

# SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF über den Bebauungsplan Nr. 23 "An der Beke"

Teil A - Planzeichnung



M 1:1000



Nutzungsschablonen

WA 1	WA 2	WA 3	a
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,6
GH 10,0	GH 10,0	GH 13,0	GH 12,0
DN 12° - 38°	DN 38° - 50°	DN 12° - 38°	DN 12° - 38°

## Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennlinie bekannt. Werden unvermutet Bodenkennlinie entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSGB 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 Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlagungen oder Altlastenmischschadstoffe bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstrich, unregelmäßige Füllungen, Ausgasungen, Abfallgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unternen Abfallbehörde des Landesmeisters Rostock wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unzulässige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verfestigung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllabfälle, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Das Plangebiet ist nicht als kampffähigbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionreste aufgefunden werden können. Sollten bei diesen Arbeiten kampffähigverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbegleitperson zu benachrichtigen. Hörschall ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derselber Mitteilend, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- DN Dachneigung
- GH Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

- a abweichende Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig
- ▲ nur Haupthaus zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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

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

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

- Ver- und Entsorgungsfäche
- Abwasser
- Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Wiese, öffentlich
- Straßenbegleitgrün, öffentlich
- Ortsrandbegrünung, privat
- Mietgärten, privat
- Graben, privat
- Kitagärten, privat

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. d Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Befanlungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Befanlungen

### Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen und Gebäude aus Luftbild
- Flurstücknummern
- vorgeschlagene Parzellierung
- Höhenangaben in m ü. NN
- Böschung
- vorh. Baum aus Vermessung
- Bemalung in m
- künftig fortfallend

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesabordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M.V.) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M.V. S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz 93 (LBAO M.V. S. 110), wird nach Beschließung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "An der Beke" erlassen. Papendorf, südlich der Straße Am Kirchenkamp und östlich der Wohnbebauung an der Dorfstraße, umfassend im Wesentlichen die ehemalige Kriegerdenkmalanlage sowie östlich angrenzende Ackerflächen, 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. I S. 6).

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 9 BauGB, §§ 1, 4, 11, 13a BauNVO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befriede des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 **Innenhof der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte** ist die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**  
2.1 Selbständige Gebäudeaufschüttungen oder -abtragungen sind ohne Anrechnung auf die GRZ bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,0 m zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Grundstücksflächen und Höhenverhältnisse im Plangebiet notwendig sind (§ 17 Abs. 2 BauNVO).  
2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) entsprechen der Oberkante der Gebäude (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als unterer Höhenbezugspunkt dient die festgesetzte Grundstücksoberfläche.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
3.1 Abtragungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeanteile um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudeaußenmaß) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).  
3.3 In dem WA3 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 2,0 m nicht überschritten werden darf.

4. **Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 650 m<sup>2</sup>, für Doppelhäusern und Kettenhäuser 450 m<sup>2</sup> und für Kettenhäuser 210 m<sup>2</sup>.

5. **Flächen für Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 u. 6, § 14 BauNVO)**  
Stellplätze dürfen mit Anlagen zur Nutzung solcher Strahlungsenergie überbaut werden.

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

6.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Rasen oder Wiese zu gestalten.  
6.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ ist als naturnahe Wiesen zu belassen bzw. zu gestalten. Im nördlichen Teil der Grünfläche sind drei Hochstämme der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Obdreck und Verbleibschutz zu sichern. Der Pflanzbestand sollte mindestens 8 m betragen. Die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme betrieblicher Einrichtungen, ist unzulässig.  
6.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist eine naturnahe Wiese durch Ansat von standortgerechtem Rasengras (aus dem Ursprungsgebiet 3 (Norddeutsches Tiefland)) anzulegen.  
6.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ordnungsbegrünung“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. In den übrigen Bereichen ist eine einzelne Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,0 m zueinander zu pflanzen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.  
6.5 Die private Grünfläche „Klärgraben“ ist mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und mit Wasserflächen aus Rasengras zu gestalten. Als Baumartensorten sind maximal 4 Obstbäume als Halb- oder Hochstämme vorzusehen. Das Aufpflanzen von Spargelruten ist zulässig. Die Errichtung von Pavillons oder anderen baulichen Anlagen, die dem Außenbereich dienen, ist unzulässig.  
6.6 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mietgärten“ sind Gärten für Gemüsebau, Kleintierhaltung oder Freizeitnutzung anzulegen. Die Anpflanzung von Obstbäumen, Beerensträuchern oder heimischen Sträuchern ist zulässig. Die Anpflanzung von sonstigen Bäumen sowie die Errichtung baulicher Anlagen sind unzulässig.  
6.7 Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Wohngebiete sind zu mindestens 40 % mit heimischen Gehölzen oder Obstbäumen aller Kulturorten zu begrünen.  
Pflanzliste 1: Bäume als Hochstämme in der Mindestqualität StU 15/20 cm  
Schwedische Milchbäre (Sorbus intermedia)  
Winter-Linde (Tilia cordata)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Hänge-Birke (Betula pendula)  
Zitter-Pappel (Populus tremula)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Steil-Eiche (Quercus robur)

Pflanzliste 2: Sträucher in der Mindestqualität 2v, 60-100 cm, 3-3reihig  
Weißdorn (Crataegus monogyna/laeva)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Hunds-Rose (Rosa canina)  
Platanfächerchen (Eonymus europaeus)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

7. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Im weiteren Planverfahren wird ein Lärmgutachten erarbeitet.

8. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAO M.V.)**  
8.1 Für die Dachneigungen der Hauptgebäude und der Dachneigung von 16° nur unglasigte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Allgemein zulässig ist die Nutzung für Rasengärten und Dachbegrünungen.  
8.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohninheit zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten.  
8.3 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bekesungen der Vorgärten und Gartenflächen (sogenannte Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten, Wege und Zwangsgräben.  
8.4 Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoffe und Abfallbehälter sind durch vorhandene Gehölze oder durch entsprechend begrunte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzusichern.  
8.5 Als Einfriedungen im WA sind nur barrierefreie Zäune sowie geschlossene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubböhlen in 2v-Baumstammqualität zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabelzäune sind unzulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten.  
8.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbrenner ist nicht zulässig.  
8.7 Werbelagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Glatte der Leitung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und in der Erdhöhe zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbelagen mit wachsendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.  
8.8 Es wird auf § 94 der LBAO M.V. verwiesen, wosich ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAO M.V. erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlagen:  
Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DEIM.V., 2021; Lage- und Höhenplan, Vermessungsplan GdNK, Rostock; eigene Erhebungen.

## Planverfasser:



## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 23 wurde am ..... gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle am Märgenrotenhau, Alle Schule 1 in Papendorf sowie durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch eine öffentliche Auslegung der Planung sowie die Bereitstellung der Planung 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltschutz aufgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Amt Warnow-West nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle am Märgenrotenhau, Alle 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 öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden.

Papendorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastralmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am ..... wird als richtig dargestellt beschneigt.  
..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

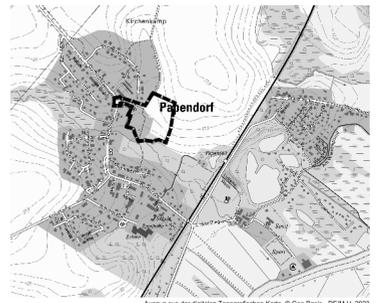
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Papendorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 23 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.  
Papendorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurde hermit ausgestellt.  
Papendorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle am Märgenrotenhau, Alle 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 Rechtsbehelfe (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Ersethen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Papendorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtslan



## SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

### über den Bebauungsplan Nr. 23 "An der Beke"

gelogen im Nordosten der Ortstraße Papendorf, südlich der Straße Am Kirchenkamp und östlich der Wohnbebauung an der Dorfstraße, umfassend im Wesentlichen die ehemalige Kriegerdenkmalanlage sowie östlich angrenzende Ackerflächen

ORENTWURF

Bearbeitungsstand 16.05.2024