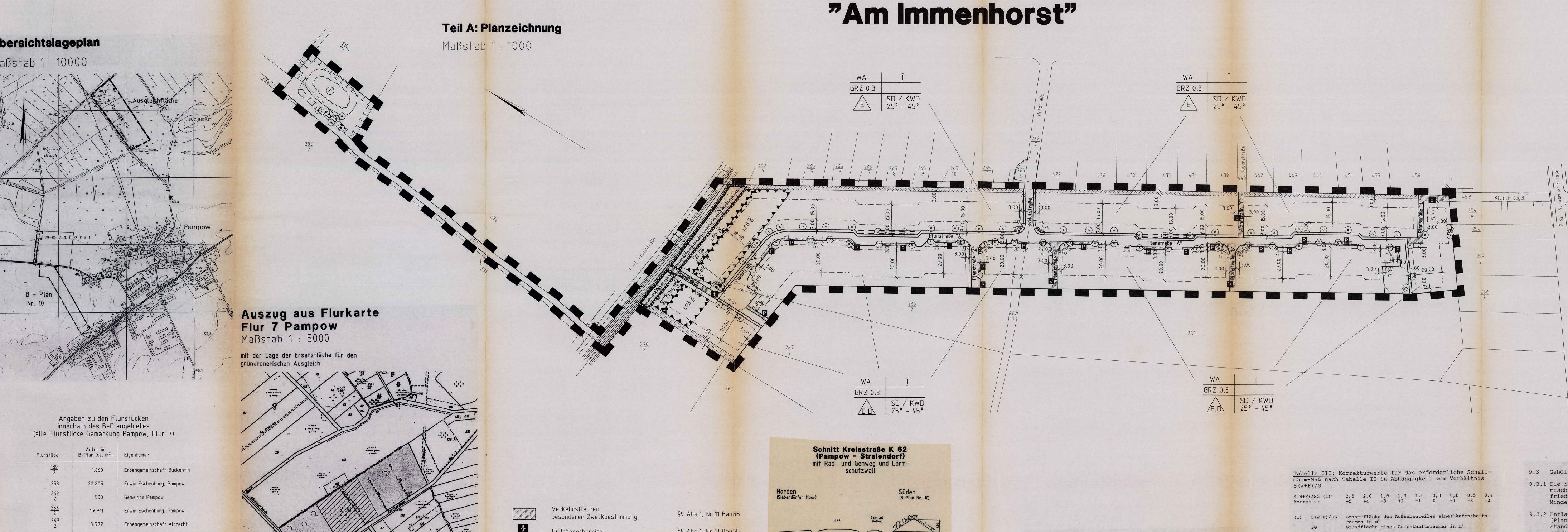
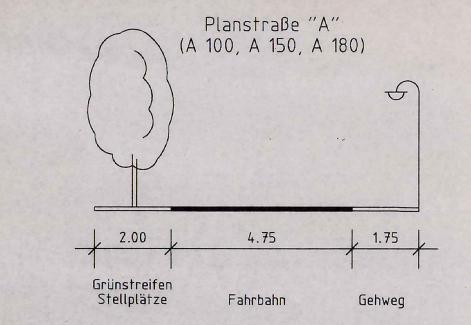
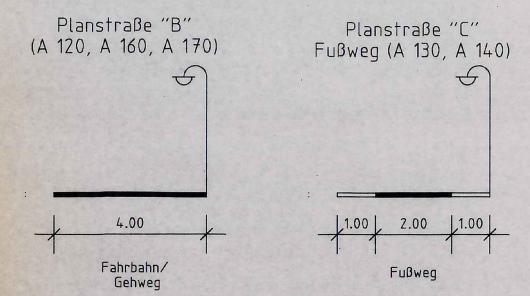
SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

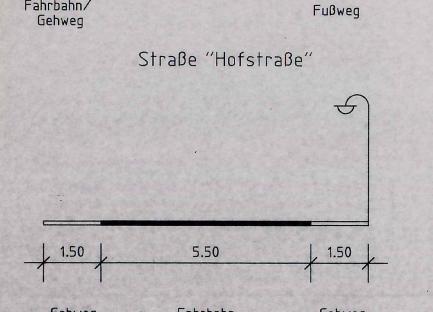


Straßenprofile/ Regelquerschnitte



ca. 4,9 ha





Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich öffentliche Parkfläche

rstück 124, Flur 7, Gemarkung Pampow	•	Erhalten von Bäumen	§9 Abs.1, Nr.2
	0	Anpflanzen von Bäumen	§9 Abs.1, Nr.2
handener Birkenbestand		Öffentliche Grünflächen	§9 Abs.1, Nr.
satzfläche		Private Grünflächen	§9 Abs.1, Nr.

sonstige Planzeichen

eichenerklärung				Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern	§9 Abs.1, Nr.25t
anzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	B0000000000000000000000000000000000000	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1, Nr.25a
tsetzungen	(Anordnungen normativen Inhalts)		CITI	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen	§9 Abs.1 Nr. 20
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB		zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	60 Abc 1 Nr 71

<u>estsetzungen</u>	(Anordnungen normativen Inhalts) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	§9 Abs.1 Nr. 20 Ba
				Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Hier zugunsten Hanse Gas für FGL	§9 Abs.1, Nr.21 Ba
<mark>rt der baulichen</mark>	Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)				
WA .	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO		Abwasser	§9 Abs.1, Nr. 12 Ba
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO		Flächen für Aufschüttungen	§9 Abs.1, Nr.17 Ba
	Zahl der Vollgeschosse	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO			
			****	Umgrenzung der Flächen für Vor- kehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflijsse hier Abgrenzung des	§9 Abs.1, Nr.24 Ba

Bauweise, Baug	renzen, Baugestaltung (§9 Abs.1 Nr.2 Bau	GB, §§22 und 23 BauNVO)	
É, D	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§22 Abs.2 BauNVO	(R)
	Baugrenze	§23 BauNV0	Darstell
SD KWD	Satteldach Krüppelwalmdach	\$31 L Bau O M - V	<u>Darstell</u>

SD	Satteldach	§31. L BauO M-V
KWD	Krüppelwalmdach	§31 L BauO M-V -
25 - 45°	Dachneigung	§31 L BauO M-V
<u>Verkehrsflächen</u>	(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)	
	Öffentliche Verkehrsfläche	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
Winner of the state of the stat	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	§9 Abs.1, Nr.10 BauGB

(Sichtdreieck)

§9 Abs.1, Nr.11 BauGB §9 Abs.1, Nr.11 BauGB §9 Abs.1, Nr.11 BauGB

	Erhalten von Sträuchern	§9 Abs.1, Nr.25 BauGB
•	Erhalten von Bäumen	§9 Abs.1, Nr.25b BauGB
0	Anpflanzen von Bäumen	§9 Abs.1, Nr.25a BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§9 Abs.1, Nr.15 BauGB
	Private Grünflächen	§9 Abs.1, Nr.15 BauGB

		Private Gruntlachen	99	ADS.1, Nr.15 BaudB
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		Abs.1, Nr.25b BauGB
	B0000000000000000000000000000000000000	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9	Abs.1, Nr.25a BauGB
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	§9	Abs.1 Nr. 20 BauGB
=		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Hier zugunsten Hanse Gas für FGL	99	Abs.1, Nr.21 BauGB
		Abwasser	9	Abs.1, Nr. 12 BauGB

Firi	zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Hier zugunsten Hanse Gas für FGL	§9 Abs.1, Nr.21 BauGE
	Abwasser	§9 Abs.1, Nr. 12 BauG
	Flächen für Aufschüttungen	§9 Abs.1, Nr.17 BauGE
***	Umgrenzung der Flächen für Vor- kehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse, hier Abgrenzung des Lärmpegelbereich	§9 Abs.1, Nr.24 BauGl
(B)	Regenrückhaltebecken	§9 Abs.1, Nr.16 BauGB

***	kehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse, hier Abgrenzung des Lärmpegelbereich	37 AUS.1, WI.24 Dat
®	Regenrückhaltebecken	§9 Abs.1, Nr.16 Bau
<u>Darstellung o</u>	<u>hne Normcharakter</u>	
	Katasteramtliche Flurstücksgrenzen	
z.B. $\frac{270}{2}$	Katasteramtliche Flurstücksnummer	
× ×	Entfallende Flurstücksgrenzen	
+ +	Bemaßung	
10		

Bemaßung der Radien

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleicherungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Pampow vom...... und mit Genehmigung des Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 über den obigen Bereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B: Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Von der Zulassung gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO werden - Betriebe des Beherbergungswesens und ausgeschlossen.

3. Grundstücküberfahrten sind in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

4. Im Bereich der von der Planung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen die Einfriedungen, gärtnerischen Anlagen und sonstigen Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 10

5. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB): Die Oberflächen der Erdgeschoßfußböden sind für die Baugrundstücke bis max. 0,50 m über dem durchschnittlichen geplanten Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg bzw. öffentlicher Stellplatz/Fahrbahn vor dem privaten Grundstück) festgesetzt.

6. Im Bereich der lagemäßigen Versprünge der Verkehrsanlagen sind zu Gunsten der Gemeinde und der Versorgungsunternehmen Geh, Fahr- und Leitungsrechte zu gewähren.

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 7.1 Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und

7.2 Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Wohngebäude herzustellen.

7.3 Carports sind in Holzbauweise zulässig.

Farbton einheitlich herzustellen.

7.3.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 6,00 m zu den Grundstücksgrenzen der B-Pläne Nr. 2 und Nr. 3 zu errichten.

7.4 Dachflächen von Wohngebäuden sind nur mit Dachsteinen aus Beton oder Ton zu decken.

7.5 Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports

können als Flachdächer ausgebildet werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien 7.6 Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden

Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und

einer Tiefe bis zu 3,00 m zulässig. 7.7 Als Material für Terrassenbegrenzungen und -trennwände ist das bei Ausführung von Verblendmauerwerk am Gebäude verwendete Material vorzusehen.

Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen des Wohnhauses, zulässig.

Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel

sicht angegebenen Lärmpegelbereichen. Tabelle I: Umfang des passiven Schallschutzes Bereich an der Stralendorfer Straße Lärmpegel- schallgedämpfte bereich Lüftungen für

Schlafräume

werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Anforderungen richten sich nach den in der folgenden Über-

- nördliche Fronten innerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von ca. 28 Meter von der Achse der Stralendorfer Straße -Außenbauteile bis zu einem Abstand von ca. 50 Metern von der Achse der Stralen- III

Den Lärmpegelbereichen sind die in Tabelle II zusammengestellten Schalldämmaße zugeordnet. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zu Grundfläche des Raumes nach Tabelle III zu erhöhen oder zu mindern.

Tabelle II: Schalldämm-Maße Lärmpegelbereich maßgeblicher Außen- erforderliches bewertetes nach DIN 4109 lärmpegel Schalldämm-Maß der Außenteile(1) Wohnräume Büroräume (2)

dB(A) dB(A) (1) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteils (Wände

und Fenster und ggf. schallgedämpfte Lüftungen zusammen) (2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Schlafräume und Kinderzimmer in der nördlichsten Baureihe entlang der Stralendorfer Straße sind zu den straßenabgewandten Fronten bzw. zu solchen Seitenfronten hin auszurichten, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind. Ersatzweise sind solche Räume in Fronten mit Lärmpegelbereich IV mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Eignung der ge-

9. Grünordnerische Festsetzungen 9.1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

DIN 4109 nachzuweisen.

Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 9.1.1 Straßen, Gehwege und Stellplätze sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster auf durchlässigen Unterbau herzustellen.

9.1.2 Das nicht verunreinigte Regenwasser von den Dachflächen und sonstige Flächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

wählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der

9.1.3 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und zu erhalten. Die das Regenrückhaltebecken umgebende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll als naturnahe Grünfläche gestaltet werden. Die Baum- und Strauchbestände innerhalb dieser Fläche sind zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind durch die Pflanzung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze im Randbereich der Fläche zu ergänzen. Die Grünfläche ist extensiv zu pflegen, d.h. maximal 1-2 mal im Jahr zu Die weitere Nutzung der nördlich und südlich gelegenen Feldwege ist zu gewährleisten.

9.1.4 Als Ersatzmaßnahme ist die extensive Pflege auf insgesamt 2,98 ha des Flurstückes 124, Flur 7, Gemarkung Pampow, entsprechend dem Extensivierungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Entwicklungsziel, Grünlandrenaturierung nach dem Muster - Bewirtschaftungsvertrag des Landes M-V - vertraglich zu sichern.

9.1.5 Die entlang des Feldweges zum Regenrückhaltebecken vorhandene Feldhecke ist ein besonders geschütztes Biotop nach § 2 des 1. NatG M-V. Die geplante Entwässerungsleitung ist in der westlichen Hälfte des Feldweges so zu verlegen, daß der Wurzelund Kronentraufbereich vor Beschädigungen geschützt wird. Der Baubetrieb ist über den Biotopschutz für die Hecke zu informieren und hat seine Technologie für den Rohrgrabenbau dementsprechend darauf abzustimmen.

9.1.6 Zum Schutz brütender Vögel sind die Bauarbeiten am Regenrückhaltebecken und im Bereich der Feldhecke außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) einzuordnen. 9.1.7 Vor den Beräumungs- und Bauarbeiten am Regenrückhalte-

becken ist eine Vorortkontrolle von Fachleuten über das Vorkommen von Amphibien durchzuführen und ggf. aufgefundene Tiere in geeignete Bereiche umzusetzen. 9.2 Private Grünflächen gemäß §9 (1) Nr. 25 a BauGB

9.2.1 Die privaten Grünflächen sind durch lockere Gruppenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen. Mindestqualitäten: für Sträucher eine Pflanzhöhe von 60 cm - 100 cm und für Heister eine Pflanzhöhe von 1,50 m bis 2,00 m

9.3 Gehölzpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB 9.3.1 Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind durch einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher einzu-

Mindestqualitäten: wie Pkt. 9.2.1 9.3.2 Entlang der Erschließungsstraßen sind an den im Teil A (Planzeichnung) dargestellten Standorten einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen erfolgen in einem Abstand von 1 m von der äußeren Straßenkante auf den Privatgrundstücken. Es ist eine Baumscheibe von mindestens 12 qm freizuhalten.

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"

Crataegus x lavallei

Gehölzliste für Baumbepflanzungen entlang der Straßen Acer pseudoplatanus Bergahorn Sorbus aucuparia Eberesche Fraxinus excelsior Aesculus hippocastanum Roßkastanie Betula pendula Sandbirke Tilia platyphyllos Sommerlinde Acer platanoides Spitzahorn Stieleiche Quercus robur Quercus petraea Traubeneiche Tilia cordata

9.3.3 Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität ist ein Hochstamm, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu ver-

9.3.4 Der Lärmschutzwall ist innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Fläche durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu begrünen. Mindestqualitäten: wie Pkt. 9.2.1

9.3.5 Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. 9.3.6 Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind wie folgt

auszuführen und nachzuweisen: - auf öffentlichen Flächen: bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen - auf privaten Flächen: bei Nutzung der Bausubstanz 9.4 Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

9.4.1 Während der Bauarbeiten sind die als zu erhalten festgesetzten Gehölze gemäß DIN 18920 zu sichern. Im Kronenbereich der Bäume ist es verboten, Baumaterialien zu lagern oder Bauwagen aufzustellen.

Nachrichtlich übernommen:

Rotdorn

Baum-Weißdorn

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises 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 die 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.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vergl. § 11 Abs. 3 DSchG).

7. Der katastermäßige Bestand am .20.02.99.... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3917 u. vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. , deu 20.02.98 Unterschrift

ster- und Vermessungsamtes 8. Die Gemeindevertretung hat die gebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und

Leiter des Kata-

Das Ergebnis ist mitgetella worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend erneut öffentlich ausgelegen. Damit ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden

in der Zeit vom An. M. J. L... bis zum . M. M. At. durch Aushang ortsüblich gemacht worden. Entfällt, wenn keine Anderung erfolgt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am .05.02, 14 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung will 1. gebilligt

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gandburg mit Merfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung fucluated the Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20,04,98 mungen und Hinweisen Derstellt. Gemeinde Pampow
... Ulus. 23.04.11. Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen Wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az: bestätigt.

Gemeinde Pampow Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

14. Die Erteilung der Genemingung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang:
in der Zeit vom 28.04.4.... bis . 14.05.4... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In de Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Gefälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Aþs. 1 Satz 1

Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ... 23.09.4..... in Kraff getreten.