

## Satzung über die äußere Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen im Wochenendhausgebiet „Sedansberg“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 07.07.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Papendorf (Entscheidung)	22.07.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf beschließt die Satzung über die äußere Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen im Wochenendhausgebiet „Sedansberg“ gemäß Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2.

Die Satzung ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

Das Wochenendhausgebiet Sedansberg ist in seiner besonderen und attraktiven Hanglage zu DDR-Zeiten als Bungalow-Siedlung entstanden. Die Wochenendhäuser sind eingeschossig mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 15° errichtet worden. Die Gebäude mit Grundflächen von heute größtenteils zwischen 40 und 70 m<sup>2</sup> stehen auf unterschiedlich großen Grundstücken, die jedoch jeweils Platz für eine ausreichende Grüngestaltung bieten. Daher wurde im Bebauungsplan Nr. 14 „Sedansberg“ eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt und zusätzlich eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf 60 bzw. 70 m<sup>2</sup> (vgl. § 17 BauNVO: dort ist die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl für Wochenendhäuser auf 0,2 begrenzt und darf nicht überschritten werden).

Die Erschließung der Parzellen erfolgt zum großen Teil über unbefestigte, schmale Wege. Die Ausstattung mit Erschließungsanlagen ist niederschwellig auf ein gering verdichtetes Wochenendhausgebiet ausgerichtet.

Ca. 80 % der Bebauung bzw. der Parzellen weisen noch diesen ursprünglichen Charakter auf. Andere Parzellen hingegen wurden durch die An-, Aus- oder Neubauten z.T. stark verdichtet und z.T. wurden sehr hohe Gebäude errichtet, die dem Gebietscharakter widersprechen und das historische Ortsbild beeinträchtigen. Dadurch ist die stark begrünte, attraktive Wochenendhaussiedlung in der prägenden Hanglage, die dadurch eine besondere städtebauliche Qualität aufweist und die einen besonderen Erholungswert bietet, in ihrer weiteren Entwicklung beeinträchtigt.

Der prägende Gebietscharakter als Wochenendhausgebiet mit der klassischen Gestaltung der Wochenendhäuser soll jedoch erhalten werden und einer zu massiven Bebauung begegnet werden.

Durch eine fortgesetzte potentielle Verdichtung verstärken sich darüber hinaus die Anforderungen an die Erschließung, wie die Ver- und Entsorgung und die Zugänglichkeit für die Feuerwehr. Besonders ausgeprägt ist die Problematik der Regenwasser-Entsorgung unter dem Aspekt der klimatisch bedingten Veränderungen durch die Zunahme von Starkregenereignisse. Die Hanglage und die unbefestigten Wege bedingen durch abfließende Regenwassermengen eine starke Erosion der Wege und Stauerscheinungen bzw. Überschwemmungen in den unteren Lagen. Erschließungstechnisch wurden bereits Möglichkeiten einer Regenwasserableitung geprüft, allerdings mit negativem Ergebnis aufgrund des hohen Grundwasserstandes in der Warnowniederung. Zukunftsweisend soll daher eine zu starke Verdichtung und damit einhergehend eine zusätzliche Versiegelung vermieden werden.

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen und das historisch gewachsene Ortsbild zu erhalten, werden am Bestand orientiert Festsetzungen für die Dachgestaltung getroffen. Darüber hinaus werden auch die Traufhöhe und die Höhe des Kniestocks begrenzt, orientiert an der klassischen Wochenendhausbebauung. Damit werden wichtige Gestaltungselemente der klassischen Wochenendhausgestaltung aufgenommen. Darüber hinaus sollen weitere, großzügige Dachausbauten, die mehr „Wohnraum“ schaffen und nachfolgend auch mehr Versiegelung bedingen, vermieden werden.

Die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Wochenendhaussiedlung „Sedansberg“ dient dazu, die einheitliche Gebäudegestaltung im Gebiet zu bewahren und damit den Wochenendhauscharakter zu sichern.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja, gemäß Haushaltsplanung.

### **Anlage/n**

1	Gestaltungssatzung 07.07.2025 (öffentlich)
---	--

# Satzung der Gemeinde Papendorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Wochenendhausgebiet „Sedansberg“

## Präambel

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Wochenendhaussiedlung „Sedansberg“ in Papendorf wird aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf vom ..... folgende Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift im Wochenendhausgebiet „Sedansberg“ erlassen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich:**

(1)

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 14 „Sedansberg“ festgesetzten Sondergebiete nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Wochenendhausgebiete“. Der Geltungsbereich als Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 14 ist in der Anlage 1 dargestellt.

(2)

Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

#### **Allgemeine Anforderungen**

(1)

Die Satzung gilt für Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen und für Neubauten sowie für alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung der Wochenendhäuser. Sie gilt auch für Vorhaben, die baugenehmigungsfrei sind.

(2)

Die nachfolgenden Anforderungen zur Dach- und Fassadengestaltung sind zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Wochenendhaussiedlung zu erfüllen (vgl. Anlage 2: Prinzipskizze Wochenendhaus).

### **§ 3 Dachgestaltung**

(1)

Die Dächer der Wochenendhäuser sind nur als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

(2)

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie liegend auf dem Dach (nicht aufgeständert, paralleler Abstand zur Dachebene) mit einem Abstand von max. 35 cm zur Dachhaut errichtet werden.

## **§ 4 Fassadengestaltung**

(1)

Die Traufhöhe der Wochenendhäuser darf max. 3,0 m betragen.

(2)

Die Ausbildung eines Kniestocks über dem Erdgeschoss ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

## **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer

- entgegen § 3 (1) das Dach des Wochenendhauses mit einer Dachneigung von mehr als 15° gestaltet,
- entgegen § 3 (2) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie aufständert oder mit einem größeren Abstand als 35 cm zur Dachhaut 2 errichtet,
- entgegen § 4 (1) ein Wochenendhaus mit einer Traufhöhe über 3,0 m errichtet,
- entgegen § 4 (2) einen Kniestock von über 0,5 m Höhe errichtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Papendorf, den .....

.....  
gez. Risch, Bürgermeister

Siegel

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
- Anlage 2: Prinzipskizze Wochenendhaus

Zusätzlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14

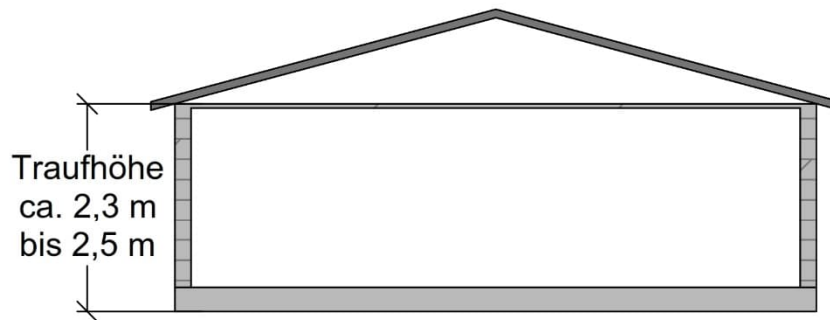
Papendorf

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

3

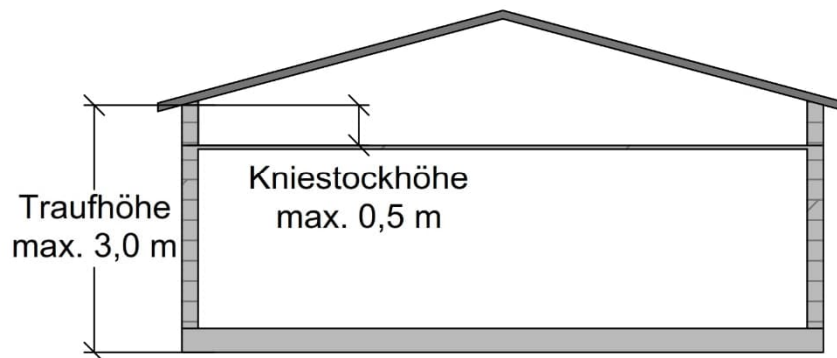
## Anlage 2: Prinzipskizze Wochenendhaus

Klassisches Wochenendhaus am "Sedansberg" im Bestand



Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 14:  
ein Vollgeschoss zulässig

Vorgaben für Erneuerungen



Dachneigungen von maximal 15°  
maximale Kniestockhöhe von 0,5 m  
maximale Traufhöhe von 3,0 m