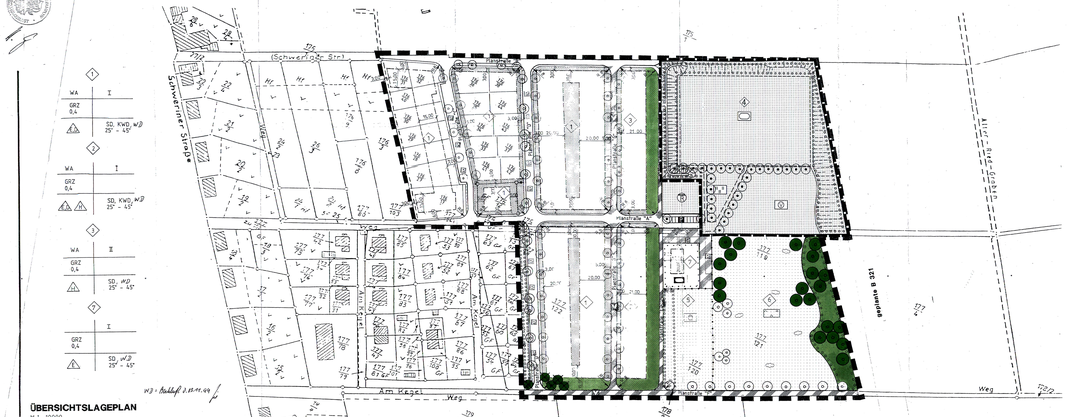
SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 - 3. Änderung

"WOHNGEBIET RIEDGRABEN"

Aufgrund des § 13 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeinde Pampow folgende Änderungsvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung, Wohngebiet „Riedgraben" (Teilbereich), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1 : 1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1 : 10000

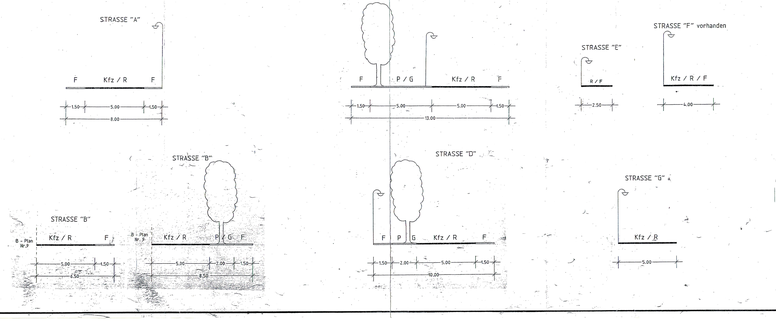
Angaben zu den Flurstücken
innerhalb der B-Plangebiete

(Alle Flurstücke Gemarkung Pampow, Flur 5)

Flurstück	Flächenschärfe in m²	Eigentümer
176/12	800	Leidig, Frank Am Kegel 1 19370 Pampow
176/13	50	Gemeinde Pampow
176/23	3.050	Gemeinde Pampow
176/18	2.700	Gemeinde Pampow
177/8	22.540	Gemeinde Pampow
177/10	1.500	Gemeinde Pampow
177/11	1.500	Gemeinde Pampow

STRASSENPROFILE/ REGELQUERSCHNITTE

M 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterungen — Rechtsgrundlagen

Festsetzungen (Abkürzungen normativen Inhalts)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- GRZ z.B. 0,4 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- E, D — Nur Hausgruppen zulässig — §22 Abs. 2 BauNVO
- E, D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — §22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — §23 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — §1 Abs. 4 BauNVO, §16 Abs. 5 BauNVO
- SD — Satteldach — §31 L Bauo M-V
- KWD — Krüppelwalmdach — §31 L Bauo M-V
- 25 - 45° — Dachneigung — §31 L Bauo M-V

W3 Reetdach, Anlage vom 02.01.00

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche — § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
- Fußgängerbereich — § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
- Verkehrsberuhigter Bereich — § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Parkflächen — § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

sonstige Planzeichen

- Anpflanzen von Sträuchern — § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB
- Erhalten von Bäumen — § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB
- Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen artiger Grünflächen — § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
- Private Grünflächen — § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
- Sportplatz — § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
- Spielplatz — § 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB
- Parkanlage — § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — § 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf — § 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB
- Flächen für Abgrabungen — § 9 Abs. 1, Nr. 17, Abs. 6 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- Katasteramtliche Flurstücksgrenzen
- z.B. 126/3 — Katasteramtliche Flurstücksnummer
- Entfallende Flurstücksgrenzen
- Bemaßung
- Bemaßung der Radien
- vorh. Bebauung

Geplante Nutzungsbereiche

- Fläche für Einzel- und Doppelhäuser
- Fläche für Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser
- Fläche für Reihenhäuser
- Fläche für Sportplatz
- Fläche für Spielplatz
- Fläche für Park
- Fläche für Gemeinbedarf (Fläche für öffentlichen Zwecken dienendes Gebäude)

PLANZEICHEN FÜR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.6

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß 6. Änderung des Gemeinde Pampow — Pz. 6 (7) BauGB
- Öffentliche Grünflächen
- Vorbehaltsfläche Sportplatz
- Reservfläche
- Regenrückhaltebecken
- Anpflanzen von Pflanzen zur Ausfüllung von Lücken in vorhandenen und neuen Anpflanzungen — Pz. 6 (8) Pz. BauGB, Pz. 1 (8) BauGB
- Wege in öffentlicher Grünfläche
- Bäuerhaus
- Wall

Teil B – Text

Ergänzungen/Änderungen infolge der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 – Wohngebiet „Riedgraben"

8.3.3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 4 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)
Es sind nicht überdachten jeweiligen Grundflächen für die Errichtung von Nebenanlagen wie Gartengeräthäuser, Gartengarpellen bzw. Anlagen zur Verfüllung (keine Massenlaufanlage) als auch die Errichtung von Carports, Garagen und Stellflächen zulässig, unter Beachtung der Grundflächenzahl.

8.2 Öffentliches Grün

8.2.1 Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (südliche und nördliche Randbepflanzung in der Nutzungsbereich 4, 5 und 6 sowie nördlich der Flanstrasse D)
- geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen (120 qm)
- Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 150 - 200 cm Pflanzenhöhe
- Strauchanteil 50 % 50 – 100 cm Pflanzenhöhe
- **Laubbäume im Bepflanzungsbereich 5 (Nutzungsbereich 5 – Hochbäume, DU 10 – 20 cm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballenschutz – 6 Stück und Auszahl : 11 Stück, DU 12 – 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballenschutz – 5 Stück**

8.2.2 Aufgelockerte Bepflanzung mit Laubbäumen, Strauch- und Heistergruppen (Nutzungsbereich 6)
Flächenanteil : 50 %
Anzahl der Laubbäume : 10 Hochstämme, DU 12 – 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballenschutz
Sträucher :
Substratverbesserung mit Mittelmassenwuchs

8.3 Private Grün

8.3.1 **Die geschlossene Bepflanzung mit Sträuchern in einer Breite von 2,00 m nördlich der Flanstraße E und südlich der Flanstraße F entfällt in diesem Bereich ein Festlegung.**

8.3.1 **Artgerechte Pflegemaßnahmen**
Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Nutzungsbereiches 6 hat in der auf das Ende der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und ist bis zum 15.04.2002 abzuschließen.
Nach der Fertigstellungspflege ist eine 2-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

TEIL B: TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird entsprechend der Nutzungsschablone (Teil A, Zeichnung Nutzung) als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

2. Für die Nutzung wird festgesetzt:
   Nutzungsbereich 1: Einzel- und Doppelhäuser
   Nutzungsbereich 2: Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser
   Nutzungsbereich 3: Reihenhäuser
   Nutzungsbereich 4: Fläche für Sportplatz
   Nutzungsbereich 5: Fläche für Spielplatz
   Nutzungsbereich 6: Fläche für Park
   Nutzungsbereich 7: Fläche für Gemeinbedarf (Fläche für sportlichen Zwecken dienendes Gebäude)

3. Überfahrten sind entsprechend der späteren Parzellierung bei Einzel- und Doppelhäusern mit je 3,00 m und bei Hausgruppen bis zu 4,50 m zulässig.

4. Die Stellplätze sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster auf durchlässigem Unterbau herzustellen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 2 BauGB)
   Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sind für die Baugrundstücke bis max. 0,50 m über der geplanten Hinweis des angrenzenden Gehweges festgesetzt.

6. Nichtverunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grund deckenlos zu versickern.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBauO M-V
   7.1 Die Außenfassaden der Wohngebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk mit Reetdachdeckung zulässig.
   Die Außenwände von Doppelhäusern und zusammenhängenden Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbton herzustellen.
   7.2 Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind entsprechend den Wohnhäusern (Pkt. 7.1) zu gestalten.
   Der Bau von Carports in Holzbauweise ist zulässig.
   7.3 Dachziegel sind nur mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln in roter Farbe.
   Zulässigen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdächer ausgeführt werden, bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.
   7.4 Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zu errichten.
   Alle Material und Terrassenbegrenzung und -trennwände ist das bei Ausführung von Verblendmauerwerk am Gebäude verwendete Material vorzusehen.
   Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände mit Holz in vertikaler Anordnung mit den Fenstern und Türen zulässig.
   7.5 Die Gestaltungsfestlegungen der Ziffern 14.1 bis 14.4 gelten auch für Hausgruppen (Reihenhäuser) und den sportlichen Bereichen.

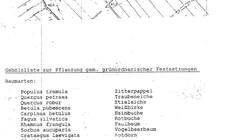
8. Grünordnerische Festsetzungen
   8.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einzelhäusern sind Bepflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen der Eichen- und Birkenwälder zu bepflanzen und nach § 9 (1) 25 b BauGB dauernd zu erhalten.

   8.2 Öffentliches Grün
   8.2.1 Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (südliche und nördliche Randbepflanzung im Nutzungsbereich 4, 5 und 6 sowie nördlich der Flanstraße D)
   . geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen (1 Pflanze/ 2,25 qm)
   . Pflanzabstand 20 m m. B. 150-200 cm Pflanzhöhe
   . Strauchanteil 50 % 50-100 cm Pflanzhöhe
   8.2.2 Aufgelockerte Bepflanzung mit Strauch- und Heistergruppen (Nutzungsbereich 6)
   Flächenanteil 5 %
   Substratfläche mit Wildrasenansaat
   8.2.3 Hochstammpflanzung
   Pflanzabstand 15-20 m, DU 18-20 cm
   . an der Flanstraße A: 6 Stck. Laubbäume
   . an der Flanstraße F: 10 Stck. Laubbäume
   8.2.4 Sportplatzumzäunung
   Sportzaun HDM 3.2
   8.2.5 Grünflächen mit Spielplatz
   . Ausstattung mit Kinderspielgeräten
   . Gebäudeanlagen HDM 3.2.

   8.3 Privates Grün
   8.3.1 Die geschlossene Bepflanzung von Gehölzen
   . geschlossene Bepflanzung mit Sträuchern in einer Breite von 2,00 m nördlich der Flanstr. E und südlich der Flanstr. F
   8.3.2 Stellplätze für PKW
   Begrünung der Stellplätze mit Laubbäumen, DU 14-20 cm, 1 Stck. je 4 Stellplätze
   8.4 Verbleibende
   8.4.1 Pflanzung von Laubbäumen in Pflanzinseln zur Begrünung der Stellplätze, Hochstamm m. B. 18-20 cm DU
   . Flanstr. B - 4 Stck.
   . Flanstr. C - 6 Stck.
   . Flanstr. G 14 Stck.
   8.4.2 Anlage der Erschließungsstraßen sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten einheimische, standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von 1,50 m von der äußeren Straßenkante auf dem Privatgrundstück zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 b BauGB)
   Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
   Als Pflanzqualität ist mit Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchwurzelbarem Drahtkorb und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.

8.5 Als Ersatzmaßnahme für die nicht ausgeglichenen Eingriffs-Ausgleichsbilanz innerhalb des Planfeststellungsbereiches ist die extensive Pflege auf insgesamt 920 m² des Flurstückes 197/2, Flur 7, Gemarkung Pampow, entsprechend dem Extensivierungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Ausgleichsverpflichtung für 25 Jahre vertraglich zu sichern.

ÜBERSICHTSPLAN zur Lage des Ersatzflächen
M 1 : 10000



Gehölzliste zur Pflanzung gem. grünordnerischer Festsetzungen.

Baumarten:

- Populus tremula — Zitterpappel
- Quercus robur — Traubeneiche
- Quercus petraea — Traubeneiche
- Betula pendula — Sandbirke
- Betula pubescens — Moorbirke
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Fagus silvatica — Rotbuche
- Fraxinus excelsior — Esche
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Malus sylvestris — Wildapfel
- Pyrus communis — Wildbirne
- Acer campestre — Feldahorn
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Tilia cordata — Winterlinde

Straucharten:

- Corylus avellana — Haselnuß
- Crataegus monogyna — Weißdorn
- Crataegus laevigata — Weißdorn
- Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare — Rainweide
- Lonicera xylosteum — Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hundsrose
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball
- Salix aurita — Ohrweide
- Salix cinerea — Grauweide
- Salix caprea — Sal-Weide
- Salix fragilis — Bruchweide
- Salix alba — Silberweide
- Salix viminalis — Korbweide
- Salix pentandra — Lorbeerblattweide
- Salix cinerea — Grauweide
- Salix caprea — Sal-Weide
- Salix fragilis — Bruchweide
- Salix alba — Silberweide
- Salix viminalis — Korbweide
- Salix pentandra — Lorbeerblattweide
- Salix aurita — Ohr