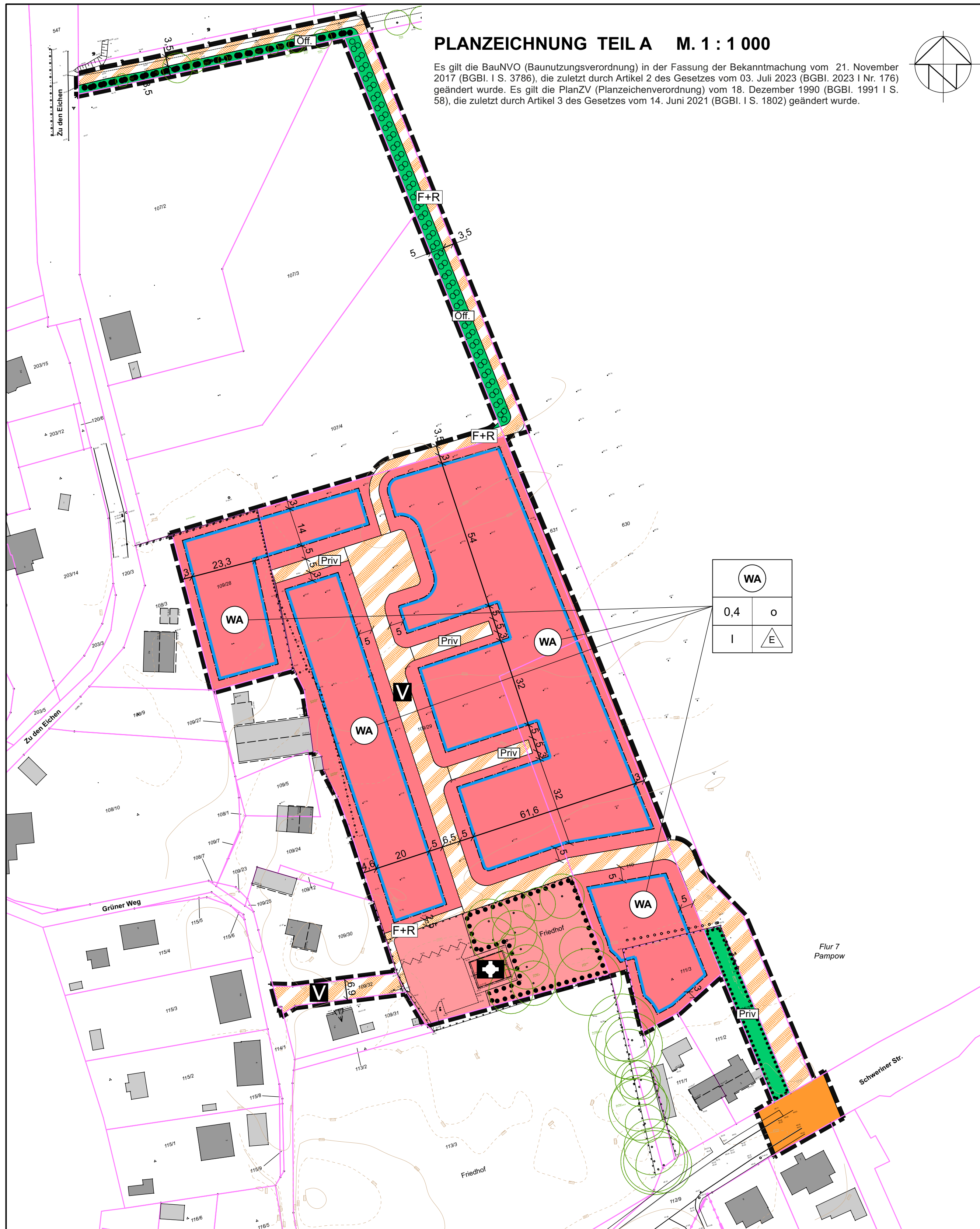


SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR DAS GEBIET "AM HEINRICH-SEVECKE-WEG"



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
	Flächen für den Gemeindebedarf	(§ 9 Abs. 5 BauGB)
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

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

0,4	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	private Verkehrsflächen	
	Fuß- und Radweg	

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Bestimmung des unteren Bezugspunkts für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Ordnungsbereichen (WA 1 bis WA 4) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen	
	Flurgrenzen	
113/3	Flurstücksnummer	
Flur 7	Flurnummer	
Pampow	Gemarkung	
	Bemaßung (alle Angaben in Meter)	
	Bestehende Zaunanlagen	
	Bestehende Heckengehölte	

TEXT TEIL B

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zulässig.

1.6 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die Deckenoberkante von Kellergeschossen und Gebäudesockeln nicht mehr als 0,50 m über die Geländeoberfläche hinausragen. (§ 16 BauNVO i.V.m § 86 LBauO M-V)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Satz 1 gilt nicht für:

- offene sowie überdachte Stellplätze
- Kinderspiel-Einrichtungen
- Zugänge und Zufahrten innerhalb der Grundstücke
- überdachte und nicht überdachte Freisitze

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist höchstens 1 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das von den befestigten Flächen in dem allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

7.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist jeweils eine mindestens einreihige frei wachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten zu pflanzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Strauch je 1,5 laufende Meter. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.

7.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Überlagerung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artgleich nachzupflanzen.

8. Maßnahmen zum Ausgleich und artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Erforderliche Fällarbeiten sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) durchzuführen.

8.2 Zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten sind Erdarbeiten außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. im Zeitraum Oktober bis Ende Februar durchzuführen oder durch entsprechende Maßnahmen vor der Brutperiode eine Ansiedlung zu verhindern.

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Dachform und -neigung

Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zu gestalten.

Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes sowie für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachfarben/-eindeckung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden (ohne Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vordächer) sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungsmaterialien zu gestalten.

Eine Dachbegrünung sowie eine Solardachgestaltung sind ebenfalls zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig. Eine Blendwirkung ist auszuschließen. Dieses gilt auch für Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie.

Fassaden

Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und von Garagen sind wie folgt zu gestalten:

- rotes, rotbraunes, beiges oder anthrazitfarbenes Sichtmauerwerk
- Putzfassade oder Fassadenplatten/-paneele/-bleche in grauen, weißen oder hellen Farbtönen
- Glasflächen
- Holzflächen mit unprofilierten Brettern oder mit kantigen Blockbohlen in einem holzfarbenen, grauen oder weißen Farbanstrich

In die Fassade integrierte oder auf der Fassade oder auf Fassadenteilen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Von ihnen dürfen keine Reflektionen oder Blendwirkungen ausgehen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Freiflächen und Einfriedungen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht als Stein-/Schotterflächen gestaltet werden. Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlichen Straßen und vorderer Gebäudedeckung (Vorgärten) sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Hecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. In die Hecke integriert oder auf der privaten Grundstücksfläche zugewandten Seite der Hecke ist zusätzlich auch die Errichtung von Zäunen zulässig. Die Höhe der Einfriedung zwischen öffentlichen Räumen und der Baugrenze darf 1,20 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Planstraße und entlang von öffentlichen Fuß- und Radwegen sind Einfriedungen erst ab einem Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Oberflächen von Stellplätzen

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

III Hinweise

Pflanzgebot

Auf das Pflanzgebot nach § 178 BauGB wird hingewiesen.

... weitere Hinweise gem. Stellungnahmen von Fachbehörden

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Heinrich-Sevecke-Weg" wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am 05.10.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.10.2022 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den Siegel
Vermessungs- und
Geoinformationsbehörde
des Landkreises
Ludwigslust-Parchim
und der Landeshauptstadt Schwerin

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Pampow, den Siegel
Der Bürgermeister

8. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pampow, den Siegel
Der Bürgermeister

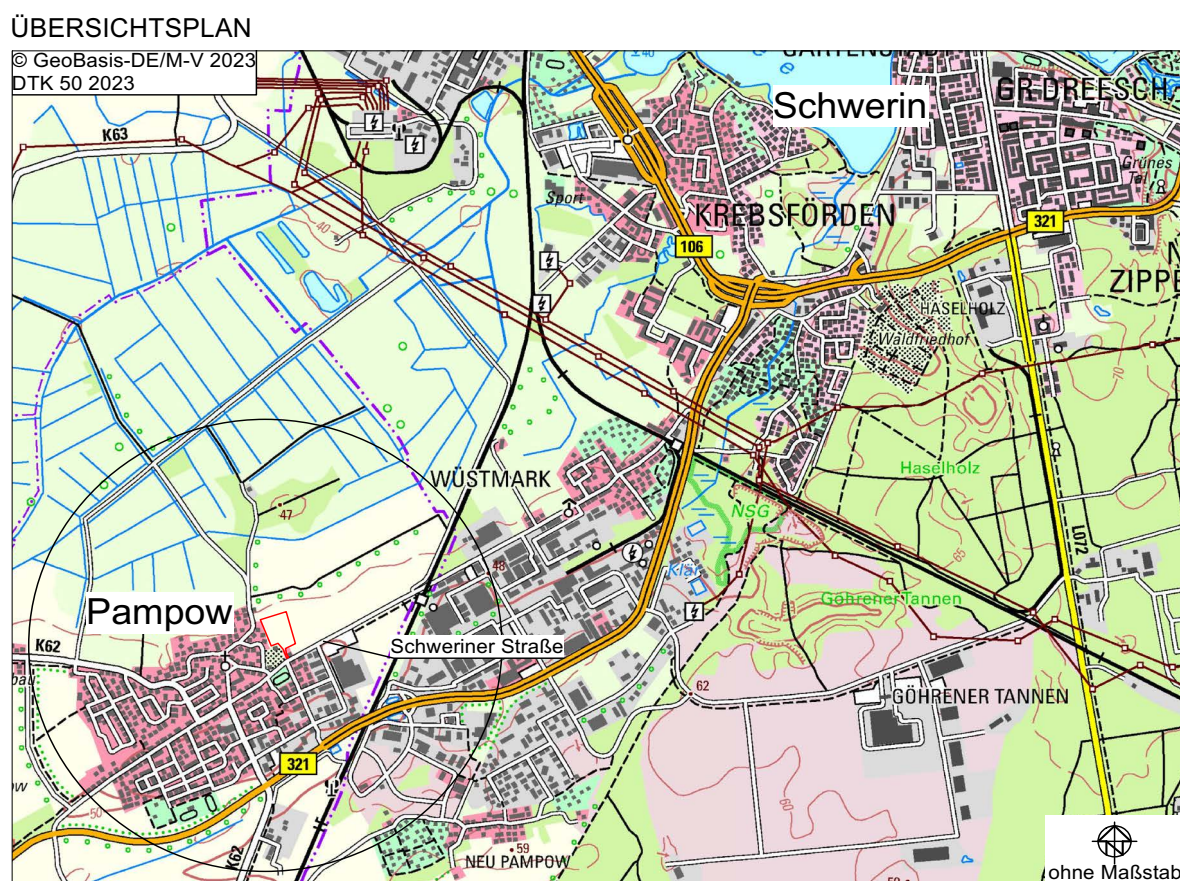
9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Pampow, den Siegel
Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. 394) geändert worden ist, sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Pampow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, für das Gebiet "Am Heinrich-Sevecke-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "AM HEINRICH-SEVECKE-WEG"

FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DER STRASSE "GRÜNER WEG" UND NÖRDLICH DER STRASSE "SCHWERINER STRASSE"

VORENTWURF
AUGUST 2025

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN