

GEMEINDE PAMPOW – ERGÄNZUNGSSATZUNG "BAHNHOF HOLTHUSEN"

TEIL B: TEXT:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO: GRZ 0,4, II Geschosse (gem. LBauO M-V § 2, Abs. 6)
- Im räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 6 der BauNVO eine Mischgebietsfläche ausgewiesen.
- Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 (1, 2, 4, 5, 6) der BauNVO nur zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürgebäude, sonstige Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe. Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Für die selbständig bebaubaren Grundstücke wird die Bebauung mit max. einer Wohnung festgesetzt, § 9 (1) 3 u. 6 BauGB.
- Innerhalb selbständig bebaubarer Baugrundstücke sind jeweils Garagen und Carports für max. 2 PKW und 1 Nebengebäude bzw. Anbau zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB).
- Innerhalb des Planungsgeltungsbereiches wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 9,5 m Höhe über der mittleren, zugehörigen Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Für die Bebauung wird eine Baulinie im Abstand von 8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Bahnhofstraße bestimmt (§ 9 (1) 2 BauGB).
- Die Gebäude sind giebelseitig zur Bahnhofstraße zu orientieren (§ 9 (1) 2 BauGB).
- Als Dachformen für alle Grundstücke sind nur Satteldächer zulässig. Es werden Dachneigungen von 40° bis 50° festgesetzt. Für Garagen Carports und Nebengebäude werden als Ausnahme Flachdächer zugelassen (§ 9 (1) 2 BauGB).
- Grundstücksüberfahrten sind in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grundstück zu versickern (§ 9 (1) 16 BauGB).
- Zur Gewährleistung des Immissionserschutzes sind folgende schalltechnische Orientierungswerte "Außen"(Lärm) für den Städtebau entsprechend der DIN 18005 im Bereich der Ergänzungssatzung nicht zu überschreiten: Mischgebiet (MI): tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB (A) am Tag und 20 dB (A) in der Nacht überschreiten.
- Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Ergänzungssatzung ist der Lärmpegelbereich III und IV zu berücksichtigen (sh. Planzeichnung). Für Gebäudeteile, die auf der Baulinie errichtet werden gilt abweichend davon der Lärmpegelbereich III. Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen auf Grund von Verkehrslärm-Immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sollen sowohl entwurfstechnische sowie bautechnische Maßnahmen für den Schallschutz der schutzbedürftigen Räume innerhalb des Geltungsbereiches angewendet werden. Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen wie Folien einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 – Auszug).

- Lärmpegelbereich III – Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A):**
 - Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. Rw.res. 35 dB
 - Büroräume u. ähnliches: erf. Rw.res. 30 dB
Lärmpegelbereich IV – Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):
 - Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. Rw.res. 40 dB
 - Büroräume u. ähnliches: erf. Rw.res. 35 dB

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tab. 9 u. 10 der DIN 4109 zu beachten. Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung (Rw.res) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten. Von dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109, die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.

II. GRÜNDORNERISCH FESTSETZUNGEN

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

- Erhaltungsgebote
Zu schützende vorhandene Gehölze sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Flächenberäumung
Innerhalb des Ergänzungsgebietes ist der vorhandene ungeordnete Aufwuchs fachgerecht zu entfernen.
- Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücksflächen
Innerhalb privater Grundstücksflächen ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzliste pflanzen. Verwendung sollten dabei vorrangig hochstämmige Nutzbäume finden.
- Pflanzqualitäten/ Gehölzarten
Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, SHJ 14-16 cm
Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standorttheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzliste.
- Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten:
hochstämmige Nutzbäume u.a. folgender Sorten:
Apfel: Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Schöner von Boskoop
Birne: Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellers Bunterbirne, Kirsche: Benjamier, Königsirsche, Große Schwarze Knapelkirsche
Pflaume: Große Grüne Reneklode, Wangenheim's Frühzweitsche
- Durchführung/ Umsetzung
Sämtliche Anpflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der baulichen Anlagen innerhalb der, mit Pflanzgebot festgesetzten Baugrundstücke durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

III. ÖRTLICH BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 u. 4 LBauO M-V

- Die Außenwände von Wohn- bzw. Hauptgebäuden sind als Putzfassade in hellen Farbönen herzustellen.
- Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind mit Material und Farbe wie die dazugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Kombinationen mit Holz sind als Ausnahme zulässig.
- Carports sind in Holzbauweise zulässig.
- Dachflächen von Wohn- bzw. Hauptgebäuden sind mit Dachsteinen aus Beton bzw. Ton in roten, braunen und antraziten Farbönen zu decken.
- Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Bei Dachflächen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

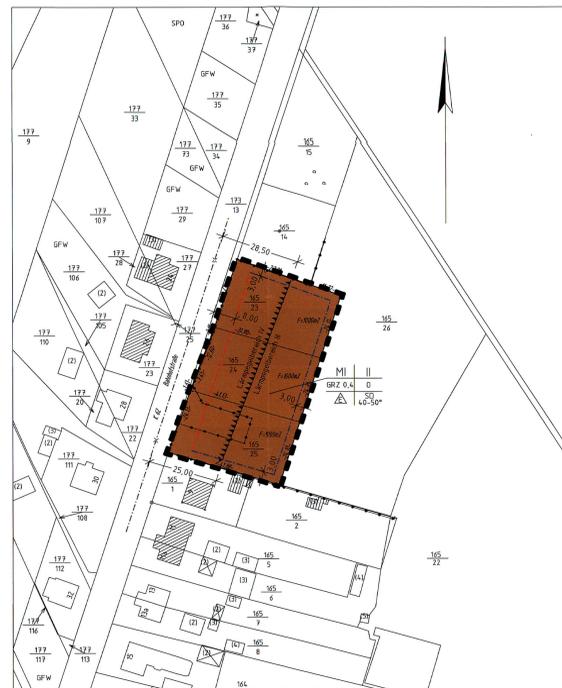
IV. HINWEISE

Bodendenkmäler:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen 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.

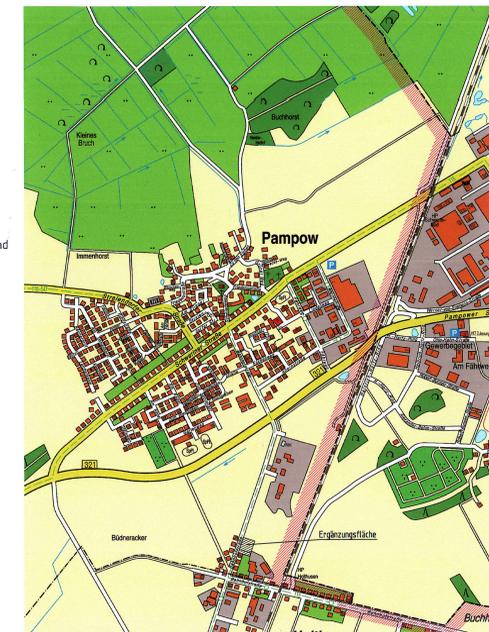
VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Ergänzungssatzung "Bahnhof Holthusen" durch die Gemeindevertretung am 12.09.2013. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Ergänzungssatzung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 18.11.2014 erfolgt.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2013 den Entwurf der Ergänzungssatzung "Bahnhof Holthusen" mit Begründung zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 30.10.2013 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 12.02.2014 bis zum 13.03.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Umweltschadung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf die Angabe welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, verzichtet. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist in der Zeit vom 20.02.2014 bis zum 13.03.2014 von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 29.01.2014 bekannt gemacht worden.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister
- Die Gemeinde Pampow hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.02.2014 in der Zeit vom 20.02.2014 bis zum 13.03.2014 beteiligt.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden am 12.11.2014 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1:..... abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Katasteramt
Ludwigslust Siegel Unterschrift
- Die Ergänzungssatzung "Bahnhof Holthusen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.11.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Ergänzungssatzung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister
- Die Ergänzungssatzung "Bahnhof Holthusen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister
- Die Stelle bei der die Ergänzungssatzung "Bahnhof Holthusen" einschließlich der Begründung sowie die der Satzung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind entsprechend der Hauptsatzung am 23.12.2014 ortsüblich (amtliches Bekanntmachungsblatt) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Gefährlichkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.12.2014 in Kraft getreten.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister
- Die Ergänzungssatzung wurde gemäß § 5 Kommunalverfassung M-V der Kommunalaufsicht des Landes Ludwigslust-Parchim am angezeigt.
Gemeinde Pampow
04.12.2014 Siegel Bürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1000



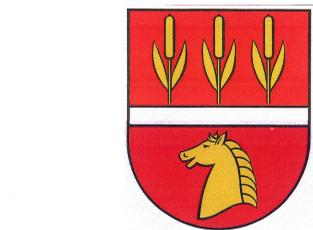
ÜBERSICHTSLAGEPLAN ca. 1:10.000



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		
MI	Mischgebiet	§6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§16 BauNVO
II	Zahl der Geschosse	§16 BauNVO §2 Abs. 6 LBauO M-V
Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)		
0	Offene Bauweise	§22 BauNVO
△	Einzelhäuser	§22 BauNVO
SD	Satteldach	§31 L BauO M-V
40-50°	Dachneigung	§31 L BauO M-V
---	Baugrenze	§23 BauNVO
---	Baulinie	§23 BauNVO

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Sonstige Planzeichen		
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	§9 Abs.7 BauGB
---	Grenze Lärmpegelbereich	§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Darstellung ohne Normcharakter		
---	Katasteramtliche Flurstücksgrenzen	
---	Katasteramtliche Flurstücksnummer	
---	Bemaßung	
---	vorhandene Bebauung nachrichtlich (Hauptgebäude)	
---	vorhandene Bebauung nachrichtlich (Nebengebäude)	
---	vorh. Gelände/vorh. Zaun nachrichtlich	



ERGÄNZUNGSSATZUNG "BAHNHOF HOLTHUSEN"

Planungsstand: Satzungsbeschluss vom 12.11.2014