SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "AM KEGEL 39"

TEIL A : PLANZEICHNUNG M 1:500

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen (Anordnung normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		
GRZ 0,3	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
WD	Walmdach	§31 L BauO M-V
22-49°	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
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 von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträucher und und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs 1 Nr.25 a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§9 Abs 1 Nr.25 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen (Anordnung normativen Inhalts)		
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)		
P	Straßenflächen, privat	§9 Abs 1 Nr.11 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
Darstellung ohne Normcharakter		
	Katasteramtliche Flurstücksgrenzen	
12/1	Katasteramtliche Flurstücksnummer	
	Bemaßung	
	vorhandene Bebauung nachrichtlich (Hauptgebäude)	
	vorhandene Bebauung nachrichtlich (Nebengebäude)	
	vorh. Gelände/vorh. Zaun nachrichtlich	

B-PLANZ.PLT 05014-3
03.11.06 Sc

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich werden gemäß § 4 der BauNVO allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 Wohngebäude zulässig. Nach § 4 Abs.3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungen zugelassen.

1.3 Im Plangeltungsbereich sind die Nutzungen, 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 sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.
Nutzungen entsprechend BauNVO § 4 (2) 2. u. 3. sowie § 4 (3) 1., 4. u. 5. sind ebenfalls ausgeschlossen.

1.4 Im Plangeltungsbereich ist je festesetztem Einzelhaus (E) die Errichtung von max. einer Wohnung zulässig.
(§ 9 (1) 6 BauGB)

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

1.6 Der Abstand der Baukörper von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu der, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche wird auf min. 1,50 m festgesetzt.
(§ 9 (1) 4 BauGB)

1.7 Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,50 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Erschließungsstraße "Am Kegel" festgesetzt.
(§ 9 (3) BauGB)

1.8 Auf den Flurstücken 26/2, 26/4 und 26/5 wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer, der Gemeinde, des ZV "Schweriner Umland" und der Versorger mit Gas, Strom und Telekom festgesetzt.
(§ 9 (1) 21 BauGB)

1.9 Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 9,5 m Höhe über dem mittleren, zugehörigen Straßenniveau der Erschließungsstraße "Am Kegel" festgesetzt.
(§ 9 (3) BauGB)

1.10 Als Dachformen für alle Grundstücke sind nur Satteldach und Walmdach zulässig.
Es werden Dachneigungen von 22° bis 49° festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden als Ausnahme Flachdächer zugelassen.
(§ 9 (4) BauGB)

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

1.12 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. Wohngebiet (WA): tags 55 dB(A))
nachts 45 db(A))

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 und 1a BauGB

2.1 Kompensationsmaßnahmen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahme: Anlage einer Siedlungshecke mit heimischen Straucharten:
Ort: Gemarkung Pampow, Flur 8, Flurstück 26/5
Größe: 81 m²
Anzahl: 54 Stück (1 Stück / 1,5 m²)
Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch
Arten: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball), Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Corylus avellana (Haselnuss)

2.2 Zuordnungsfestsetzungen - (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Dem geplanten Eingriff auf den Flurstücken 26/2, 26/4, 26/5 und Teilfläche aus 26/6 in der Gemarkung Pampow, Flur 8 werden die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 26/5 selbst und auf dem Flurstück 96/1 in der Gemeinde Pampow, Gemarkung Pampow, Flur 7 zugeordnet.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes anzulegen. (Herbstpflanzung)

2.3 Erhaltungspflege
Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).
Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

2.4 Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
(§ 9 Abs.1 Nr. 14, 16 BauGB)
Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, von Tausalzen oder tausalzartigen Mitteln ist unzulässig. Das anfallende Regenwasser ist zu versickern, bzw. die Bevorratung in unter- oder oberirdischen Behältern ist zulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs.4, BauGB und § 86 LBauO MV

3.1 Als Material für die Außenfassaden sind nur Sichtmauerwerk und Putz zulässig. Putzfassaden sind in gelblichen bis beigen Farbtönen mit maximal mittlerer Farbintensität zulässig.

3.2 Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in 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 bzw. -pfannen in roten, braunen und antrazithfarbenen Tönen zu decken.

3.5 Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Wohngebäude herzustellen. Bei Dachflächen unter 22° 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).

Kompensationsmaßnahme
Maßnahme: Einzelbaumpflanzungen
Ort: Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 96/1 (Ellernhorstweg)
Anzahl: 8 Stück
Qualität: Baumhochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen
14-16 cm Stammumfang, Dreibock
Gehölzart: Tilia cordata (Winterlinde)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes Nr. 16 durch die Gemeindevertretung am 08.06.2005
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.09.2005 bis zum 16.9.2005 erfolgt.
Gemeinde Pampow
19.9.2005 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Gemeinde Pampow
28.02.2006 Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2005 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Vorentwurf und damit zur Auslegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist entsprechend der Hauptsatzung in der Zeit vom 19.1.06 bis 02.02.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemeinde Pampow
28.02.2006 Bürgermeister

4. Die Gemeinde Pampow hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 03.01.2006 bis 27.01.2006 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Gemeinde Pampow
28.02.2006 Bürgermeister

5. Die benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. gemäß § 4/1 BauGB
Gemeinde Pampow
28.02.2006 Bürgermeister

6. Die Gemeinde Pampow hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
~~in der Zeit vom~~ bis 27.02.2006 beteiligt.
Gemeinde Pampow
28.02.2006 Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 09.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Pampow
27.09.2006 Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 in der Fassung vom 04.07.06 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2006 bis zum 28.08.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der Zeit vom 12.07.2006 bis zum 26.07.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemeinde Pampow
27.09.2006 Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden am 20.09.2006 geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden:
Gemeinde Pampow
27.09.2006 Bürgermeister

10. Die Gemeinde Pampow hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2006
~~in der Zeit vom~~ bis 28.08.2006 beteiligt.
Gemeinde Pampow
27.09.2006 Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am 21.09.06 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, da eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Kataster amt
24.11.06
Ludwigslust Siegel Unterschrift Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

12. Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.09.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
Gemeinde Pampow
27.09.2006 Siegel Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung des B-Planes Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Pampow
27.09.2006 Siegel Bürgermeister

14. Die Stelle bei der die Bebauungsplansatzung Nr. 16 einschließlich der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind entsprechend des Hauptsatzung in der Bekanntmachung in der Zeit vom 22.09.2006 bis 22.10.2006 durch Aushang ortsüblich 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 Gefälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12.10.2006 in Kraft getreten.
Gemeinde Pampow
12.10.2006 Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der B-Plan Nr. 16 "Am Kegel 39"
wurde auf Grund

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),

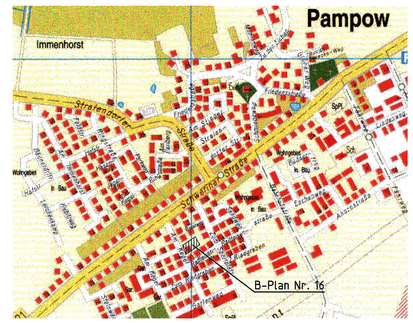
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I, S. 446),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I, S. 58)

der Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 20.9.2006 erlassen.

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE M. 1:10000
Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 96/1

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:10000



BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "AM KEGEL 39"

Planungsstand: Satzungsbeschluß - 20.09.2006