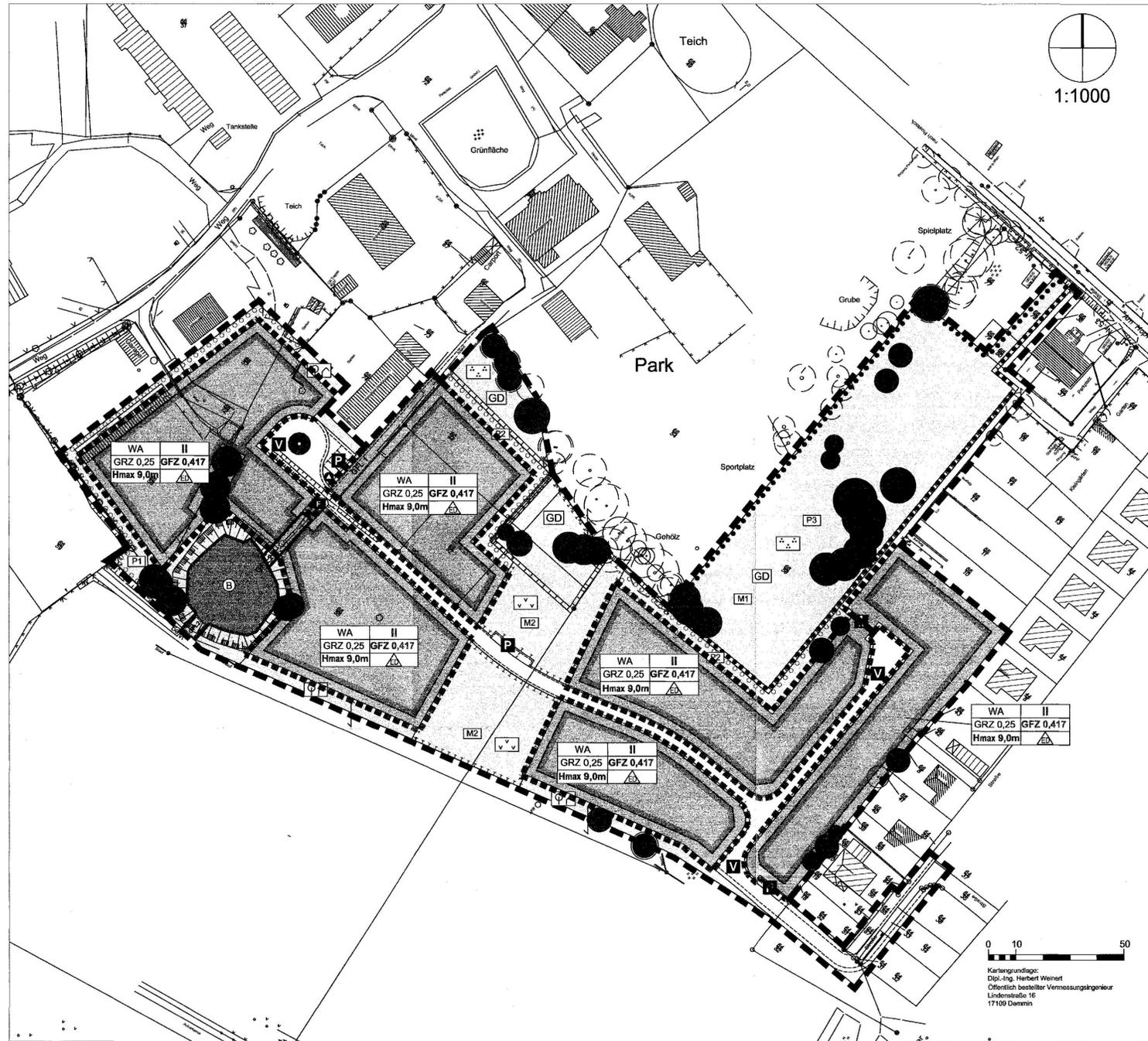


Gemeinde Papendorf - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Park Groß Stove"



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!

- 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)
- Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe wird die Höhe der Erschließungsstraße auf der dem Baugrundstück zugewandten Begrenzung und auf Höhe der Mitte der Straßenseite des geplanten Gebäudes festgesetzt.
- Überbaubare 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 m² festgesetzt, bei einer Doppelhausbebauung eine Mindestgröße von 450 m² je Doppelhaushälfte. Die dem Grundstück zugewandten privaten Grünflächen mit dem Pflanzgebot P1 und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind auf diese Mindestgröße anzuweisen.
- 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.
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**
Im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche dient der Einrichtung eines Bereitstellungsplatzes für die Abfallentsorgung.
- 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.
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 Überläufer zu pflanzen.
M1 und P3 Die Flächen M1 und P3 sind denkmalgeschützte Gutsparke (GD) sind zu entsorgen und als extensive Weidenflächen anzulegen, welche zweimal jährlich gemäht werden. Dies hat nach dem 15.07. und nach dem 15.09. zu erfolgen. Punktsäe sind Hochstämme und Sträucher als Einzelstücker bzw. Gruppen von Sträuchern laut zu erstellendem Parkpflegekonzept zu pflanzen.
M2 Die Grünflächen M2 der Planzeichnung sind als extensive Weidenflächen anzulegen.
Bei der Gehölzplanung sind folgende Arten zu verwenden:
Hochstämme:
- Acer campestre Felsdorn
- Betula pendula Sandweide
- Carpinus betulus Hainbuche
Sträucher:
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Eucryphia europaea Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundrose
- Vaccinium coccineum Wolliger Schneeball
Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baum- und Strauchpflanzen entsprechen. Die zu pflanzenden Hochstämme sind in einer Mindestzahl von 14/16 als 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand und mit Drahtballen zu liefern. Sträucher sind als verpflanzte Sträucher im Container (3L) mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme erfolgt sein. Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen als privater Grünfläche gekennzeichneten Flächen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gleichmäßig zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
8. **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 Anleger 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

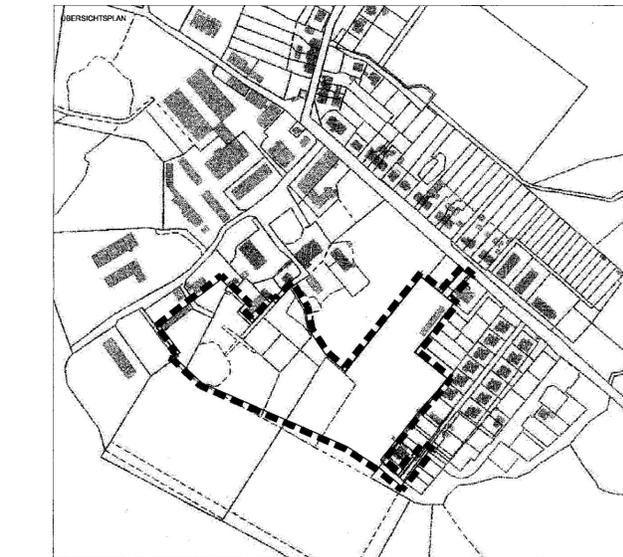
- Dachneigung (§ 86 Abs.1 LBauO M-V)**
Im Bebauungsplanbereich ist eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. Ausgenommen davon sind Gebäude, welche nach Definition der Landesbauordnung mit 2 Vollgeschossen errichtet werden sowie solche mit Grundrissform. Bei letzteren muss der Grundrissanteil mindestens 90 % der Dachfläche betragen.
- 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

- Innere 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 Beschädigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18202 zu schützen. Abtragungen 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 dem Einleitenden 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 Grundstücksmutter und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DStG).
- 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 Überläufer zu pflanzen. Die Arten und Qualitäten sind entsprechend den, in den Textlichen Festsetzungen getretenen Angaben zu wählen.
- M.3: Die Fläche M3 befindet sich ausserhalb des Geltungsbereiches. Hier soll ein verrohrter Graben geöffnet und naturiert werden. Die Verrohrung wird auf 200 m Länge geöffnet und eine 1,20m breite Grabensohle ausgebildet. Der Graben wird nach Norden um 20 m zu einem Stillweiser erweitert. Die Böschung nach Norden wird mit einem Vertikal von 1:3 freigeschnitten an der südlichen Grabensohle (1:2) ausgebildet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.11.08. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow West "Der Landbote" am 02.05.09 erfolgt.
Papendorf, 27.10.08
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 02.09.08 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Papendorf, 27.10.08
Bürgermeister
- 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 04.11.08 bis zum 24.11.08 öffentlich ausgestellt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Befragen und Anbringen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.11.08 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow West "Der Landbote" öffentlich bekannt gemacht worden.
Papendorf, 27.10.08
Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 27.10.08 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagegenauen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur nach Maßgabe der rechtsverbindlichen Flurkarte im Maßstab 1:25000 erfolgt. Regelmässige können nicht angegeben werden.
Demmin, 27.10.08
Dipl.-Ing. Herbert Weisner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Papendorf, 27.10.08
Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften wurde am 25.02.09 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.09 gebilligt.
Papendorf, 27.10.08
Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.
Papendorf, 27.10.08
Bürgermeister



PRÄAMBEL

Auf Grundlage des §10 über 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgesetzblattes in Bundesgesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1815), sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1989 (BGBl. I S.466), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 08.05.1988 (GVBl. M-V S.468), berechtigt in Örtlich. S.472 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

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	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
GRZ 0,25 Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO
GFZ 0,417 Max. zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt	Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
Hmax 9,0m	
Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
Baugeräte	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
Flächen für Gemeinbedarf	
Zweckbestimmung: Feuerweh- Löschwasserentnahme	
Verkehrflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Strassenverkehrsfläche	
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung	

Zweckbestimmung	
Verkehrsbenutzter Bereich	
Öffentliche Stellplatzfläche	
Fußgängerbereich	
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: "auszessive 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	

Bäume zu erhalten	§ 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB
Anpflanzungen von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Pflanzgebot laut textlichen Festsetzungen	
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
Zuordnung der jeweiligen Rechts nach textlichen Festsetzungen	
Nachrichtliche Übernahmen	
Geschütztes Biotop	§ 9 Abs.9 BauGB i.V.m. § 20 LNatG MV
Grenze des denkmalgeschützten Gutsparkes	§ 2 Abs.1 DStG M-V
Planzeichen ohne Normcharakter	
vorhandene bauliche Anlagen	
vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurstücknummern	
Funktionale Aufteilung des Straßenraumes	

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

PLANNUMMER: 1.0
BEARBEITUNG: Wagner

MASSSTAB: 1:1000
DATUM: 03.09.2008

AUFGESTELLT: Gemeinde Papendorf
Gemeinde Papendorf über das Amt Warnow-West Schulweg 1a 18198 Kritzow

PLANVERFASST: wagner Planungsgesellschaft
Stadtbau - Stadterweiterung - Tourismus
Dobner Str. 7 18057 Rostock
Tel. 0381 3770 69 - 40 Fax: 0381 3770 69 - 49 info@gpw-rostock.de