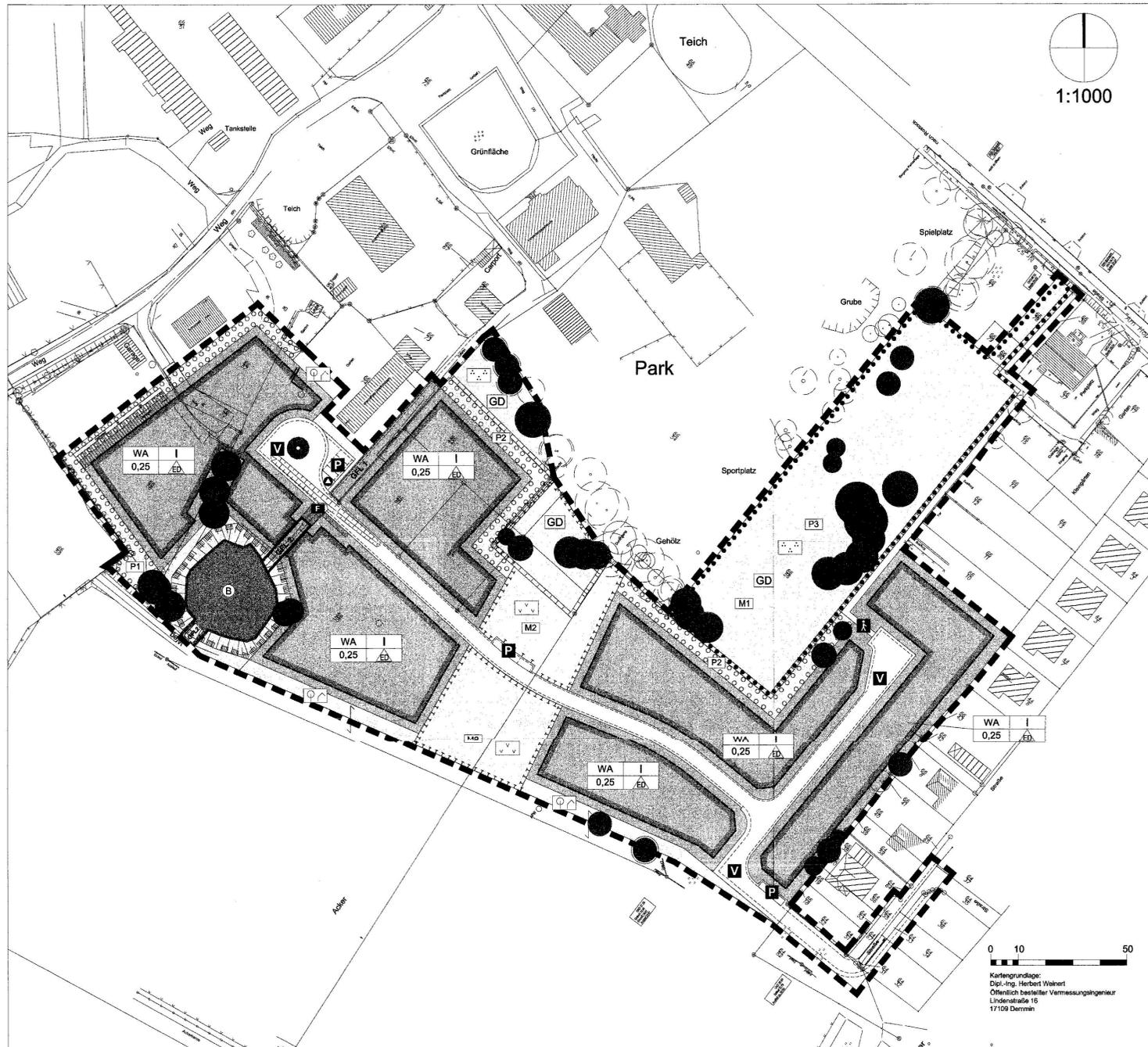


# Gemeinde Papendorf Bebauungsplan 19 "Am Park Groß Stove"



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)**  
Oberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.  
Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)  
Bei Einzelhausbebauung ist eine Mindestgröße des Grundstücks von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt, bei einer Doppelhausbebauung eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte. Die dem Grundstück zugeordneten privaten Grünflächen mit dem Pflanzgebiet P1 und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind auf diese Mindestgröße anzumessen.
- 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.
- 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.
- Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20 und 25 BauGB)**  
Pflanzungen, 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, diesehaft 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 Stäucher 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 Gutspark (GD) sind zu entlagern und als extensive Wiesenflächen anzulegen, welche zweimal jährlich gemäht werden. Dies hat nach dem 15.07. und nach dem 15.09. zu erfolgen. Punktweil sind Hochstämme und Strücker als Einzelbäume bzw. Gruppen von Strückerbau zu erhaltenden Pflanzensorten 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  
Strücker:  
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
- Corylus avellana Haselnuss  
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
- Eucrymum europaeum Pfaffenblücher  
- Prunus spinosa Schlehe  
- Rosa canina Hundrose  
- Viburnum opulus Wolliger Schneeball  
Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baum- und Strauchpflanzen entsprechen. Die zu pflanzenden Hochstämme sind in einer Mindestqualität von 14/16 als 3 x verjüngt, aus sehr weitem Stand und mit Drehballen zu liefern. Strücker sind als verjüngte Strücker im Container (3L) mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen erfolgt sein. Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**  
GFL1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Anbindung des Gutsparkes, Geh- und Fahrrecht für die Anlage 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.  
GFL2: 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 Bebauungsgebiet ist eine Mindestneigung von 25° festgesetzt.
- 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.

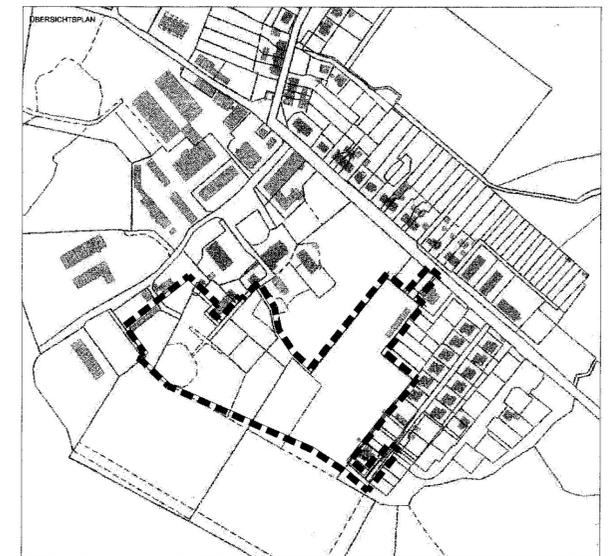
## HINWEISE

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bepflanzungen sind für die Erhaltung von Blumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beschädigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18020 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 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 zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DStGG).
- Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches  
P 4: Die Fläche des P4 befindet sich ausserhalb des Pflanzgebietes 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 Pflanzgebietes. Hier soll ein vorrecht Graben geöffnet und naturnah werden. Die Vermauerung 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 fächer als an der südlichen Grabenkante (1:2) ausgebildet.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 19.01.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow West "Der Landbote" am 27.03.2006 erfolgt.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 LPLG M-V beauftragt worden.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 18.04.2006 bis 18.05.2006 per Aushang durchgeführt worden.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen die Begründung geilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Der Entwurf 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 15.11.2006 bis zum 15.12.2006 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 06.11.2006 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow West "Der Landbote" örtlich bekanntgemacht worden.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 12.07.2007 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtswirksamen Flurstücke im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regelmässige Kartierungen können nicht abgeleitet werden.  
Demmin, 12.07.2007  
Dipl.-Ing. Herbert Wiedert  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung und den bereits vorgelegten Umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten in der Zeit vom 27.03.2007 bis zum 27.04.2007 erneut öffentlich ausgestellt.  
Es ist darauf hingewiesen worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorzubringen sind. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gelteb gemacht werden können, am 19.03.2007 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow West "Der Landbote" örtlich bekanntgemacht worden.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten und ergänzten Teilen aufgefordert worden.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den geänderten und ergänzten Teilen am 24.05.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften wurde am 24.05.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.05.2007 geilligt.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 24.05.2007 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Lager während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.05.2007 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow West "Der Landbote" örtlich bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verfertigung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mitgehern 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 24.05.2007 in Kraft getreten.  
Papendorf, 12.07.2007  
Bürgermeister



**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 Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1819), 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 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.406), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 08.05.1998 (GVBl. M-V S.48), berichtigt in GVBl. S.912) 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

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
z.B. 0,25 Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO  
z.B. 1 Anzahl der Vollgeschosse § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung** WA I Anzahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl 0,25 Einzel- und Doppelhausbebauung
- Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 BauNVO  
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB  
Flächen für Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:  
Feuerwehr-Löschwasserentnahme
- Verkehrflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB  
Zweckbestimmung:  
Abfall
- Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB  
private Grünfläche  
Zweckbestimmung "Parkanlage"  
Zweckbestimmung "extensive 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  
Umgrünung 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  
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB  
Maßnahmengebot zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft laut textlichen Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB  
Zuordnung der jeweiligen Rechte gemäß textlicher Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahmen**  
Geschütztes Biotop § 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 20 LNatG M-V  
Grenze des denkmalgeschützten Gutsparkes § 2 Abs.1 DSchG M-V
- Pflanzungen ohne Normcharakter**  
vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücknummern  
Funktionale Aufteilung des Straßenraumes

PROJEKTNAME  
**Gemeinde Papendorf  
Bebauungsplan 19 "Am Park Groß Stove"**

PLANSCHÜBLING  
**Satzung**

PLANNUMMER  
**1.0**

MASSSTAB  
**1:1000**

DATUM  
**29.05.2007**

BEREITUNG  
**Clasen**

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

PLANVERFASSER  
**wagner Planungsgesellschaft  
Stadt- u. Stadtentwicklung, Tourismus  
Doberaner Str. 7  
18057 Rostock  
Tel: 0381 | 3770 89 - 40  
Fax: 0381 | 3770 89 - 49  
Info@gwp-rostock.de**