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

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Erläuterung
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Bauweise
Zahl der Vollgeschosse		Gebäudehöhe
Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl	Dachneigung

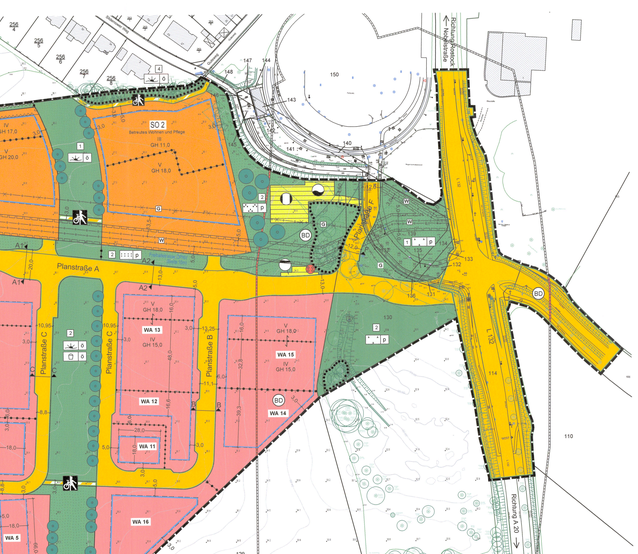
Nutzungsschablonen

WA 1 + 5	o	WA 6, 7, 8,11	a	WA 9, 10, 12,14	a
II	GH 9,0	III	GH 11,0	II	GH 11,0
GRZ 0,4	FD=o; 36°	GRZ 0,4	FD=o; 6°	GRZ 0,4	FD=o; 6°

WA 12,14,	a	SO 1	a	SO 2	a
Baumhaus		Baumhaus		Baumhaus	
III	GH 11,0	sh. Plan-zeichnung	sh. Plan-zeichnung	sh. Plan-zeichnung	sh. Plan-zeichnung
GRZ 0,4	FD=o; 6°	GRZ 0,8	FD=o; 6°	GRZ 0,6	FD=o; 6°

Besonderer Nutzungszweck von Flächen	
Café	I
GH 5,5	

Anschluss Teilgebiet Rostock
Planstraße A/ WA 16/ WA 18/ WA 19
"Wohngebiet Nobelstraße"



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

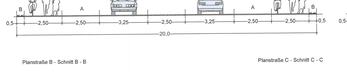
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

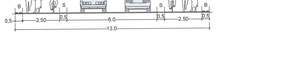
Planstraße A - Schnitt A1 - A1

Planstraße A - Schnitt A2 - A2

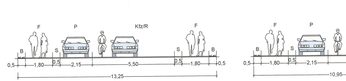
Planstraße B - Schnitt B - B



Planstraße C - Schnitt C - C

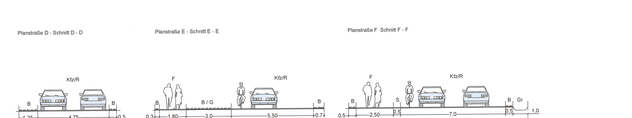


Planstraße D - Schnitt D - D



Planstraße E - Schnitt E - E

Planstraße F - Schnitt F - F



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, § 4a ff. BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO 1 — Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Nahversorgung
- SO 2 — 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
- 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 — offenene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

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

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 20 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
- WW — Wasser
- GW — 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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Café — Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Zweckbestimmung: Café
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten 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)
- Gewässeranliegerlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Standort Werbesylon
- zusammengehörige Gebiete
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 124 — Flurstücksnummern
- 21,0 — Höhenangaben in m ü. NHN (DHHN 2016)
- Böschung
- Bemaßung in m
- Künftig fortfallend
- Straßenquerschnitt

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

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die den 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 3 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. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom 10.02.2026 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, freiberuflichen Tätigkeiten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Das Sondergebiet Betreutes Wohnen (SO 2) mit der Art der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen dient vorwiegend für Einzelhaushalt und Zweier-WG. In SO1 sind im Erdgeschoss Dienstleistungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m² sowie alle Anlagen, die zum Betrieb von Lebensmittelmärkten erforderlich sind (z.B. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Stellplätze 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, freiberufliche Tätigkeiten und Dienstleistungsbetriebe, sowie sonstige Ferienwohnungen sind unzulässig.

1.3 Das Sondige Sondergebiet (SO2) ist nach § 11 BauNVO dient betreuten Wohneinrichtungen und Pflegeheimen. Es sind Pflegeheime, Pflegeeinrichtungen, betreut Wohnanlagen mit den Nutzungsarten Wohnheimen, Wohnheimen, altengerechtes 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 Errichtung und der Betrieb eines Cafés zulässig. Das Café wird als kleine Speisegaststätte, in dem Kaffee und andere Getränke sowie Backwaren, Eisspezialen oder leichte Mahlzeiten angeboten werden.

1.5 Innerhalb der Baugrenzen Fläche für einen Werbeträger ist ein Werbeträger für den Leibesmittelmarkt mit 3,0 m 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 Vegetationsgrundschicht von mindestens 0,2 m überdeckt sind, sowie für Tiefgaragenrampen.

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

2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich jeweils auf den unterhalb der Gebäude einschließlich Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO) als Höhenbezugspunkt dient die Fahrbahnoberkante (FOK) der Erschließungsstraße, gemessen an dem jeweiligen Baugrundstücks dient. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für Gebäudetechnik, Aufzugsüberfahren, Solaranlagen, o.ä. um max. 3,0 m überschritten werden.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1Nr. 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 können 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 Gebäudelänge ausnahmsweise 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. Ausnahmen gelten für Kindertagesstätten und Pflegeheime.

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)**

4.1 Die Mindestgrundstücksgrößen 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 5 und WA 11 unzulässig.

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 oberflächenen 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 Flächen für Grünflächen und Feuerwehrzufahrtsflächen und -zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

7.2 Entlang der Planstraße C auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung" ist eine 4-reihige Hecke mit Pflanzabstand von jeweils 1,5 m aus 12 Heimischen Carpinus betulus - Feldahorn 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 16 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*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

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
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Italien-Kirsche (*Prunus cerrulata*) "Kanzan"

7.5 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung" ist eine Gastgartenfläche von bis 750m² zulässig. Die Fläche ist 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 Bäumen und Sträuchern (sogenannte Schutzgärten) sind unzulässig. Ebenso sind baulichte 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 jeweils 2,5 m und untereinander ca. 18 m.
Gehölzliste:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) "Elsrijk"
Kugelahorn (*Acer platanoides*) "Globosum"
Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata*) "Paul's Scarlet"
Italien-Kirsche (*Prunus cerrulata*) "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 Staudenbeete am Regenrückhaltebecken ist zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche Nr. 2 ist durch eine Gewässerentwicklung ein Nottbecken zu errichten. Angrenzende Staudenflächen 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 flächeddeckende Gräser-/Kräutervermischung und eine flächendeckende Sedumsprossenansaat auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht einzubringen.
Artenauswahl klein- und grobblättriger Sedumarten:
- Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)
- Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre) "Weihenstephaner Gold")
- Karstschattiea Sedum (Sedum karntschiliicum)
- 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)
- Hasenklee (Trifolium arvense)
- Silber Fingerkraut (Potentilla argentea)
- Feldthymian (Thymus pulegioides)
- Frühlingsfingerkraut (Potentilla verna)
- Gebbes Sonnenröschen (Helianthemum nummularium)
- Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)

7.12 Auf allen Grünflächen sind Einrichtungen zur Rückhaltung von Regenwasser und Erdwiemieenden unter Berücksichtigung des Nutzungsbereiches 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 Wohnungen nur an den nicht lärmbelasteten Seiten zulässig. Ausnahmsweise können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien, Wintergärten vorgesehen werden, sowie bauliche Maßnahmen am Gebäude vorgenommen werden, dass von dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraumes Beurteilungspegel Lr von 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Ausnahmsweise 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 in Beiplan bezeichneten Außenlärmpegeln gemäß 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 Schalldämm-Maße der Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach Bim in DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumgröße und Raumgröße zu erfolgen. Von den im Beiplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren durch Berechnung nach DIN 4109 eine geringere maßgebliche 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 Lalor Nord GmbH vom 13.04.2025 (Gutachten 23847).

8.3 In den im Beiplan gekennzeichneten Bereichen (grün schraffiert) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestlüftuefbedarf sicher zu stellen. Entweder kann der Belüftung über eine schallgedämpfte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenen Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen (bspw. schallgedämmte Lüftungsöuffnisse) sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren 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 70 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich in der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 59 dB(A) tags eingehalten sind. Von der oben geschriebenen 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 Die Dachgeschosse sind in Leichtbauweise als oberstes 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 Dachgauben sind in den Baugebieten WA9, WA10 und W 12 bis WA15 ist ausschließlich in Tiefgaragen mit Stellplätzen oberhalb Stellplatz je Wohneinheit abzusetzen. In WA16 sind mindestens 2 Stellplätze je 3 Wohneinheiten herzustellen.

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

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

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

9.7 Alle Einfriedungen im WA sind zur besseren Zäune sowie geschlossene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, als heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in WA 6,8 m Höhe nicht überschreiten.

9.8 Die Aufstellung sonstiger Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

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

9.10 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 der 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 der Landkreises Rostock oder der Hansestadt Rostock anzuzeigen. Verantwortlich hierfür sind die Eigentümer, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigen 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 Grundstückseigentümer 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 Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Mülablagerungen, 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 auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munitionsverdachtsgegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle oder der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Hilfsgerätte ist die Polizei und gilt 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 umzäunende 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 Frostaufbrucksrisiko einer Frostlehnung sind ausschließlich Sträucher zu pflanzen. Die Maßnahme entspricht auch der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF) FCSAFB1A.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. Hochstämme, 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 Rehwildbestand 1,6 m Höhe zu schützen. Während der Ausführung ist in beiden Abschnitten jeweils ein Wildunterlass durch Unterbrechung des Zauns vorzusehen.
Nach Rückbau des Schutzzaunes 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 Hasfort
Lage: Gemarkung Hasdorf, 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 umzäunende 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 Rehwildbestand 1,6 m Höhe zu schützen. Während der Ausführung ist in beiden Abschnitten jeweils ein Wildunterlass durch Unterbrechung des Zauns vorzusehen.
Nach Rückbau des Schutzzaunes 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 Hasfort
Lage: Gemarkung Hasdorf, 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 umzäunende Krautsaum ist mit 2 m auszubilden. Der Abstand der Pflanzen in der