SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "DORFKERN PAMPOW"

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1000

Zeichenerklärung

Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen
Festsetzungen (Anordnung normativen Inhalts)

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

MI	Mischgebiet	§6 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
WS	Kleinsiedlungsgebiet	§2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§16 BauNVO

Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)

O	Offene Bauweise	§22 BauNVO
E	Einzelhäuser	§22 BauNVO
SD	Satteldach	§31 L BauO M-V
KWD	Krüppelwalmdach	§31 L BauO M-V
40-50°	Dachneigung	§31 L BauO M-V
	Baugrenze	§23 BauNVO

Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 BauGB, §9 Abs. 1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB)

	Private Grünflächen	§9 Abs 1 Nr.15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§9 Abs 1 Nr.15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung v. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen u. für die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen	§9 Abs 1 Nr.25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträucher und und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs 1 Nr.25 a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9 Abs 1 Nr.25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§9 Abs 1 Nr.25 BauGB

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	§9 Abs 1 Nr.11 BauGB
P	Straßenverkehrsflächen, privat	§9 Abs 1 Nr.11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für Abwasserentsorgung	§9 Abs 1 Nr.14 BauGB
	Abwasser	§9 Abs 1 Nr.14 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)

D	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen	§9 Abs 6 BauGB

Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen
Festsetzungen (Anordnung normativen Inhalts)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr.16 u. Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen - Regenrückhaltebecken	§9 Abs 1 Nr.16 BauGB

Kennzeichnungen

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier:Geruchsimmissionen	§9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Eigentümers und Zweckverbandes	§9 Abs.1 Nr.21, Abs.6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Bebauungsplanes	§1 Abs.4 BauNVO

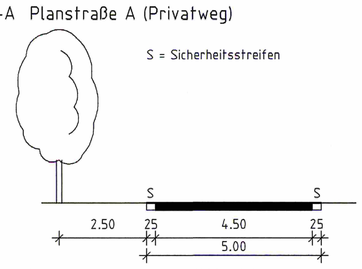
Darstellung ohne Normcharakter

	Katasteramtliche Flurstücksgrenzen
12/1	Katasteramtliche Flurstücksnummer
	Bemaßung
	Baum fällen
W1/W2	Abgrenzung der Wohngebiete
	vorhandene Bebauung nachrichtlich (Hauptgebäude)
	vorhandene Bebauung nachrichtlich (Nebengebäude)
	vorh. Gelände/vorh. Zaun nachrichtlich
	Schnittlinie Straßenquerschnitt

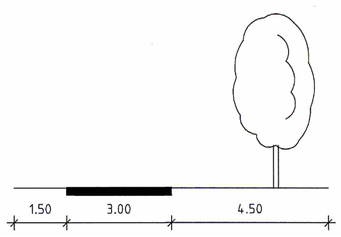
STRASSENQUERSCHNITTE

Maßstab 1: 100

Schnitt A-A Planstraße A (Privatweg)



Schnitt B-B Planstraße B (vorh. öffentlicher Weg)



TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

1.1 im räumlichen Geltungsbereich werden gemäß § 2, 4 und § 6 der BauNVO Kleinsiedlungs-, allgemeine Wohn- und Mischgebietsflächen ausgewiesen.

1.2 Im Kleinsiedlungsgebiet sind nach § 2 Abs. 2 und 3 der BauNVO nur zulässig: Wohngebäude mit Nutzgärten und Kleintierhaltung. Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 und 3 der BauNVO nur zulässig: Wohngebäude. Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.4 Im Plangeltungsbereich sind die Nutzungen, wie Freudenhaus, Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zwecke auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

1.5 Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 der BauNVO nur zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Pferdesport). Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen. Ebenso eine Bebauung in der 2. Reihe, wenn sie nicht mit Baugrenzen ausgewiesen ist.

1.6 Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 620 m² bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt. (§ 9 (1) 3 BauGB)

1.7 Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (EFH) ist die Errichtung von max. 1 Wohnung zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)

1.8 Innerhalb selbständig bebaubarer Baugrundstücke sind je Einfamilienhaus Garagen und Carports für max. 2 PKW und 1 Nebengebäude bzw. Anbau zulässig. (§ 9(1) 4 BauGB)

1.9 Der Abstand der Baukörper von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu den Verkehrsflächen wird auf min. 1,0 m festgesetzt. (§9 (1) 4 BauGB)

1.10 Die Planstraße A wird als Privatstraße festgesetzt.

1.11 Die OK Fertigfußböden werden mit maximal 0,50 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße Friedensstraße und Planstraße A festgesetzt. Dies betrifft nur die Baugrundstücke, die unmittelbar an diesen Erschließungsstraßen liegen. (§9(1) 3 BauGB)

1.12 In der Planstraße A wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksanlieger, der Gemeinde, des ZV "Schweriner Umland" und der Versorger mit Gas, Strom und Telekom festgesetzt. (§9(1) 21 BauGB)

1.13 Innerhalb des Planungsgeltungsbereiches wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 9,5 m Höhe über der mittleren, zugehörigen Verkehrsfläche festgesetzt. (9(1)1 BauGB)

1.14 Als Dachformen für alle Grundstücke sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Es werden Dachneigungen von 40° bis 50° festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden als Ausnahme Flachdächer zugelassen. (§9(4) BauGB)

1.15 Grundstücksüberfahrten sind in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. (§9(1)4 BauGB)

1.16 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grundstück zu versickern. (§9(1)16 BauGB)

1.17 Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind folgende schalltechnische Orientierungswerte "Außen"(Lärm) für den Städtebau entsprechend der DIN 18005 im Plangeltungsbereich und in den angrenzenden Gebieten entsprechend der festgesetzten Nutzungen nicht zu überschreiten:

	Allg.Wohngeb.(WA)	Kleinsiedlungsgeb.(WS)	Mischgeb. (MI)
tags	55 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

II. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V

2.1 Erhaltungsgebote
Innerhalb des Plangebietes sind die gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sowie zusätzlich dazu innerhalb der Baugebiete W1 und MI die vorhandenen Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

2.2 Flächenberäumung
Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen ungeordneten Ablagerungen und Aufschüttungen fachgerecht zu beräumen.

2.3 Pflanzgebote innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen
Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzten privaten Grünfläche südlich der Planstraße A ist in Ergänzung zum Gehölzbestand randlich ein höhengestaffelter Mantel aus straucharigen Gehölzen anzupflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind dazu je 100 m² Pflanzfläche etwa 10 Überhälter und 40 Sträucher zu pflanzen.

Gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit § 25 a BauGB ist auf dem Flurstück 175/3 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt, je 100 m² Grünfläche mindestens ein streuobstwiesengeeigneter, hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: 3 x verpflanzter Hochstamm, StU 12 - 14 cm) mit folgender Artenverteilung anzupflanzen: 40% Apfel, 30% Birne, 30% Kirsche und Pflaume. Die Obstbäume sind nicht zu unterpflanzen, die Fläche ist zu einer Wiesenfläche zu entwickeln.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des W 2 sind innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit § 25a BauGB festgesetzten Grünflächen mindestens 3-reihige Hecken aus standortheimischen Laubholzarten der aufgeführten Pflanzenliste dicht (mehrreihig, mehrschichtig) und zusammenhängend anzupflanzen. Innerhalb dieser Anpflanzflächen sind dazu je 100 m² Pflanzfläche jeweils etwa 10 Überhälter und 40 Sträucher zu pflanzen. Zusätzlich sind hinter der Hecke,in einem Abstand von 2 m, zur Abminderung der Geruchsimmissionen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eine einreihige Nadelholzhecke (vorrangig aus Eiben) mit einem seitlichen Pflanzabstand von 3 m zu pflanzen.

2.4 Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücksflächen
Innerhalb privater Grundstücksflächen außerhalb des bereits bebauten Bereiches (Flurstück 174/2) des Baugebietes W2 ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. In den Baugebieten W1 und MI sowie in dem bereits bebauten Bereich des W2 (Flurstück 174/2) sind bei Vorhaben gemäß 29 BauGB je 50 m² neuversiegelter Fläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. Verwendung sollten dabei vorrangig hochstämmige Nutzobstbäume finden.

Gemäß § 9 (1) 25a sind entlang der privaten Verkehrsfläche innerhalb privater Grundstücksflächen des W2 entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen 5 Bäume der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) sowie entlang der Friedensstraße 7 Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) in einem Regelabstand von 10 - 12 m anzupflanzen. Das umgebende Baumquartier ist auf einer Fläche von 12 m² von Versiegelungen freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche am Regenrückhaltebecken ist in unversiegelter Bauweise als offene Vegetationsfläche auszubilden. Gehölzrodungen sind nur im erforderlichen Mindestumfang zulässig.

2.6 Pflanzqualitäten/ Gehölzarten
Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm
- Überhälter als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150/ 175 - 200 cm bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 150 -200 cm
- Verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, Höhe 100 - 150 cm

Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzenliste.

2.7 Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten
Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Malus sylvestris (Wild-Apfel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Pyrus communis (Wild-Birne)
Quercus robur (Stieleiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
hochstämmige Nutzobstbäume u.a. folgender Sorten:
Apfel: Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Schöner von Boskoop
Birne: Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne,
Kirsche: Bejaminler, Königskirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
Pflaume: Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetsche

2.8 Durchführung/ Umsetzung
Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten an den Verkehrsflächen sowie nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Baugrundstücke durch den Erschließungsträger bzw den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu erstzen.

III. Örtliche Bauvorschriften
gemäß §9 Abs.4 BauGB und § 86 LBauO MV

3.1 Die Außenwände von Wohn- bzw. Hauptgebäuden sind mit Klinkermaterial in roten Farbtönen herzustellen bzw. zu verblenden.

3.2 Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind mit Material und Farbe wie die dazugehörigen Wohngebäude herzustellen. Kombinationen mit Holz sind als Ausnahme zulässig.

3.3 Carports sind in Holzbauweise zulässig.

3.4 Dachflächen von Wohn- bzw. Hauptgebäuden sind mit Dachsteinen aus Beton bzw. Ton in roten, braunen und antrazitfarbenen Tönen oder mit Reet zu decken.

3.5 Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Wohngebäude herzustellen. Bei Dachflächen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

IV. HINWEISE

Bodendenkmäler
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bau- und Kunstdenkmal
Im Gebiet sind Baudenkmale bekannt (Zu den Eichen 7, Hallenhaus und Trockenmauer). Die Beseitugung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkamlschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

JS
15.12.05