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

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Nutzungsschablonen

WA 1 - 5	o
II	GH 8,0
GRZ 0,3	FDmax 6°

WA 6, 7, 8,11	o
III	GH 11,0
GRZ 0,3	FDmax 6°

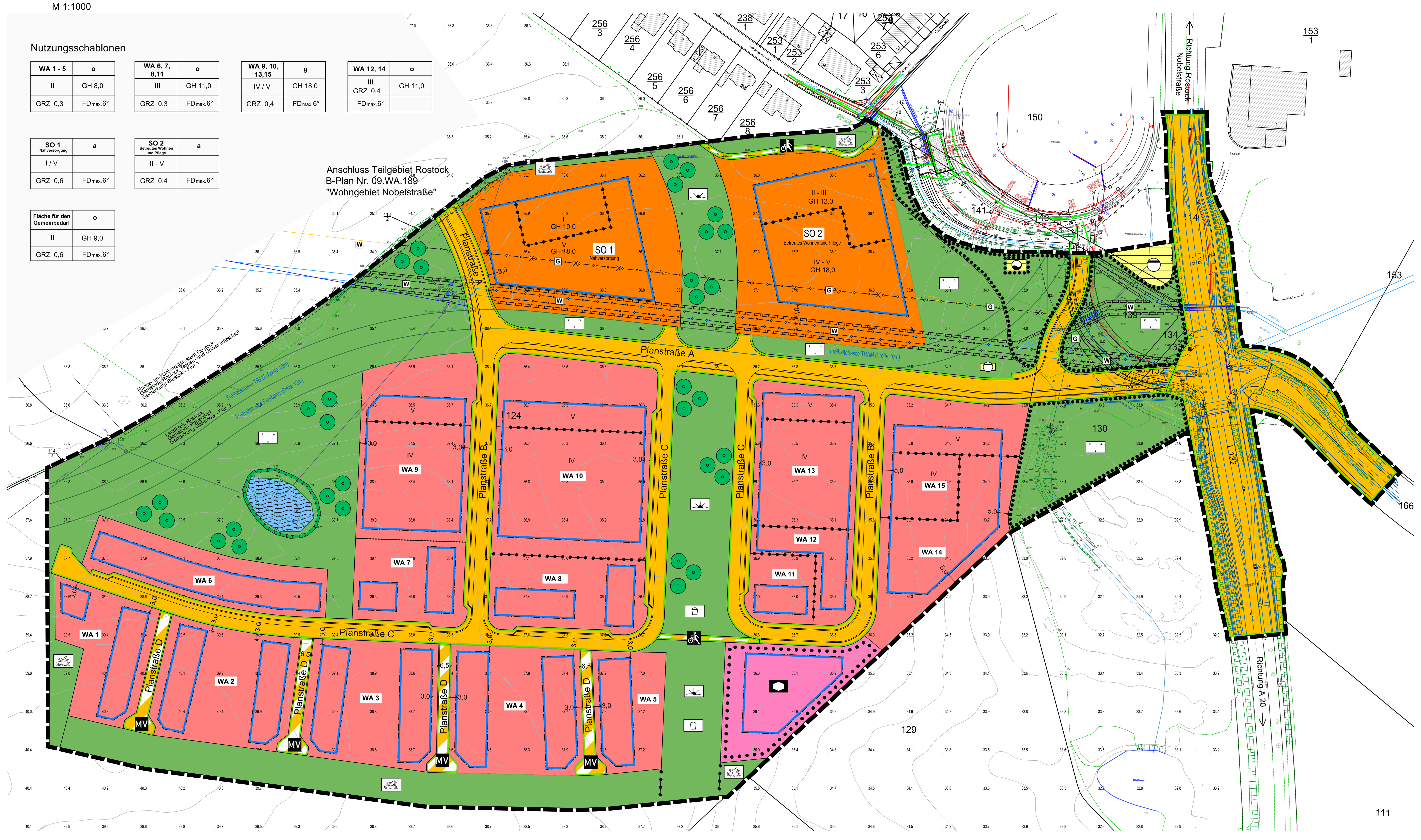
WA 9, 10, 13,15	g
IV / V	GH 18,0
GRZ 0,4	FDmax 6°

WA 12, 14	o
III GRZ 0,4	GH 11,0
FDmax 6°	

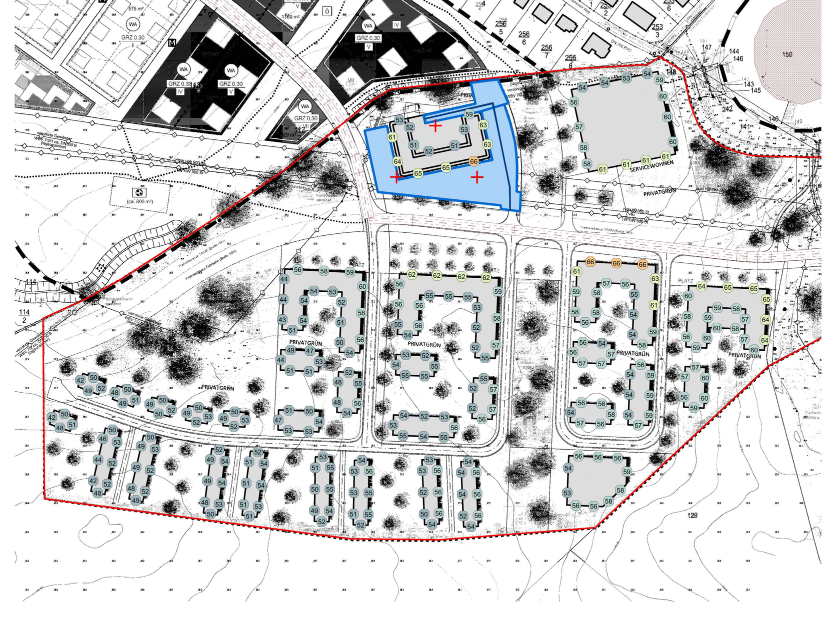
SO 1 Nahversorgung	a
I / V	
GRZ 0,6	FDmax 6°

SO 2 Betreutes Wohnen und Pflege	a
II - V	
GRZ 0,4	FDmax 6°

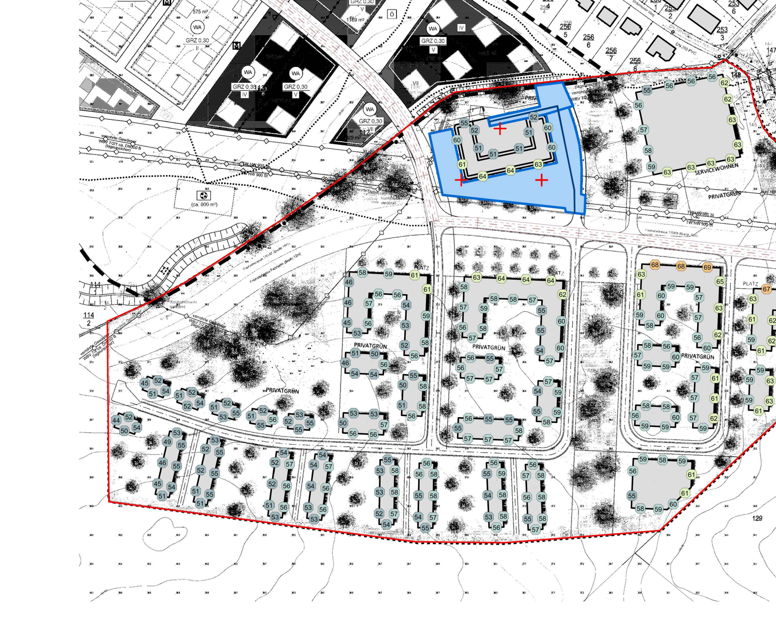
Fläche für den Gemeinbedarf	o
II	GH 9,0
GRZ 0,6	FDmax 6°



Beiplan (maßgeblicher Außenpegelbereich, tags)
i.V.m. Punkt 9.1 im Teil B-Text



Beiplan (maßgeblicher Außenpegelbereich, nachts)
i.V.m. Punkt 9.1 im Teil B-Text



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

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

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

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- I - V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FD — Flachdach mit max. Neigung
- GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

- a — abweichende Bauweise
- o — offenene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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

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

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

- Ver- und Entsorgungsfläche
- Abwasser
- Wasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Spielplatz, öffentlich
- Freizeit und Erholung, öffentlich
- Mähwiese, privat
- Ortsrandbegrünung, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche

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

- unterirdisch
- W — Wasser
- G — Gas

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 Entwicklungvon Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Beflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 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

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 124 — Flurstücksnummern
- 33.2 — Höhenangaben in m ü.
- Böschung
- vorh. Baum aus Vermessung
- 5,0 — Bemaßung in m
- künftig fortfallend

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 vom21.11.2017 (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 BauGB, §§ 1, 4, 11, 13a BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). In den Allgemeinen Wohngebieten WA9, WA10, WA13 und WA15 sind im 1. Vollgeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig, wenn die zugehörigen Räume der jeweiligen angrenzenden Planstraße zugewandt sind (§1 Abs.6 Nr.2 BauNVO).

1.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" 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 mit nicht Rostock-innenstadtrelevanten Sortimenten sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Im 1. Obergeschoss sind nicht störende Gewerbebetriebe sowie Büroräume zulässig. Im 3. bis 5. Vollgeschoss sind darüber hinaus auch Dauerwohnungen und Beherbergungsbetriebe zulässig. Ferienwohnungen sind unzulässig.

1.3 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Pflege" sind ausschließlich Pflegeheime, sonstige Pflegeeinrichtungen, betreute Wohnanlagen, Gemeinschaftsräume sowie soziale, gesundheitliche und kirchliche Einrichtungen zulässig. Darüber hinaus sind Wohnungen als Personal-Wohnungen zulässig.

1.4 Innerhalb 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 Im Sondergebiet SO1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 In den Baugebieten WA9, WA10, WA13 und WA15 darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§19 Abs.4BauNVO). Gleiches gilt für Tiefgaragen, die im Mittel bis zu 1,4m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn diese mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,3 m überdeckt sind, sowie für Tiefgaragenzufahrten.

2.3 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).

2.4 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.

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

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0m und für Terrassen um bis zu 2,5m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudeaußenwand) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3 In den Baugebieten SO1 und SO2 gilt gemäß §22 Abs.4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

3.4 Tiefgaragen sind 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. 4 u. 6, §14 BauNVO)

5.1 Der Stellplatzbedarf in den WA 9, WA 10 und WA 12 bis WA 15 ist ausschließlich in Tiefgaragen mit mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit abzudecken.

5.2 Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme der WA1 - 6 unzulässig (§12 Abs.6 BauNVO).

5.3 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 der Planstraßen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über geeignete Versickerungsanlagen zur Versickerung zu bringen. Dazu sind u.a. sämtliche Grünflächen zu nutzen und entsprechend herzurichten. Sammelleitungen sind mit einem Notüberlauf an den Vorfluter „Roter Burggraben" zu versehen.

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 festgesetzte Fußwege in Grünflächen und Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

7.2 Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen: An den Planstraßen sind standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.
Gehölzliste Straßenbäume:
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Hainbuche (Carpinus betulus) `Fastigiata´
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Feldahorn (Acer campestre) `Elsrijk´
- Spitzahorn (Acer platanoides) `Farlakes´s Green´
- Mehlbeere (Sorbus aria) `Magnifica´
- Nelken-Kirsche (Prunus serrulata) `Kanzan´
- Silber-Linde (Tilia tomentosa) `Brabant´

Um die Baumstandorte ist eine Blumen-Kräuterrasenmischung einzubringen (z.B. Blumenrasen der Rieger-Hofmann GmbH oder vergleichbare Produkte). Mahd ca. 3 bis 5 x jährlich nach dem 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes.

7.3 Anlage einer freiwachsenden Siedlungshecke am südlichen Plangebietsrand:
Am südlichen Plangebietsrand ist eine 2-reihige freiwachsende Hecke (Ortsrandbegrünung privat) aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen. Es sind früchte- und dornenreiche Straucharten zu wählen, sodass sich langfristig eine dichte artenreiche Hecke entwickelt. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind versetzt in den Reihen zu pflanzen.
Gehölzliste Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm, o. B.:
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Vielblütige Rose (Rosa multiflora)

Gehölzliste Heister, 2 x v., 150 - 175 cm, o. B.:
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Wild-Apfel (Malus sylvestris)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen.
Die Hecke ist in Richtung freie Landschaft mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Abbau der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur aber frühestens nach 5 Jahren. Für die Abschnitte auf den Privatgrundstücken kann auch eine Grundstückseinfriedung als Schutz gegen Wildverbiss dienen.
Schnitt der Hecke auf den privaten Grundstücken max. 1 x pro Jahr im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

7.4 Umwandlung von Acker in Brachflächen mit Nutzungsoption als Mähwiese:
Die privaten Grünflächen „Mähwiese privat" sind als Brache mit der Nutzung als Mähwiesen zu entwickeln. Dabei erfolgt die Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung. Im Verbund mit den Pflanzungen und dem Gehölzbestand Bestand wird eine Neuansiedlung von Brutvogelarten des Halboffenlandes begünstigt.
Die Flächen sind nach dem 1. September höchstens 1 x 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, Umbruche oder Bodenbearbeitung sind auszuschließen.

7.5 Anpflanzung von Obstbäumen auf Grünflächen:
Auf der Mähwiese sind fünf Baumgruppen mit je drei Obstgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen. Vorzusehen sind regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne.

Auswahl Gehölzliste:

Apfel	Pflaume	Kirsche	Birne
Doberaner Renette	Bühler Frühzwetsche	Büttners Rote Knorpelkirsche	Clapps Liebling
Gelber Richard	Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche	Gellerts Butter-birne
Gravensteiner	Hauszwetsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Gute Graue
James Grieve	Mirabelle von Nancy	Werdersche Braune	Williams Christ-birne
Mecklenburger Kö-nigsapfel	Wangenheim		Alexander Lucas
Pommerscher Krummstiel	Ersinger Frühe		Conference-birne
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			
Kaiser Wilhelm			

7.6 Anlage von freiwachsenden Gebüschen:
Innerhalb der „privaten Gehölzflächen" sind freiwachsende Gebüsche aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister im Pflanzverband 3 m x 3 m.
Gehölzlisten:
Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm, o. B.
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Heister, 2 x v., 150 175 cm, o. B.
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eiche (Quercus robur)

Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen.
Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die dauerhafte Pflege. Abbau der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur aber frühestens nach 5 Jahren.

7.7 Anpflanzung von Einzelbäumen auf Grünflächen:
Auf dem zentralen öffentlichen Grünzug (Flächen für Freizeit und Erholung, Spielplatz) sind 18 standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.
Gehölzliste:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)
- Spitzahorn (Acer platanoides)

7.8 Für alle Baumanpflanzungen gilt: die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Die Pflanzstandorte sind entsprechend der Ausführungsplanung festzulegen und können von der Darstellung im B-Plan abweichen.

7.9 Wiederherstellung eines naturnahen Standgewässers:
Das verlandete Kleingewässer ist wiederherzustellen. Anlage von Böschungsneigungen im Verhältnis 1 : 3 bis 1 : 10. Eine Flachwasserzone mit Tiefen bis zu 0,50 m ist anzulegen mit flachen Böschungen vor allem in Richtung Süden. Die Tiefwasserzone mit Tiefen bis zu 1,00 m sollte etwa 1/3 der Wasserfläche einnehmen. Der Bodenaushub ist auf den Ackerflächen auszubringen oder abzutransportieren. Eine Nutzung als Fisch- und Badeteich ist auszuschließen. Lesesteinhaufen und Totholzhaufen sind am Rand des Gewässers als Überwinterungsplätze für Amphibien und Reptilien anzulegen.

7.10 Anlage von öffentlichen Grünflächen/Spielplatz:
Auf den Flächen, die der Freizeit, Erholung und dem Spiel dienen, sind neben den Baumpflanzungen eine Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern (z. B. Kräuterrasen RSM 2.4 oder vergleichbares Produkt) einzubringen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Frühester Mahdtermin 1. Juli.

7.11 Extensive Dachbegrünung:
Flachdächer und flach geneigte Dächer in den Baugebieten SO1, SO2, WA9, WA10, WA12 WA13, WA14, WA15 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf- Kindertagesstätte sind zu mindestens 65% der Hauptdachfläche einer fachgerechten extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf den Dachflächen ist eine flachwüchsigeGräser-/Kräutermischung und eine flachwüchsigeSedumsprossenansaat 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)

Es ist eine über 5 Jahre andauernde Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit anschließendem dauerhaften Erhalt zu gewährleisten.
Die Pflegegänge werden 2 x jährlich durchgeführt und beinhalten folgende Leistungen:
- Entfernen von nicht standortgerechtem Fremdauswuchs, einschließlich Laub und Unrat,
- Entfernen von Bewuchs, Laub und Unrat in den Rand- und Sicherheitsstreifen,
- Kontrolle und ggf. Reinigung der Dachentwässerung wie z.B. Abläufe, Entwässerungsrinnen, Kontrollschächten,
- Kontrolle der Nährstoffversorgung und ggf. Aufbringen von Dünger,
- Mähen von Kraut- Gras- Begrünungen einschließlich das Entfernen des Schnittgutes.

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

8.1 Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau- Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unter-schiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die im Beiplan dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Un- terrichts-räume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

8.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer mit nächtlichen Beurteilungspegeln größer 50dB(A) (entspricht einem nächtlichen maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La,res≥63dB(A)) ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen.
Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der keine Beurteilungspegel größer 50 dB(A) prognostiziert werden, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen (z.B. schallge-dämmte Lüftungselemente) sichergestellt.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung ein Beurteilungspegel Lr=50dB(A) eingehalten wird.

8.3 Außenwohnbereiche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sowie dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicewohnen mit Beurtei- lungspegeln Lr> 59dB(A) am Tage dürfen nur zugelassen werden, wenn die-se durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ori-entiert ist, in dem 59dB(A) tags eingehalten sind.

8.4 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 festgesetzten Baugebieten sind nur Flachdächer (unter 6° Dachneigung) zulässig.

9.2 Das oberste Geschoss ist in allen Baugebieten ab dem 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. An allen Gebäudeseiten müssen 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 - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Wohngebieten sind Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Treppenräume, Fahrstuhlschächte und sonstige technisch bedingte Aufbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen. Dachterrassen sind oberhalb des obersten Geschosses unzulässig.

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

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

9.5 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.

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

9.7 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.

9.8 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **keine Bodendenkmale bekannt**. 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.

Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland

Durch die Gemeinde Papendorf wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland" genutzt. Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der KFÄ zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB, ZTV-Baumpflege (V 1).
- Standfester Schutzzaun während der Bauausführung an flächigen Gehölzbeständen mit mindestens 2 m Höhe (S 1).
- Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen während der Bautätigkeiten (S 2).
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbesondere §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.
- Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung

Erschließungsbeginn nach Brutzeit im Anschluss der Erntearbeiten bzw. im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. des Folgejahres.

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit von Ende März bis Ende August zu verhindern, ist der Beginn der Baufeldfreimachung (Befahren, Entfernen Vegetationsdecke) außerhalb dieses Zeitraums oder direkt im Anschluss an die Erntearbeiten durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April - 31. August) zu vermeiden.

Fallen die Bauarbeiten in die Brutperiode der Bodenbrüter, sind frühzeitig vor Brutbeginn Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen. Geeignet ist eine regelmäßige Mahd der Baubereiche ab Ende März um die Anlage eines Geleges zu vermeiden. Hierzu ist die Vegetationsdecke auf < 5 cm Mahdhöhe kurz zu halten und regelmäßig bis Baubeginn zu wiederholen (max. bis 31. August).

Anlage eines mobilen Amphibienschutzzaunes vor Baubeginn nach Abwanderung der Knoblauchkröte in angrenzende Laichgewässer:

Um das Einwandern von Amphibien in den Baubereich zu vermeiden, sind mit bzw. direkt nach der Laichwanderung geeignete Laichgewässer mit einem Pufferstreifen als auch das Plangebiet zu umzäunen. Ein Einwandern der Knoblauchkröte in ihren Landlebensraum/Baugebiet und eine baubedingte Tötung kann somit vermieden werden. Die genaue Lage des Amphibienschutzzaunes ist im Vorfeld mit der ökologischen Baubegleitung abzustecken. Der Zaun ist bis zur Fertigstellung und Funktionstüchtigkeit stationärer Leiteinrichtungen über die gesamte Bauphase instand zu halten.

Installation fester Amphibienleiteinrichtungen/-tunnel entlang der Erschließungsstraßen:

Um eine betriebsbedingte Tötung wandernder Amphibien innerhalb des Plangebietes zu vermindern, sind feste Amphibienleiteinrichtungen und -tunnel entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Planstraßen zu installieren. Ziel ist es, anwandernde Amphibien durch die Grünkorridore weiter zu potenziellen Laichgewässern und Landlebensräumen zu leiten. Bei der Umsetzung sind die Vorgaben der aktuellen Fassung MamS (Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen) zu beachten.

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

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine landschaftsökologische Baubegleitung von einem Fachbüro für Artenschutz, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen.

Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen einschließlich der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Umsetzung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. das Errichten des Amphibienzaunes wird abgestimmt und dokumentiert.

Zu benennen sind u. A. folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen:

Kabelgräben, Baugruben dürfen nicht länger als notwendig offen bleiben, tgl. Kontrollen, ggf. Umsetzen von Kleintieren in sichere, störungsfreie Strukturen außerhalb der Baustelle; Gehölzschutz inklusive Einzelstammschutz an Bäumen; Regelmäßige Mahd nicht genutzter Bauabschnitte; Bauzeitenregelung für Brutvogelarten; Monitoring von Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen u. a.

Fledermausfreundliches Lichtmanagement

Die aufgeführten Empfehlungen orientieren sich an dem Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No.8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 Seiten. Im Bereich des Plangebietes ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmisionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn und nicht auf den angrenzenden Gehölzbestand. Diese Bereiche bleiben dunkel und weiterhin für Fledermäuse passier- und nutzbar. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen.

Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K. Es ist kein Weißlicht sondern warmes Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern. Im Bereich der Grünkorridore ist auf eine Beleuchtung zu verzichten, um das Plangebiet mit der offenen Landschaft durch die Integration/Anlage lichtfreier Grünkorridore zu vernetzen.

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.

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

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……………….. beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ……………….. bis zum……………….. durch eine öffentliche Auslegung der Planung 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 Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am……………….. den Entwurf des BebauungsplanesNr.24 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24, 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 ausgelegen 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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, 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 öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. 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, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:.................. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, 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. 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

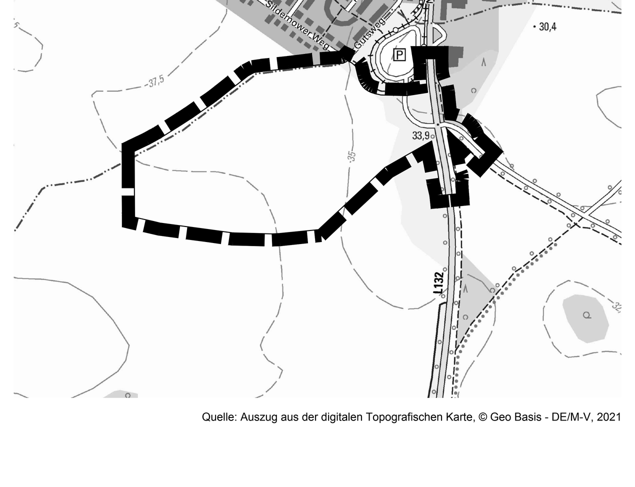
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften dazu werden hiermit ausgefertigt.

Papendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. 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 Topografischen 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

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 07.06.2023