

# SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "DORFKERN PAMPOW"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1000



### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		
MI	Mischgebiet	§6 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
WS	Kleinsiedlungsgebiet	§2 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§16 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenze, Baugesattlung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)		
O	Offene Bauweise	§22 BauNVO
△	Einzelhäuser	§22 BauNVO
SD	Satteldach	§31 L BauD M-V
KWD	Krüppelwalmdach	§31 L BauD M-V
40-50°	Dachneigung	§31 L BauD M-V
---	Baugrenze	§23 BauNVO
<b>Grünflächen</b> (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB, §9 Abs.1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB)		
■	Private Grünflächen	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
■	Öffentliche Grünflächen	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
■	Umgrenzung v. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen u. für die Erhaltung v. Bäumen, Strauchern u. sonst. Bepflanzungen	§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
●	Anpflanzen von Bäumen	§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
■	Straßenverkehrsflächen, privat	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> (§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
■	Fläche für Abwasserentsorgung	§9 Abs.1 Nr.14 BauGB
○	Abwasser	§9 Abs.1 Nr.14 BauGB
<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b> (§5 Abs. 4, §9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)		
□	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen	§9 Abs.6 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
■	Wasserflächen - Regenrückhaltebecken	§9 Abs.1 Nr.16 BauGB
---	Kennzeichnungen	§9 Abs.1 Nr.24 BauGB
---	Sonstige Planzeichen	§9 Abs.1 Nr.21, Abs.6 BauGB
---	Darstellung ohne Normcharakter	§1 Abs.4 BauNVO
<b>STRASSENQUERSCHNITTE</b>		
Maßstab 1:100		
Schnitt A-A Planstraße A (Privatweg)		
S = Sicherheitsstreifen		
Schnitt B-B Planstraße B (vorh. öffentlicher Weg)		

## TEIL B: TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO
- Im räumlichen Geltungsbereich werden gemäß § 2, 4 und § 6 der BauNVO Kleinsiedlungs-, allgemeine Wohn- und Mischgebietsflächen ausgewiesen.
- Im Kleinsiedlungsgebiet sind nach § 2 Abs. 2 und 3 der BauNVO nur zulässig Wohngebäude mit Nutzgärten und Kleintierhaltung. Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 und 3 der BauNVO nur zulässig Wohngebäude. Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Im Planungsbereich sind die Nutzungen, wie Freudenhaus, Craftgasthaus und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsfächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zwecke auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.
- Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 der BauNVO nur zulässig Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Pferdesport). Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen. Ebenso eine Bebauung in der 2. Reihe, wenn sie nicht mit Baugrenzen ausgewiesen ist.
- Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 620 m<sup>2</sup> bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt. (§ 9 (1) 3 BauGB)
- Innerhalb eines Wohngebietes als Einzelhaus im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (EFH) ist die Errichtung von max. 1 Wohnung zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Innerhalb selbständig bebaubarer Baugrundstücke sind je Einfamilienhaus Garagen und Carports für max. 2 PKW und 1 Nebengebäude bzw. Anbau zulässig.
- Der Abstand der Baukörper von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu den Verkehrsflächen wird auf min. 1,0 m festgesetzt. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Die Planstraße A wird als Privatstraße festgesetzt.
- Die OK Fertigfußböden werden mit maximal 0,50 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße Friedensstraße und Planstraße A festgesetzt. Dies betrifft nur die Baugrundstücke, die unmittelbar an diesen Erschließungsstraßen liegen.
- In der Planstraße A wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksanlieger, der Gemeinde, des ZV "Schwerner Umland" und der Versorger mit Gas, Strom und Telekom festgesetzt. (§9(1) 21 BauGB)
- In der Planstraße A wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksanlieger, der Gemeinde, des ZV "Schwerner Umland" und der Versorger mit Gas, Strom und Telekom festgesetzt. (§9(1) 21 BauGB)
- In der Planstraße A wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksanlieger, der Gemeinde, des ZV "Schwerner Umland" und der Versorger mit Gas, Strom und Telekom festgesetzt. (§9(1) 21 BauGB)
- Als Dachformen für alle Grundstücke sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Es werden Dachneigungen von 40° bis 50° festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden als Ausnahme Flachdächer zugelassen. (§9(4) BauGB)
- Grundstücküberfahrten 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 Immissionsschutzes sind folgende schalltechnische Orientierungswerte "Außen(Lärm) für den Städtebau entsprechend der DIN 18005 im Planungsbereich und in den angrenzenden Gebieten entsprechend der festgesetzten Nutzungen nicht zu überschreiten:
 

tags	Allg. Wohngeb.(WA)	Kleinsiedlungsgeb.(WS)	Mischgeb. (MI)
nachts	55 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
	45 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

### II. Grünordnerische Festsetzungen

- Erhaltungsbäume Innerhalb des Plangebietes sind die gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sowie zusätzlich dazu innerhalb der Baugebiete W1 und M1 die vorhandenen Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

- Flächenberäumung Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen ungeordneten Ablagerungen und Aufschüttungen fachgerecht zu beseitigen.
- Pflanzgebiete innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzten privaten Grünflächen südlich der Planstraße A ist in Ergänzung zum Gehölzbestand räumlich ein höhengestaffelter Markt aus strachaarigen Gehölzen anzupflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind dazu je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche etwa 10 Überhälter und 40 Sträucher zu pflanzen. Gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit § 25 a BauGB ist auf dem Flurstück 175/3 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streubstreuweiese festgesetzt. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein hochstammiger Obstbaum (Pflanzqualität: 3 x streubstreuweiesegeeigneter, hochstammiger Obstbaum (Pflanzqualität: 3 x verpflanzter Hochstamm, SHU 12 - 16 cm) mit folgender Artenverteilung anzupflanzen: 40% Apfel, 30% Birne, 30% Kirsche und Pflaume. Die Obstbäume sind nicht zu unterpflanzen, die Fläche ist zu einer Wiesenfläche zu entwickeln.
- Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des W 2 sind innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit § 25a BauGB festgesetzten Grünflächen mindestens 3-reihige Hecken aus standortheimischen Laubholzarten der aufgeführten Pflanzenliste dicht (mehrfach, mehrschichtig) und zusammenhängend anzupflanzen. Innerhalb dieser Anpflanzflächen sind dazu je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche jeweils etwa 10 Überhälter und 40 Sträucher zu pflanzen. Zusätzlich sind hinter der Hecke in einem Abstand von 2 m, zur Abminderung der Geruchsemissionen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eine einreihige Nadelholzhecke (vorrangig aus Eiben) mit einem seitlichen Pflanzabstand von 3 m zu pflanzen.
- Pflanzgebiete innerhalb privater Grundstücksflächen Innerhalb privater Grundstücksflächen außerhalb des bereits bebauten Bereiches (Flurstück 174/2) des Baugebietes W2 ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. In den Baugebieten W1 und M1 sowie in dem bereits bebauten Bereich des W2 (Flurstück 174/2) sind bei Vorhaben gemäß 29 BauGB je 50 m<sup>2</sup> neuversiegelte Fläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. Verwendung sollten dabei vorrangig hochstammige Nutzbäume finden. Gemäß § 9 (1) 25a sind entlang der privaten Verkehrsfläche innerhalb privater Grundstücksflächen des W2 entsprechend der zeitlichen Festsetzungen 5 Bäume der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) sowie entlang der Friedensstraße 7 Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) in einem Regelabstand von 10 - 12 m anzupflanzen. Das umgebende Baumquartier ist auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> von Versiegelungen freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Die gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche am Regenrückhaltebecken ist in unversiegelter Bauweise als offene Vegetationsfläche auszubilden. Gehölzrodungen sind nur im erforderlichen Mindestumfang zulässig.
- Pflanzqualitäten/ Gehölzarten Für die Pflanzgebiete im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
  - Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, SHU 14-16 cm
  - Überhälter als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150/175 - 200 cm bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
  - Verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, Höhe 100 - 150 cm
 Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzenliste.
- Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)
  - Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Fraxinus excelsior (Gm. Esche)
  - Malus sylvestris (Wild-Äpfel)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Pyrus communis (Wild-Birne)
  - Quercus robur (Bieleiche)
  - Rosa canina (Hundrose)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 hochstammige Nutzbäume u.a. folgender Sorten:
  - Apfel: Alexander Lucas, Clapps Liebling, Kaiser Wilhelm, Schöner von Boskoop
  - Birne: Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellers Butterbirne
  - Kirsche: Bejaminer, Königskirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
  - Pflaume: Große Grüne Reneklotde, Wangenheim's Frühzweitsche
- Durchführung/ Umsetzung Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten an den Verkehrsflächen sowie nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit Pflanzfestsetzungen festgelegten Baugrundstücke durch den Erschließungsträger bzw. den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### III. Örtliche Bauvorschriften

- Die Außenwände von Wohn- bzw. Hauptgebäuden sind mit Klinkermaterial in roten Farbönen herzustellen bzw. zu verbinden.
- Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind mit Material und Farbe wie die dazugehörigen Wohngebäude 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 antrazitfarbenen Tönen oder mit Reet zu decken.
- Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Wohngebäude herzustellen. Bei Dachflächen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

### IV. HINWEISE

**Bodenkennblätter**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. 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 Bodenkultur, Bodenkunde 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 Bodenkultur, Bodenkunde oder dessen Vertreter in schriftlicher und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkultur, Bodenkunde bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStG M-V).

**Bau- und Kunstdenkmal**  
Im Gebiet sind Baudenkmale bekannt (Zu den Eichen 7, Hallenhaus und Trockenmauer). Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DStG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 7 DStG M-V durch die zuständige Behörde.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes Nr. 15 durch die Gemeindevertretung am 09.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.04.2005 bis zum 16.05.2005 erfolgt.
 

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

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.
 

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Die Gemeindevertretung hat am 14.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Die benachbarten Gemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 in der Fassung vom April 2004, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.05.2004 bis zum 22.06.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der Zeit vom 28.04.2004 bis zum 02.06.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
 

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
 

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 31.08.2005 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Der katastermäßige Bestand am 01.11.2005 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 1:5000 vorliegt. Regrationspunkte können nicht abgeleitet werden.
 

Ludwigst., am 05.11.05	.....	.....
.....	.....	.....
- Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 in der Fassung vom August 2005 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Die benachbarten Gemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Es wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
 

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 in der Fassung vom August 2005, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2005 bis zum 10.10.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der Zeit vom 01.09.2005 bis zum 04.10.2005 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
 

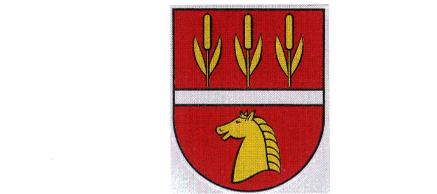
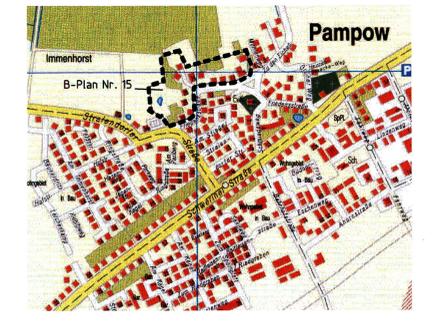
Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 09.11.2005 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Gemeinde Pampow	.....	Bürgermeister
.....	.....	.....

## PRÄAMBEL

Der B-Plan Nr. 15 "Dorfkern Pampow" wurde auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013), 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) der Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 09.11.2005 erlassen.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



## BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "DORFKERN PAMPOW"

Planungsstand: Satzungsbeschluss - 09.11.2005