

Satzung der Gemeinde Pampow

zur

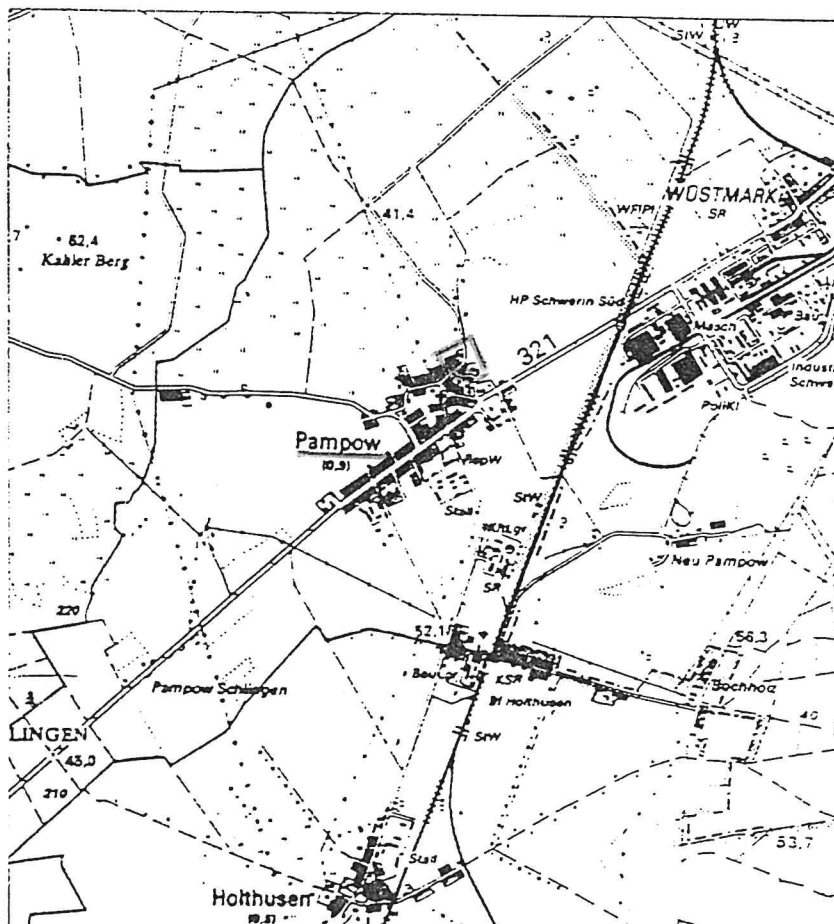
Abrundung des Außenbereiches

„Zu den Eichen“

Gemarkung Pampow, Flur 7 (Beiblatt)

nordöstlich des Ortes Pampow
südlich des Siebendorfer Moores

Stand: September 1998



Begründung zur Satzung

der Gemeinde Pampow zur Abrundung des Außenbereiches „Zu den Eichen“ für das Gebiet nordöstlich des Ortes Pampow, südlich des Siebendorfer Moores

Gemarkung: Pampow, Flur 7 (Beiblatt)

Flurstück 108/2, Teilstück 119/7, 120/2, 201/3, 201/11, 201/6, 201/7, 201/8, 201/12, 201/10, 203/3, Teilstück 203/4, 203/5, 203/6, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 205/1, 205/2

Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 34 (4 + 5) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 08. April 1994, BGBl. I, S. 766 in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs-Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466 - 488) in Verbindung mit dem § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG in Verbindung mit § 233 BauGB und § 243 BauGB, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch BGBl. I S. 137, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Pampow vom und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Gemeinde Pampow zur Abrundung des Außenbereiches für das Gebiet nordöstlich des Ortes Pampow und südlich des Siebendorfer Moores, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Planungsgrundlage

Die Gemeinde Pampow hat in ihrer Sitzung am 09.12.1996 für das Gebiet nordöstlich des Ortes Pampow und südlich des Siebendorfer Moores die Aufstellung einer Abrundung des Außenbereiches zum Innenbereich zur Bereitstellung von Wohnbauland beschlossen.

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet für die Abrundung des Außenbereiches liegt in der Gemeinde Pampow nordöstlich des Ortes Pampow und südlich des Siebendorfer Moores. Das zu beplanende Gebiet wird als teilweise bewirtschaftetes Wohn- und Gartenland genutzt. Von der nördlichen Grenze des Planungsgebietes sind es 500 m bis zum Landschaftsschutzgebiet Siebendorfer Moor.

Die Fläche des Plangebietes umfaßt 3,42 ha; im wesentlichen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aller Grundstücke, als Verkehrsfläche vorhandener Wege, wie „Zu den Eichen“ und ein z.Zt. unbefestigter Weg.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke: Flurstück 108/2, Teilstück 119/7, 120/2, 201/3, 201/11, 201/6, 201/7, 201/8, 201/12, 201/10, 203/3, Teilstück 203/4, 203/5, 203/6, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 205/1, 205/2.

Diese Flurstücke werden nach der Satzung dem Innenbereich des bebauten Ortsteiles zugeordnet.

1.3. Planungsanlaß

Die Gemeinde Pampow beabsichtigt, entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB und BauGB MaßnahmeG § 4 (2a) die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine Abrundungssatzung zu geben. Desweiteren dient der Plan einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortes.

1.4. Ziel und Zweck der Abrundungssatzung

Der Grund der Gemeinde Pampow zur Aufstellung der Satzung besteht darin, die Grenze des Außenbereiches durch die Abrundung dem Innenbereich zuzuordnen. Eine geschlossene Entwicklung der bestehenden Ortslage ist durch die Abrundung gesichert.

Eine Beeinträchtigung durch die geplante Wohnbebauung zum ca. 500 m entfernten Landschaftsschutzgebiet „Siebendorfer Moor“ erfolgt nicht. Positiv wirkt sich die Anpflanzung einer strauchartigen Hecke nördlich des Plangebietes aus. Diese im Teil B der Satzung festgesetzte Anpflanzung einer Hecke grenzt das geplante Wohngebiet nördlich zur landwirtschaftlich genutzten Fläche ab.

In dem bestätigten Flächennutzungsplan (11.02./20.02.1998) wird festgelegt, das Ortsbild Pampow innerhalb der Grenze des Innenbereiches zu entwickeln und zu festigen. Die vorgesehene Planung entspricht dem Flächennutzungsplan. Mit dieser Abrundung garantiert die Gemeinde die städtebauliche Ordnung im Satzungsgebiet.

Zweck der Abrundung des Außenbereiches zum Innenbereich ist die Erschließung von Bauland und die Bildung eines geschlossenen Dorfbereiches.

Es wird gemäß § 34 (1) BauGB in der Begründung die Möglichkeit gegeben, Festsetzungen für die Bebaubarkeit des unbebauten Grundstückes zu treffen, die sich der Umgebungsbebauung anpassen. Die Fläche des unbebauten Grundstückes im Plangebiet wird zu Bauland. Auf diesen Wohnbauflächen sind gemäß § 4 (2a) Pkt. 3 BauGB, Maßnahme G ausschließlich Wohngebäude zulässig.

1.5. Erschließung

Verkehr: Öffentliche Zuwegung zu den Grundstücken über die Gemeindestraße „Zu den Eichen“ und östlich über den „Grünen Weg“. Die Zuwegung zu den Grundstücken 204/3 und 202/4 ist privatrechtlich über das Flurstück 204/5 gesichert. In der weiteren Planung wird die Zuwegung öffentlich rechtlich durch Eintragung einer Baulast, dieses gilt auch für das Flurstück 205/1, gesichert.

- Abwasser: Entsprechend der Stellungnahme von Aqua Service vom 19.12.1996 ist die Versorgung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ab 1998 gesichert.
- Trinkwasser: Die jeweiligen Grundstücksbesitzer werden in Abstimmung mit Aqua Service aus dem öffentlichen Leitungssystem durch eine Leitungsneuverlegung versorgt.
- Elektro: Versorgung ist durch das bestehende Leitungssystem des Versorgungsträgers WEMAG gewährleistet.
- Erdgas: Die Versorgung mit Erdgas ist durch die Grundstücksbesitzer bei dem Versorgungsträger HGW Hanse Gas zu beantragen.
- Post/Telefon: Postdienst durch die Deutsche Bundespost; Fernmeldeversorgung durch die Deutsche Telekom AG.
- Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken und der befestigten Straße ist zu versickern. Die Oberflächenentwässerung ist mit dem Boden-Wasserverband abzustimmen.
- Abfallentsorgung: Durch einen zugelassenen Entsorgungsträger.
- Löschwasser: Vorhandener Hydrant in der Straße „Zu den Eichen“ am Flurstück 201/5-201/6.

1.6. Vorhandene Bebauung/vorhandener Bewuchs

Im Plangebiet sind ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, Nebengebäude, wie Stallungen, Lagerschuppen, Garagen und Carports vorhanden. Auf dem Flurstück 108/2 befindet sich ein Gebäude, das als Baudenkmal in der Kreisdenkmalliste geführt wird; eine Beeinträchtigung durch die geplante Wohnbebauung erfolgt nicht.

Im Geltungsbereich des Plangebietes stehen Bäume mit einem Stammdurchmesser größer als 10 cm, diese sind lt. Baumschutzverordnung zu schützen. Die Gestaltung der Grundstücke mit ihren Zufahrten sind dementsprechend zu planen. Die vorhandenen Laubholzhecken sind zu erhalten.

2.0. Wesentlicher Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zu weiteren Festsetzungen sind im Teil „A“ - Planzeichnung und im Teil „B“ - Text Aussagen getroffen worden.

Auf den auf der Planzeichnung (Teil A) als Wohnbauflächen festgelegten Flächen sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 4 (2a) Pkt. 3 BauGB, Maßnahme G zulässig. Das Satzungsgebiet mit der vorhandenen Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zugelassen werden in offener Bauweise (o) Einzel- und Doppelhäuser (ED).

Die Nutzung der Grundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Es wird eine eingeschossige Bauweise mit einem möglichen Dauchausbau festgelegt. Die Oberkanten der Erdgeschoßböden sind bis max. 0,30m über die vorhandenen Geländehöhen auszubilden. Die Hauptgebäude erhalten eine Dachneigung von 33 - 50°.

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Außenwände sind in Sichtmauerwerk, Farbe rot-rotbraun oder verputzt, Farbe weiß-creme auszuführen. Holzverschalungen an den Giebeln sind zulässig (bis 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche).

Im Straßenbereich sind Holzzäune und Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Der Vorgartenbereich ist gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

3.0. Maßnahmen zur Grünordnung

Die im Teil „B“, Textteil der Satzung zur Abrundung, aufgeführten Maßnahmen zur Grünordnung sind in der Erschließungsplanung für das Plangebiet zu übernehmen.

Zum Ausgleich des Landschaftseingriffes sind in der Planung Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit strauchartigen Gehölzen wird nördlich zu den Flurstücken 200, 201/2, 204/2, 203/4 und östlich zu dem Flurstück 109/6 ausgebildet.

Pflanzliste

Laubbäume/Laubholzheister		Sträucher	
Quercus robur	Stieleiche	Acer Campestre	Feldahorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche	Crataegus monogyna	Weißdorn
		Prunus spinosa	Schlehe
		Prunus avium	Vogelkirsche
		Rosa canina	Hundsrose

Die Gehölze werden im Abstand von 1,0 x 1,0 m auf Lücke gepflanzt. Die strauchartigen Gehölze sind in Gruppen von 3 - 5 Stück zu setzen. Stammumfang der zu pflanzenden Ge-

hölze mind. 10 - 12 cm, Mindestwuchsklasse der verwendeten Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen.

Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und gegen Wildbiß zu schützen. Die Entwicklungspflege wird auf die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Baumaßnahmen festgelegt.

Auf den einzelnen Grundstücken werden die unbebauten Flächen gärtnerisch gestaltet. Anlagefrist: Die Begrünung der Gartenflächen muß spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hauses erfolgen.

Vorhandene Gehölze, Feldhecken sowie Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm innerhalb des Plangebietes und an das Plangebiet angrenzende sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen lt. Baumschutzverordnung zu schützen und nicht durch Baumaßnahmen zu beeinträchtigen. Für die Erteilung von Ausnahmen sowie von Ersatzpflanzungen ist der Landkreis Ludwigslust zuständig.

Die Gestaltung der Grundstückszufahrten muß so gelegt werden, daß der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.

4.0. Immissionsschutz

Im geplanten Gebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch bestehende Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe vorhanden.

5.0. Bodendenkmalpflege

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V GV Bl. M-V 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige bzw. Dokumentation und Bergung des Fundes.

2. Der Grundeigentümer trägt die Kosten der Unterbrechung der Bauarbeiten.
3. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.