicht für die technischen Anlagen genutzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist ein Strauch und je 400 m² ein Baum anzupflanzen), werden in vollem Umfang der Baugebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 zugeordnet.
 - Den Baugebieten WA 3 und WA 6 werden die Anpflanzungsgebiete für eine 3-reihige Hecke (Je 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen) auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Eigentümergeärten- in vollem Umfang zugeordnet.
10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
 - Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken sind im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAuO M-V)

Lage- und Höhenplan, M. 1:1.000, Januar 1998, Höhenbezug: HN
 Vermessungsbüro Manthey & Schmidt
 Hirschdorf 3, 18146 Rostock, Tel.: 0381 / 620644, Fax: 0381 / 620650

Architekt- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
 Planungsleiter für Flächenzonenplanung, Bebauungspläne und Raumplanung
 Dr.-Ing. Frank Mohr
 Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M.V. 5141/5-91-6ld
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Schulze AK/MV 505-91-3-9
 Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18056 Rostock, Tel.: 3429335, Fax.: 3429111

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH Traufhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
 Regenrückhaltebecken - RRB

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
 öffentliche Grünflächen
 private Grünflächen

Zweckbestimmung:
 Extensivwiese
 Eigentümergeärten
 Lärmschutzwall

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

S Sichtfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN

2 Nummer des Baugebietes

Sichtdreieck

In Aussicht genommene Flurstücksgrenze

vorgesehene Straßenerführung

vorgesehener Standort für Wertstofffontainer

beabsichtigte spätere Weiterführung der Planung

Bemaßung

vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Schnittführung

Hinweise:

A Kampfmittel
 Es ist nicht auszuschließen, dass Einzelunde an Kampfmitteln auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

B Altlasten
 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartige Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der der Altlastenbesitzer bzw. der Altlastenbesitzer zur ordnungsgemäßen Beseitigung der belasteten Bodenausschub nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KWV-AbfG) vom 27.08.1984 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KWV-AbfG.

C Bodendenkmale
 Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 121f.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 28.11.2000 bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.03.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.10.2001 mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung (§ 2 BauGB) bekannt gemacht worden.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.10.2001 bis zum 04.12.2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 22.10.2001 bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 13.07.2001 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.07.2001 und 22.04.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.04.2002 von der Gemeindevertretung mit Zustimmung der Gemeindevertretung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.04.2002 gestell.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrats des Landkreises Bad Döberan vom 22.04.2002, Az. 2.6.01/2002, bestätigt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.04.2002 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landrats des Landkreises Bad Döberan vom 22.04.2002 bestätigt.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Die Erteilung der Genehmigung 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 22.04.2002, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak öffentlich 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.04.2005 in Kraft getreten.

Ausschnitt aus der topographischen Karte M. 1:25.000

Gemeinde Poppendorf
 Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 3-1
 für die Erweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg

westlich des Wohngebietes Fasanenberg und nördlich der Landesstraße L 182 von Bentwisch nach Marlow, bis zum Regenrückhaltebecken

Poppendorf, April 2002