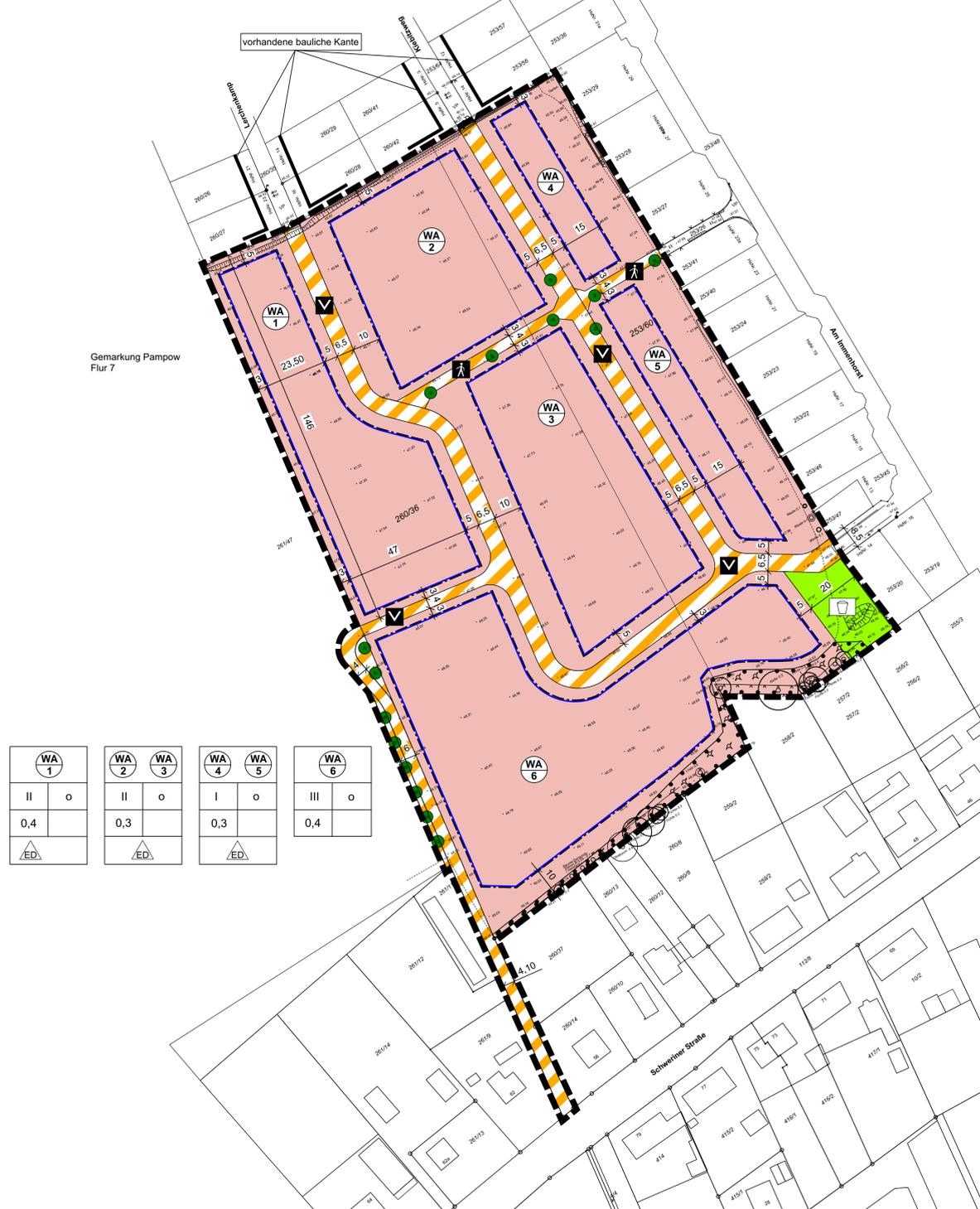


SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 FÜR DAS GEBIET "AM IMMENHORST, 3. BAUABSCHNITT"

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6
II	II	I	I	III	III
0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4
ED	ED	ED	ED		

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
0,3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)		
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)		
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrsberuhigter Bereich		
Fuß- und Radweg		

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche	
Kinderspielplatz	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Bäume, anzupflanzen	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
Flurstücksgrenzen	
Bäume, künftig fortfallend	
253/60 Flurstücksnummer	
Böschung	
Bemaßung (alle Angaben in Meter)	
Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes	

TEXT TEIL B

I Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungen:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
 sind im Bebauungsplangebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Im Bebauungsplangebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO), sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Bebauungsplangebiet werden folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.
 - Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKF) im Erdgeschoss darf im WA 1-6 höchstens 0,40 m über dem nach Textziffer 2.2 bestimmten Bezugspunkt (BP) liegen.
 - Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufeldern 1 - 5
 - max. Traufhöhe (TH): 5,50 m ü. OKF
 - max. Firsthöhe (FH): 9,50 m ü. OKF
 - Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld 6
 - max. Oberkante (OK): 13,50 m ü. OKF
 - Als unterer Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig. Satz 1 gilt nicht für

 - Kinderspiel-Einrichtungen
 - Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken
 - überdachten und nicht überdachten Garten-Freisitzen und
 - Nebengebäuden (hier: Garten-, Gewächshaus- und Abstellhäuser bis zu einer Grundfläche von höchstens 10 qm)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Baufeldern 1-5 sind höchstens zwei Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

... gem. landschaftsplanerischer Begleitplanung

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAuOM-V)

- Dachform und -neigung**
Im Bebauungsplangebiet sind die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Walm- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 15°-48° zu gestalten.
- Dachfarben**
Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit rot- bis rotbraunen bzw. grau- bis anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zu gestalten. Weitere ortsübliche Farben dürfen nur ausnahmsweise verwendet werden. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.
- Von den Dacheindeckungen dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Wirkungen ausgehen. Eine Blendwirkung von Dächern ist auszuschließen. In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen / Photovoltaikanlagen mit einer Antireflexionsbeschichtung ausgestattet sind.
- Dachgauben**
Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einem geneigten Dach und einer Breite von höchstens 3,0 m zu gestalten.
- Fassaden**
Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind überwiegend mit rotem oder rotbraunem bzw. grau- bis anthrazitfarbenem Sichtmauerwerk oder als farbige Putzfassade zu gestalten. Die Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung ist zulässig. Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht zulässig. Glänzende und Lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
- Freiflächen und Einfriedungen**
Mindestens 50 v. H. der Fläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Außenwand des Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten. Die Oberdecke von Tiefgaragen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien und der öffentlichen Grünflächen sind als Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu gestalten. In die Hecke integriert oder auf der der privaten Grundstücksfläche zugewandten Seite ist zusätzlich auch die Errichtung von Zäunen zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf straßen- und gehwegseitig 1,30 m nicht überschreiten.
- Hecken entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Übergang zu nicht überbaubaren Flächen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m als frei wachsende Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu gestalten.
- Im Bereich der Planstraßen und entlang von Gehwegen sind Einfriedungen erst ab einem Mindestabstand von 1,0 m zu der Verkehrsfläche zulässig.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
... gem. Artenschutzbericht

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt" am erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis erfolgt.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt" am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amt-strahlendorf.de> zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.
- Pampow, den
- (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Schwerin, den
- (öffentl. bestell. Vermessungssing.)
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom gebilligt.
- Pampow, den
- (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Pampow, den
- (Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss sowie die Internetseite des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß Hauptsatzung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt und im Internet <http://www.amt-strahlendorf.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Pampow, den
- (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Pampow vom der Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

FÜR DAS GEBIET:

"AM IMMENHORST, 3. BAUABSCHNITT"

VORENTWURF
JUNI 2020

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet: I. Säwert

Gezeichnet: S. Winkler

Projekt: 2299