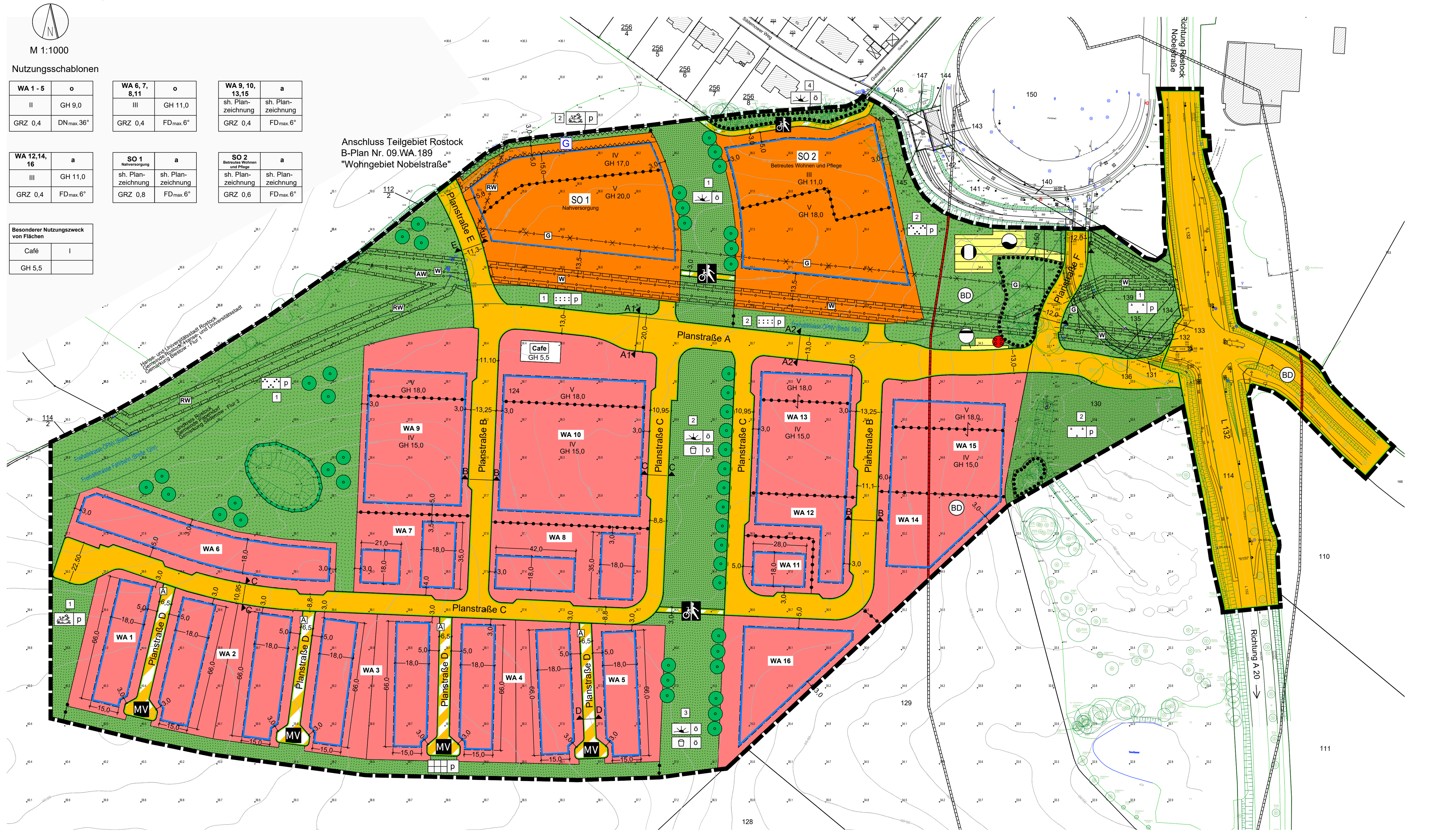
SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF über den Bebauungsplan Nr. 24 "Am Schwanen-Soll"

Teil A - Planzeichnung

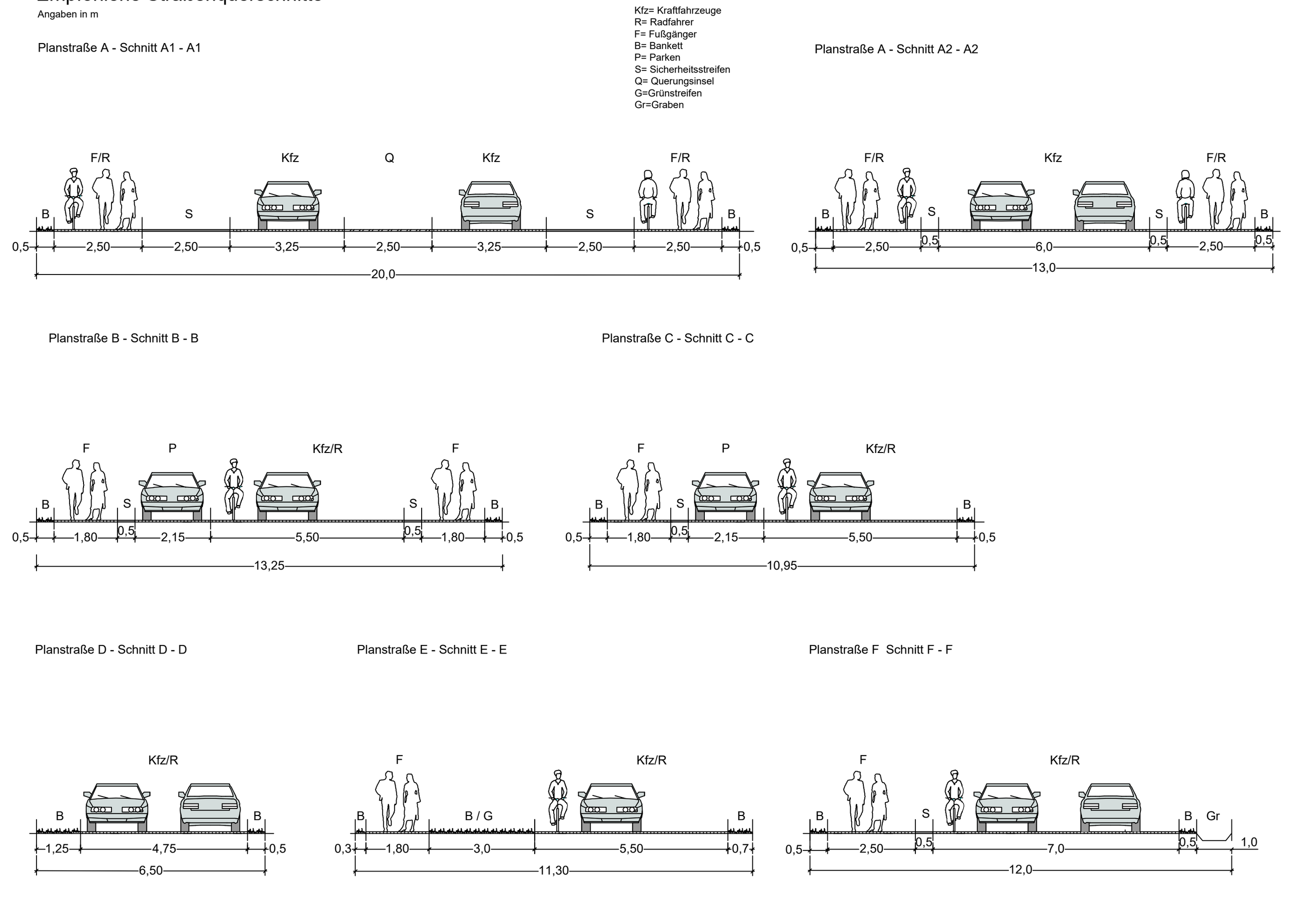
M 1:1000

Nutzungsschablonen



Beiplan: maßgeblicher Außenpegelbereich
i.V.m. Punkt 8.1 im Teil B-Text

Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA 1 – Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO1 – Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Nahversorgung
- SO2 – Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen und Pflege

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- V – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-V – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FD – Flachdach mit max. Neigung
- DN – Dachneigung mit max. Neigung
- GH – Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a – abweichende Bauweise
- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Mischverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Ver- und Entsorgungsfläche
- Abwasser
- Wasser
- Nahwärme / BHKW
- Stellfläche für Abfallbehälter am Tage der Abholung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, mit Nummerierung
- Spielplatz, öffentlich
- Freizeit und Erholung, öffentlich
- naturnahe Grünfläche, privat
- Ortsrandbegrünung, privat
- Parkanlage, privat
- Abstandsgrün, privat
- Hausgarten, privat

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- W – Wasser
- G – Gas
- AW – Abwasser
- RW – Regenwasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB), Zweckbestimmung: Cafe
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, und Abs. 6 BauGB)
- Gewässerrandstreifen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Standort Werbepylon
- zusammengehörige Gebäude
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 124 – Flurstücksnummern
- Höhenangaben in m ü. NHN (DHHN 2016)
- Böschung
- vorh. Baum aus Vermessung
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Straßenquerschnitt

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom ………………… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“, gelegen westlich der L 132 sowie südlich und südöstlich der Gemeindegrenze zur Hansestadt Rostock, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B-Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl.2023 I Nr.6).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 9 BauGB, §§ 1, 4, 11, 13a BauNVO)

1.1 Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Das Sonstige Sondergebiet 1 (SO1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" dient vorwiegend für Einzelhandel und Gewerbe. Im SO1 sind im Erdgeschoss Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m² sowie alle Anlagen, die zum Betrieb von Lebensmittelmärkten erforderlich sind (z.B. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Stellplatze für Einkaufswagen, Werbeanlagen) zulässig. Weiterhin sind sonstige Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Im 2. bis 5. Vollgeschoss sind darüber hinaus nicht störende Gewerbebetriebe, Büroräume, Dauerwohnungen und Beherbergungsbetriebe zulässig. Ferienwohnungen sind unzulässig.

1.3 Das Sonstige Sondergebiet 2 (SO2) nach § 11 BauNVO dient betreuten Wohneinrichtungen und Pflegeheimen. Es sind Pflegeheime, Pflegeeinrichtungen, betreute Wohnanlagen mit den entsprechenden Betreuungsangeboten, altersgerechtes Wohnen, Gemeinschaftsräume, soziale, gesundheitliche und kirchliche Einrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen, die diesen Nutzungszwecken dienen, zulässig. Darüber hinaus sind Wohnungen als Personal-Wohnungen zulässig.

1.4 Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café“ ist die die Errichtung und der Betrieb eines Cafés zulässig. Das Café wird als kleine Speisegaststätte definiert, in dem Kaffee und andere Getränke sowie Backwaren, Eisspeisen oder leichte Mahlzeiten angeboten werden.

1.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche für einen Werbepylon ist ein Werbepylon für den Lebensmittelmarkt im SO 1 mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 In den Baugebieten WA6 bis WA10 und WA12 bis WA15 darf die GRZ durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Gleiches gilt für Tiefgaragen, die im Mittel bis zu 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn diese mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,2 m überdeckt sind, sowie für Tiefgaragenzufahrten.

2.2 Selbstständige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Grundstückflächen und Höhenverhältnisse im Plangebiet notwendig sind (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

2.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) entsprechen der Oberkante der Gebäude einschließlich Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Höhenbezugspunkt dient die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dient. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für Gebäudetechnik, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen, o.ä. um max. 3,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.2 Tiefgaragen und ihre Zufahrten dürfen in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudeaußenwand) zulässig.

3.4 In den Baugebieten SO1, SO2, WA9, WA10 und WA12 bis WA15 gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

3.5 Tiefgaragen sind in allen Baugebieten auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 und WA 11 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 650 m², für Doppelhaushälften und Kettenhäuser 450 m² und für Reihenhäuser 210 m².

5. Flächen für Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und §14 BauNVO)

5.1 Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme der WA1 bis WA 8 und WA 11 unzulässig.

5.2 Stellplätze dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden.

6. Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Das innerhalb der Baugebiete und auf den Planstraßen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in oberflächlichen Rückhalteanlagen zu sammeln und über eine gedrosselte Einleitung mit einer Abflussspende von max. 1 l/s/ha in den Vorfluter „Roter Burggraben“ abzuleiten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Stellplätze und deren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie Fußwege in Grünflächen und Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

7.2 Entlang der Planstraße C auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ Nr. 2 ist eine Baumreihe aus 12 Hainbuche (Carpinus betulus `Fastigiata) in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

7.3 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ Nr. 1 und 3 sind 18 Bäume in Form von sechs Baumgruppen mit je drei Bäumen standortheimischer Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.
Gehölzliste:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

7.4 Innerhalb der westlich gelegenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Parkanlage” Nr.1 sind fünf Baumgruppen mit je drei Laubgehölzen in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.
Gehölzliste:
Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) 'Greenspire'
Spitzahorn (*Acer platanoides*) 'Cleveland' kegelförmig
Mehlbeere (*Sorbus aria*) `Magnifica`
Hain-Buche (*Carpinus betulus*) 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Nelken-Kirsche (*Prunus serrulata*) `Kanzan`

7.5 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ ist eine Saatgutmischung des Typs Landschaftsrasen mit Kräutern (z. B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2 oder vergleichbares Produkt) einzubringen. Die Flächen sind regelmäßig zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

7.6 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind naturnah zu gestalten. Flächen mit Bekiesungen und Schotter (sogenannte Schottergärten) sind unzulässig. Ebenso sind bauliche Anlagen unzulässig.

7.7 Auf den privaten Grünflächen Nr. 1 und 2 mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün” ist eine Saatgutmischung des Typs Landschaftsrasen mit Kräutern (z. B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2 oder vergleichbares Produkt) einzubringen. Die Fläche ist regelmäßig zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

7.8 Auf den privaten Grünflächen Nr. 1 und 2 mit Zweckbestimmung „Ortsrandbegrünung“ ist eine Saatgutmischung des Typs Landschaftsrasen mit Kräutern (z. B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2 oder vergleichbares Produkt) einzubringen. Die Fläche ist regelmäßig zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

7.9 Südlich entlang der Planstraße A sind innerhalb der Wohnbauflächen WA 9, WA 10, WA 13 und WA 15 jeweils 4 kleinkronige standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen. Die Abstände zur Straße betragen mindestens 2,5 m und untereinander ca. 16 m.
Gehölzliste:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) `Elsrijk`
Kugelahorn (*Acer platanoides*) 'Globosum'
Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata*) 'Paul's Scarlet'
Nelken-Kirsche (*Prunus serrulata*) `Kanzan`

7.10 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ Nr. 1 ist regelmäßig zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Die Staudenflur am Regenrückhaltebecken ist zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche Nr. 2 ist durch eine Geländemodellierung ein Notüberlauf herzustellen. Angrenzende Staudenfluren und Gehölze sind zu erhalten. Auf Offenbodenbereichen ist eine Saatgutmischung des Typs Landschaftsrasen mit Kräutern (z. B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2 oder vergleichbares Produkt) einzubringen.

7.11 Flachdächer und flach geneigte Dächer in den Baugebieten SO1, SO2, WA9, WA10, WA12 WA13, WA14 und WA15 sind zu mindestens 65% der Hauptdachfläche mit einer fachgerechten extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf den Dachflächen ist eine flachwüchsige Gräser-/Kräutermischung und eine flachwüchsige Sedumsprossenansaat auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht einzubringen.
Artenauswahl klein- und großblättriger Sedumarten:
- Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)
- Goldsedum (Sedum floriferum ´Weihenstephaner Gold´)
- Kamtschatka-Sedum (Sedum kamtschatikum)
- Mauerpfeffer (Sedum album) z. B. Sorten Coral Carpet, Murale, Laconicum,
- Kaukasus -Fetthenne (Sedum spurium)
- Moos-Sedum (Sedum lydium)
- Immergrünchen (Sedum hybridum ´Immergrünchen`)

Artenauswahl Gräser-Kräutermischung:
- Ruchgras (Anthoxanthum odoratum)
- Zittergras (Briza media)
- Dachtrespe (Bromus tectorum)
- Schafschwingel (Festuca ovina)
- Heidenelke (Dianthus deltoides)
- Silber Fingerkraut (Potentilla argentea)
- Feldthymian (Thymus pulegioides)
- Frühlingsfingerkraut (Potentilla verna)
- Gelbes Sonnenröschen (Helianthemum nummularium)
- Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)

7.12 Auf allen Grünflächen sind Einrichtungen zur Rückhaltung von Regenwasser und Erdwärmesonden unter Berücksichtigung des Nutzungszweckes zulässig.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 In den im Beiplan gekennzeichneten Bereichen (grün schraffiert) sind keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen) zulässig. In diesen Bereichen sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel Lr von weniger als 50 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel Lr von 50 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

8.2 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Beiplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Von den im Beiplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der im Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 14.03.2025 (Gutachten 2384-02).

8.3 In den im Beiplan gekennzeichneten Bereichen (grün schraffiert) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen (bspw. schallgedämmte Lüftungsdurchlässe) sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

8.4 In den im Beiplan gekennzeichneten Bereichen (grün schraffiert) mit Beurteilungspegel von Lr > 59 dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 59 dB(A) tags eingehalten sind. Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von Lr = 59 dB(A) eingehalten ist.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

9.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 36° zulässig. In allen übrigen Baugebieten sind nur Flachdächer (unter 6° Dachneigung) zulässig.

9.2 Das oberste Geschoss ist in allen Baugebieten ab dem 4. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. An mindestens 3 Gebäudeseiten müssen dabei die Außenwände des obersten Geschosses über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). Treppenräume, Aufzugsüberfahrten und sonstige technisch bedingte Aufbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen. In allen Wohngebieten sind Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Dachterrassen sind oberhalb des obersten Geschosses unzulässig.

9.3 Der Stellplatzbedarf in den WA9, WA10 und W 12 bis WA15 ist ausschließlich in Tiefgaragen mit mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit abzudecken. Im WA16 sind mindestens 2 Stellplätze je 3 Wohneinheiten herzustellen.

9.4 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bekiesungen der Vorgarten- und Gartenflächen (sogenannte Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten, Wege und Zuwegungen.

9.5 Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

9.6 Als Einfriedungen im WA sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

9.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

9.8 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

9.9 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung **keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt**. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelastet bekannt**. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von zwei Feldheckenabschnitten in Groß Stove:
Lage: Gemarkung Groß Stove, Flur 1, Flurstück 62/11

Anlage von zwei Feldheckenabschnitten mit einer Länge von 380 m und 460 m. Die Breite beträgt 7 m. Zu verwenden sind standortheimische Baum- und Straucharten. Der umlaufende Krautsaum ist mit 2 m Breite auszubilden. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hochstämme sind als Überhälter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen. Im Bereich eines Freihaltekorridors einer Freileitung sind ausschließlich Sträucher zu pflanzen. Die Maßnahme entspricht auch der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF) FCSAFB1/A 3.

ca. 2.464 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
ca. 44 Stk. Hochstamm, 12 14 cm StU., 3 x v., m. B.
Eiche (*Quercus robur*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Hochstämme sind mit einem Zweibock als Standsicherung zu versehen und nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die gesamte Hecke ist mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Während der Ausführung ist in beiden Abschnitten jeweils ein Wilddurchlass durch Unterbrechung des Zauns vorzusehen.
Nach Rückbau des Schutzzauns ist die Pflanzung einschließlich des Krautsaums zu landwirtschaftlichen Flächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Für die Pflanzung wird eine über
5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

Anlage einer Feldhecke in Hastorf
Lage: Gemarkung Hastorf, Flur 3, Flurstück 91

Anlage einer Feldhecke mit einer Länge von 645 m und einer Breite von 7 m. Zu verwenden sind standortheimische Baum- und Straucharten. Der umlaufende Krautsaum ist mit 2 m auszubilden. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hochstämme sind als Überhälter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen.

Ica. 1.883 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

ca. 43 Stk. Hochstamm, 12 14 cm StU., 3 x v., m. B.
Eiche (*Quercus robur*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Hochstämme sind mit einem Zweibock als Standsicherung zu versehen und nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die gesamte Hecke ist mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Während der Ausführung ist ein Wilddurchlass durch Unterbrechung des Zauns vorzusehen. Nach Rückbau des Schutzzauns ist die Pflanzung einschließlich des Krautsaums zu landwirtschaftlichen Flächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiesen
Lage: Gemarkung Hastorf, Flur 3, Flurstück 91

Die ca. 1,6 ha (15.700 m²) große Ackerfläche um den Erlenbestand ist in eine Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese umzuwandeln. Dabei erfolgt die Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung. Die Flächen sind nach dem 1. September höchstens 1x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Die Mahdhöhe mit Messerbalken beträgt 10 cm über der Geländeoberkante. Jegliche Bearbeitung der Fläche wie Düngung, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u. ä. sind auszuschließen. Eine dauerhafte Unterhaltung ist abzusichern.

Anlage eines Extensivackers mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung
Lage: Gemarkung Sildemow, Flur 3, Flurstück 124/2

Auf der 3,6 ha (35.540 m²) großen Ackerfläche um die geschützten Biotope ist in ein Extensivacker zu entwickeln mit dem Ziel einer dauerhaft naturschutzgerechten Pflege zur Ansiedlung und Erhaltung von Ackerwildkräutern und anderen Vertretern extensiv genutzter Felder. Mögliche Kulturen sind Getreide mit Ausnahme von Mais, Ölsaaten, Feldfutter mit Leguminosen oder Gräsern. Die Saatdichte hat max. 50 % der konventionellen Saat zu betragen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralischen Düngern und Gülle ist untersagt. Eine mechanische Bodenbearbeitung ist im Zeitraum von 1. Mai bis 15. Juli des Jahres zu unterlassen. Die Bodenbearbeitung und Bestellung haben mindestens alle 2 Jahre zu erfolgen. Beim Anbau von Luzerne spätestens nach 3 Jahren. Alle 3 bis 6 Jahre ist eine einjährige selbstbegrünte Brache anzulegen. Eine dauerhafte Unterhaltung ist abzusichern. Die Maßnahme entspricht auch der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF) *CEFAFB1/A 6.*

Anlage eines 10 m breiten Blühstreifens mit einer Gesamtfläche von 4.000 m².
Lage: Gemarkung Sildemow, Flur 3, Flurstück 124/2 (CEFAFB2).

Entlang der westlichen Maßnahmenfläche CEFAFB1 erfolgt die Anlage eines 10 m breiten Blühstreifens auf einer Gesamtlänge von 400 m. Ziel ist eine dauerhaft naturschutzgerechte Pflege zur Ansiedlung und Erhaltung von Ackerwildkräutern. Es werden keine Kulturen angebaut. Ziel ist die Ausbildung einer heterogenen Vegetationsstruktur mit mehreren locker wüchsigen Bereichen. Zu verwenden ist zertifiziertes, regionales Saatgut für das Nordostdeutsche Tiefland (z. B. Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume der FA RegioZert). Pflegeschnitte sind zur Erhaltung der Struktur- und Blühvielfalt nur außerhalb der Hauptbrutzeit zulässig (von Ende August bis Mitte Februar).

Pflanzung von zwei Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) (Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B.) *an der Straße nach Sildemow*
Lage: Gemarkung Sildemow, Flur 3, Flurstück 166 (Straßenflurstück)

Pflanzung in die Lücken des Bestandes. Innerhalb der Reihe ist ein Abstand von ca. 8 m bis 15 m vorgesehen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenbeschränkungen
Bauarbeiten zur Erschließung des Plangebietes sind nicht als Durchlaufbetrieb bzw. in den Nachtzeiten umzusetzen. In der Zeit von 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang sind keine Arbeiten durchzuführen. Eine Nachtbeleuchtung der Baustelle ist auszuschließen (VAFB1).

Unvermeidbare Gehölzrodungen bzw. Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres nach vorheriger Baumkontrolle durch Fachpersonal durchzuführen (VAFB2).

Erschließungsbeginn auf landwirtschaftlichen Flächen nach Brutzeit im Anschluss der Erntearbeiten bzw. im Zeitraum vom 01.09. bis 28./29.02. des Folgejahres (VAFB7). Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. März - 31. August) zu vermeiden. Fallen die Bauarbeiten in die Brutperiode der Bodenbrüter sind frühzeitig vor Brutbeginn Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen.

Anlagebedingte Maßnahmen
Installation eines fledermausfreundlichen Lichtmanagements/ Keine Beleuchtung im direkten Umfeld nachgewiesener Quartierbäume (VAFB3) im gesamten Plangebiet. Kombinierte Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten um die Störwirkung durch Lichtimmisionen zu begrenzen.

Anlage breiter Dunkelkorridore im Bereich der Grünflächen mit Anpflanzgebot im Bereich der Straßenquerungen (VAFB4).

Vor Erschließungsbeginn Abfangen von Amphibien durch geeignetes Fachpersonal und Umsiedeln/Umsetzen in zuvor umzäunte Ausgleichsflächen bzw. geeignete Habitate in > 1.000 m Entfernung (VAFB5).

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (VAFB6).

Hinweise zur Vermeidung/Verringerung von Kleintierfallen und Vogelschlag im Plangebiet (VAFB8).

Sonstiges

In der Baugenehmigungsplanung für den großflächigen Einzelhandel im Baugebiet SO1 sind schalltechnische Rücksichtnahmepflichten gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen zu beachten, die sich aus den getroffenen Annahmen im Rahmen einer dazu angestellten Schallschutzprognose ergeben. Diesbezüglich wird auch auf die im BPlan Nr. 13.W.189 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehene Wohnnutzung nördlich des Baugebietes SO1 hingewiesen. Die schallschutztechnischen Anforderungen sind zu beachten, auch wenn sich dieser Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens noch in der Aufstellung befindet.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2021; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, eigene Erhebungen

Planverfasser:

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 24 wurde am 15.06.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.11.2022 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 04.08.2023 durch eine öffentliche Auslegung der Planung während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West und Veröffentlichung im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.- 07.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2024 bis zum 24.08.2024 im Internet veröffentlicht. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11.07.2024 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde nach der Veröffentlichung geändert. Die Gemeindevertretung hat am ……………. den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung gebilligt und die erneute Veröffentlichung beschlossen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom …………. bis zum ………….. im Internet veröffentlicht. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ………… über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am ……………….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   , den
   (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am…………….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurden am …………….. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 24 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Papendorf, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

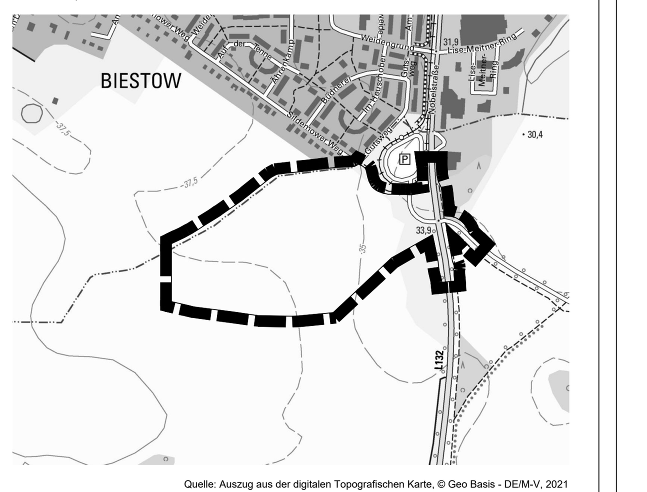
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften dazu, werden hiermit ausgefertigt.

    Papendorf, den
    (Siegel) Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss und 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 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationenhaus, Alte Schule 1 in Papendorf vom……………….. bis zum……………….. sowie im Internet 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am……………….. in Kraft getreten.

    Papendorf, den
    (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus der digitalen Topographischen Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2021

SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 24
„Am Schwanen-Soll“

gelegen westlich der L 132 sowie südlich und südöstlich der Gemeindegrenze zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock

2. ENTWURF

Bearbeitungsstand 15.04.2025