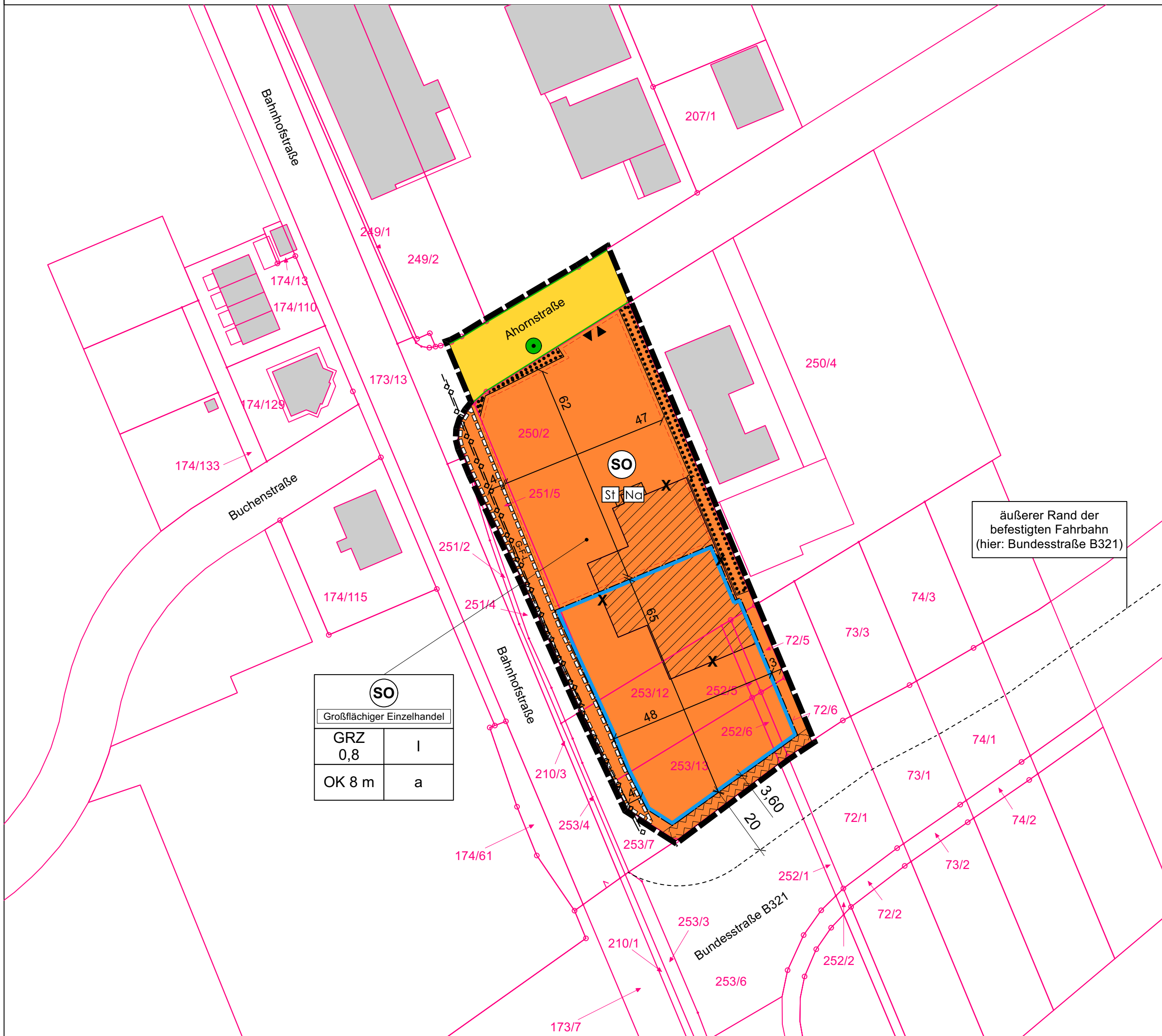
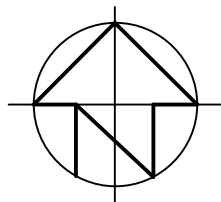


SATZUNG ÜBER DIE 13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "BAHNHOFSTRAßE" DER GEMEINDE PAMPOW

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1000

Es gilt das Baugesetzbuch (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 Nr. 394) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetz vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130) geändert worden ist.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK 8 m Oberkante (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

— Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
▼▲ Zu- und Ausfahrten

5. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

— unterirdische Gashochdruckleitungen mit 4 m Schutzstreifen

6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

St / Na Stellplätze / Nebenanlagen

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

● Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G-F-L Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

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

□ Umgrenzung von Fläche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind (hier: 20 m Anbauverbotsstreifen zur Bundesstraße B 321 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz)

10. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11. Darstellungen ohne Normcharakter

□ Gebäude innerhalb des Plangebietes, künftig fortfallend
250/2 Flurstücksnummern
7 Bemaßung, Angaben in Meter
— äußerer Rand der befestigten Fahrbahn hier: Bundesstraße B321

□ Gebäude außerhalb des Plangebietes

— Flurstücksgrenzen

TEXT TEIL B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebs. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind zulässig:

a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.800 m² und mit folgenden Sortimenten:

Kernsortiment

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie-, Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Rand-/Aktionssortimente

- Parfümeriewaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Haushaltswaren
- sonstige Elektroartikel
- Textilien

Die Verkaufsfläche für Rand-/Aktionssortimente darf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

b) höchstens 3 ortsveränderliche Imbisswagen / -stände sowie höchstens 3 ortsveränderliche Verkaufswagen / -stände für Lebensmittel und Pflanzen / Blumen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante gilt die Oberkante der grundstücksschließenden Straße (Ahornstraße), gemessen in der Fahrbahnmittelle. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstücksschließenden Straße zugewandt ist. (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) bis höchstens 2,00 m zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO)

2.5 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen freistehende Werbeanlagen 7,00 m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

3.1 In dem sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na) zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

3.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen (St) zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4. 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.

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

5.1 Erforderliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) durchzuführen.

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

5.3 Vor Erschließungsbeginn sind Zauneidechsen im Bereich erfasster und potenzieller Habitate durch Fachpersonal von der Fläche abzufangen und in geeignete Randstrukturen umzusetzen.

5.4 Für die Fällung von drei nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind innerhalb des Gemeindegebietes sechs Gehölze zu pflanzen. Für die unvermeidbare Fällung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes sind innerhalb des Gemeindegebietes zwei Gehölze zu pflanzen und ein Fällantrag zu stellen.

6. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet sind Flachdachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen. Bei geeigneten Dächern sind die nach Süden bis Südwesten orientierten Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zu erhaltenden Bäume und Gehölzstrukturen innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

8. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Leitungsrecht (G-F-L) gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten. Innerhalb der belasteten Fläche für die Versorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb der Versorgung beeinträchtigen oder gefährden.

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO MV)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Für Werbeschriften und -anlagen an und auf baulichen Anlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) bis höchstens 1,00 m zulässig.

1.3 Blinkende, reflektierende oder bildwechselnde Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2. Begrünung

Die Gestaltung der von Geh- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist als Rasenfläche vorzunehmen und als solche zu erhalten.

III Hinweise

1. Rechtskraft

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Bahnhofstraße“ i.V.m. mit den jeweiligen Änderungen werden für das Plangebiet der 13. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 mit der vorliegenden Satzung außer Kraft gesetzt.

2. Boden

2.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.

2.2 Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.

3. Begriffsdefinition

3.1 Oberkante

Die Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Solaranlage u.a.) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

3.2 Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V)

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

4.1 Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der zu erhaltenden Bäume und Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenauftrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

4.2 Bevor erforderliche Fällarbeiten durchgeführt werden, sind die Bäume auf Höhlen zu kontrollieren. Sollten Höhlen als Brut- oder Überwinterungsstätte genutzt werden, sind entsprechende Nistkästen im Umfeld zu installieren.

4.3 Die Abrissarbeiten innerhalb des Plangebietes sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

IV. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow hat am den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. 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 der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, 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 von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

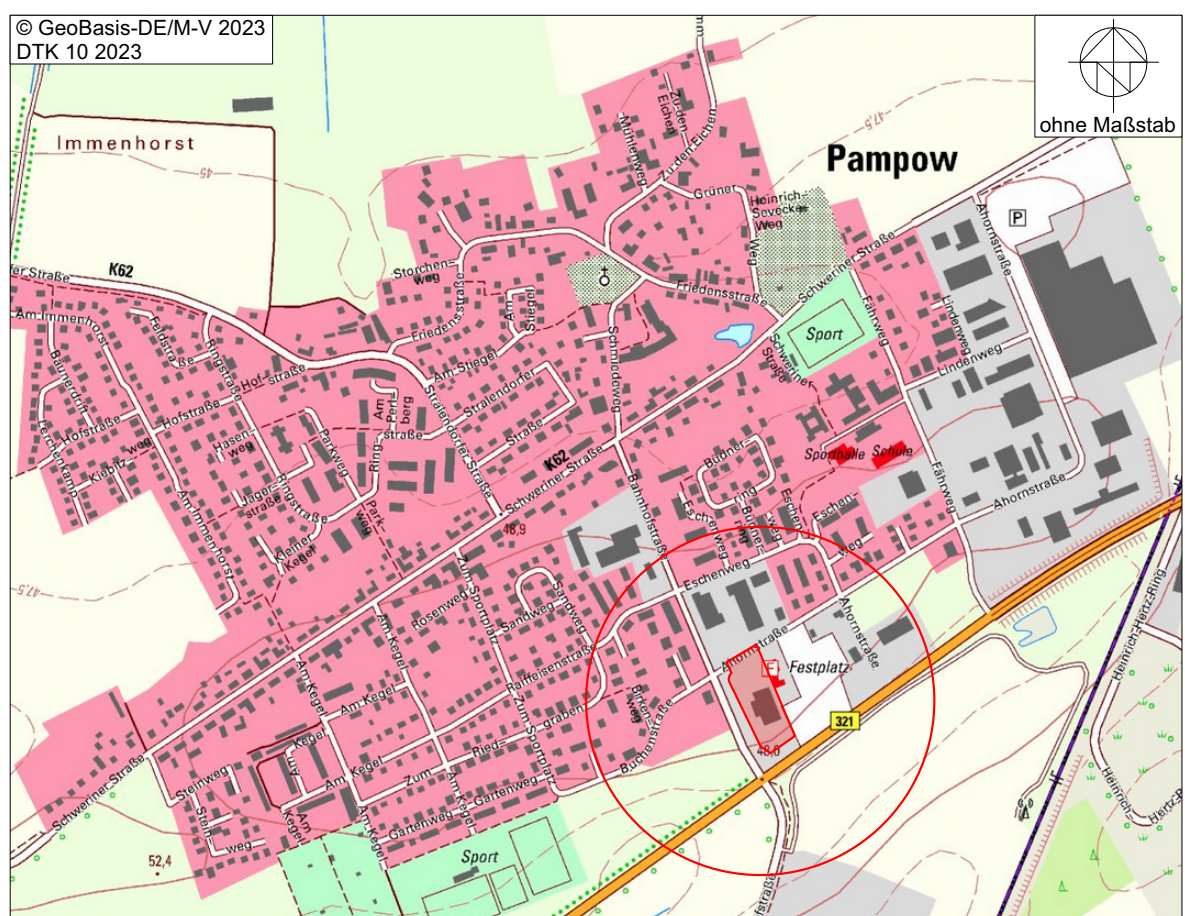
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Pampow, den Siegel
Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und des § 13 a 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 Nr. 394) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO MV), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW

ÜBER DIE

13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "BAHNHOFSTRAßE"

ENTWURF
OKTOBER 2025

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN