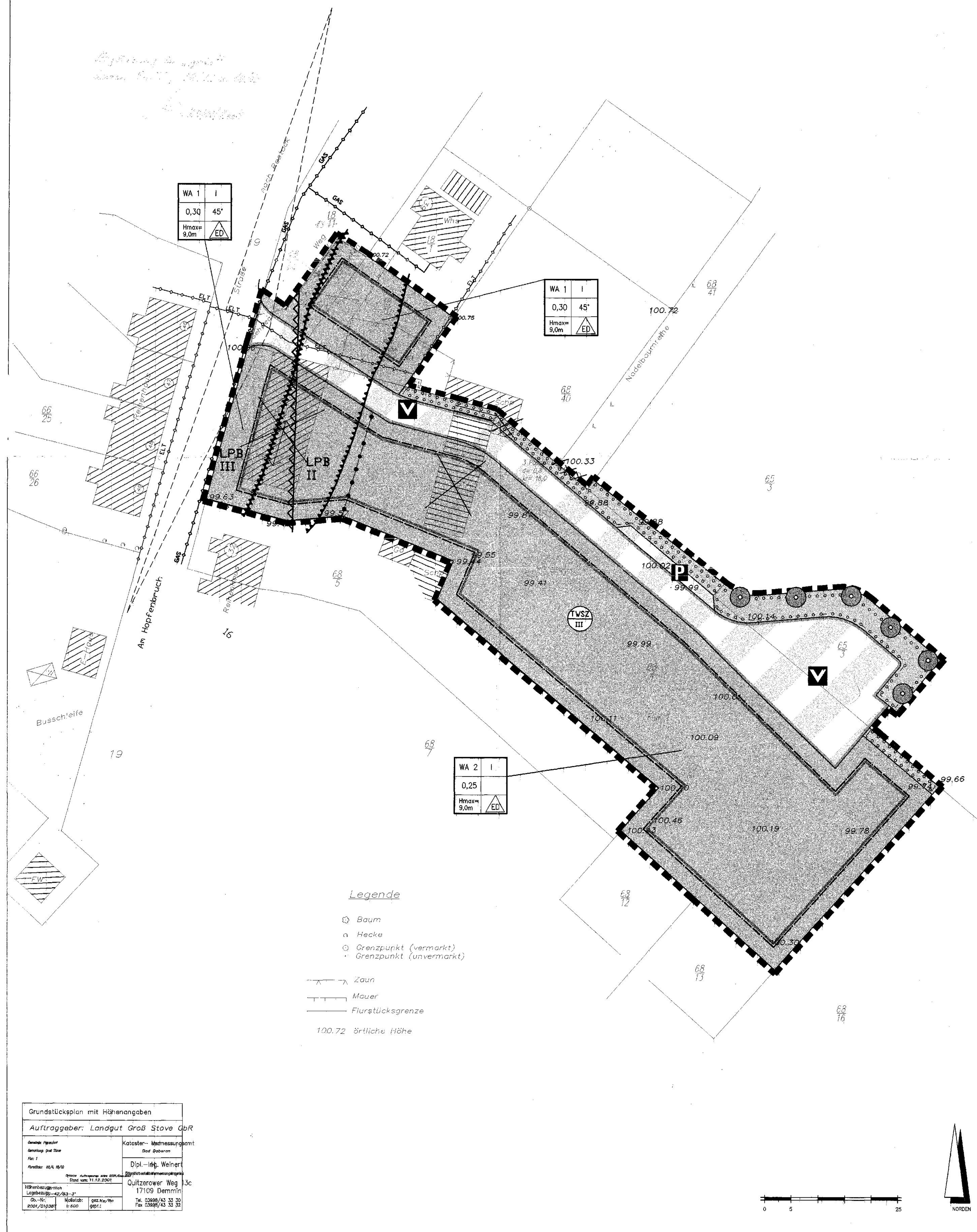
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 DER GEMEINDE PAPENDORF 'HOPFENBRUCH'

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 Gemeindevertrersitzung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. ... der Gemeinde Papendorf 'Hopfenbruch' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA – Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,25 – Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Art der baulichen Nutzung mit Baugebietsnummerierung (WA 1) – Vollgeschosse (I); Grundflächenzahl (0,30) – Dachneigung (45°); Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (Hmax= 9,0 m) – Hausformen (ED)	
HAUSFORMEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED – Einzel– und Doppelhausbebauung	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Firstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V – Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	
P – Zweckbestimmung Parken	
HAUPTVERSORGUNGS– 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
TWSZ III – Trinkwasserschutzzone III	§ 9 Abs. 6 BauGB
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
vorhandene bauliche Anlagen	
künftig entfallende bauliche Anlagen	
künftig entfallende Bäume	
vorhandene Flurstücksgrenzen	
108/5 – Flurstücknummern	
99.99 – Höhenpunkte in cm über HN	
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 Bezugshöhe 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 Anpflanzen 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–Anpflanzgeboten 6 Bäume der Art Stiel–Eiche (Quercus robur) als Hochstämme 3 x v, 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 Geltungsbereichs 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 lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Gebäudeseiten 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 lärmabgewandte Gebäudeseiten 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:

Lärmpegel–bereich	maßgeblicher Außen–lärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm–Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	55 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

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 Belästigungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch Geruchsstoffimmissionen 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 Bodenkmalpflege 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 (GVBl. 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 Gemeindevertretersitzung am 16.05.2002 beschlossen.

Papendorf, 18.11.03 — Bürgermeister

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

Papendorf, 18.11.03 — Bürgermeister

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 — Bürgermeister

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 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am 03.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Papendorf, 18.11.03 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 19.09.2003.... während ~~folgender Zeiten~~ der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
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 Landbote" / ~~in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang~~ – ortsüblich bekanntgemacht worden.

Papendorf, 18.11.03 — Bürgermeister

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 — Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretersitzung 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 — Bürgermeister

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

Papendorf, 18.11.03 — Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 27.05.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000.... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 20.11.2003 — ÖbVI

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wurde am .... bei der unteren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Papendorf, — Bürgermeister

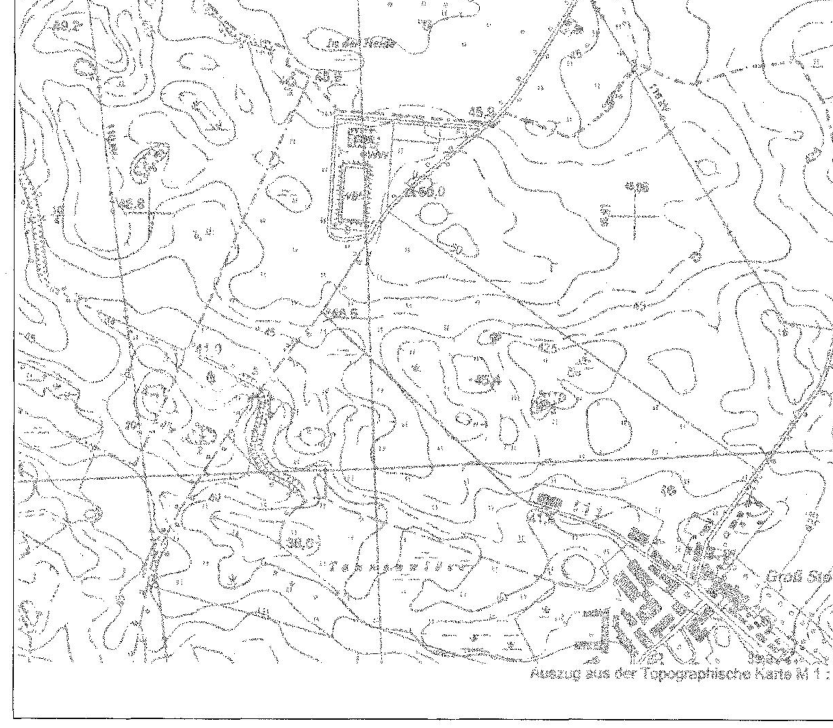
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Papendorf, — Bürgermeister

13. Der Beschluss 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 .... / in der Zeit vom .... 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, — Bürgermeister

Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes (rot)



PROJEKT:			
GEMEINDE PAPENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "HOPFENBRUCH"			
PLANBEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN		PLAN–NR.: 1334001–101	PROJEKT–NR.: 1334001
BEARBEITUNGSPHASE: FASSUNG FÜR DIE ANZEIGE		AUSGABEDATUM: 05–11–2003	INDEX: ...
BEARBEITUNG: HORTIG	GEZEICHNET: LEMBKE	ERSTELLDATUM: 03–01–2002	MASSSTAB: M 1:500

PLANVERFASSER:
AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH
STADTPLANER SRL + ARCHITEKT BDA
AM STRANDE 3 18055 ROSTOCK
TELEFON 0381/4972950
TELEFAX 0381/4972969
e–mail ac@hafenturm.de