

Satzung der Gemeinde Pingelshagen  
über den Bebauungsplan Nr. 4  
„Am Aubach II“

**Präambel**  
Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bl. I S. 3634), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch die Artikel 6, 46 und 85 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), sowie nach § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pingelshagen vom . . . die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ der Gemeinde Pingelshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

**Verfahrensvermerke**  
Die Gemeindevertretung Pingelshagen hat in ihrer Sitzung am 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Aubach II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.03.2018 bis 16.4.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) beteiligt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung vom 12.03.2018 bis 16.04.2018 im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow durchgeführt. Sie wurde durch Aushang vom 23.2.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Aubach II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V, der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Aubach II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V, der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis zum 20.12.2018 für jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang am 14.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) bekanntmachungssteife und im Internet unter [www.luetzow-luebstorf.de](http://www.luetzow-luebstorf.de) vom 31.10.2018 bis zum 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2018.

Die Gemeindevertretung Pingelshagen hat in ihrer Sitzung am 14.03.2019 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Pingelshagen, 5.4.2019  
  
Bürgermeister  
Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wurde am 03.04.2019 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wittenförden, 03.04.2019  
  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V und der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Pingelshagen, 5.4.2019  
  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V und der Begründung mit Umweltbericht, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung am 8.4.2019 als Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungssteife und im Internet unter [www.luetzow-luebstorf.de](http://www.luetzow-luebstorf.de) in der Zeit vom 3.4.19 bis zum 23.4.19 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ tritt mit Ablauf des 23.4.2019 in Kraft.

Pingelshagen, 24.4.2019  
  
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Allgemeine Wohngebiete**  
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
  - Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Materialien**  
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nicht zulässig:
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO**
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Höhenbezugspunkt (§14 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO / §18 BauNVO)**  
Die Oberkante (OK) Rohdecke im Erdgeschoß darf höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe der OK der Planstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück liegen. Die Traufhöhe (Abstand zwischen der OK Rohdecke und Traufe) darf nicht mehr als 3,50 m betragen und die maximale Firsthöhe wird auf 9,00 m festgesetzt. Es gilt das Maß von der OK Rohdecke im Erdgeschoß.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Einzelhaus sind höchstens eine Wohnungen zulässig; je Doppelhausdritte ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- Mindestgröße von Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm für beide Hausdrittel zusammen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist vor Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein Stauraum von mindestens 5,50 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten. Die der Planstraße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von den Garagenanlagen auf die öffentliche Straße zu ermöglichen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die private Grünfläche (GF 1) und die öffentliche Grünfläche (GF 2) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Anpflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang. Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.
- Oberflächenwasserableitung**  
Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken und der Straßenoberfläche wird ausgehend von den geplanten Wendehämmen über zwei Regenwasserkaräle bis zum Weg nördlich von Flurstück 18/1 geleitet. Hier werden die beiden Karäle vereinigt und das Niederschlagswasser per Kanal der Dimension DN 500 in den vorröhren kleinen Aubach geleitet.
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
Der externe Ausgleich erfolgt auf dem gemeindeeigenem Flurstück 52, Flur 1, Gemarkung Pingelshagen. Die Fläche ist mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen unterschiedlicher Sorten in einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In ihrer Anwesenheit sind die Bäume durch einen Dreibeck in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über den Zeitraum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Daran schließt sich eine Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren an. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)  
Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmaß
- TH 3,50m Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsflächenbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenklär- und Verbleibung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GF 1 Private Grünflächen / Gärten
- GF 2 Öffentliche Grünflächen / Grünanlagen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Handkantenmauer
- Gruppenmauer
- Handkantenmauer
- Böschung
- Graben

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V
- § 1 Geltungsbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4.
- § 2 Materialien**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Außenfassaden wahlweise als Mauerwerk oder als Putzfläche auszuführen. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben ist nicht zulässig, z.B. RAL-Farben Nr. 1016 schwefelgelb, 2005 leuchtorange, 2007 leuchtrot, 3026 leuchtrot, bei zusammengehörigen Teilgebäuden müssen die Oberflächen in Ausführung und Farbe der geschlossenen Anteile der Außenwände gleich sein. Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind als Material für die Dachendeckung der Hauptgebäude alle Arten von Dachziegeln und Dachsteinen in den Farben rot, Braun, schwarz oder anthrazit zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedackten Dachflächen sind nicht zulässig.  
In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, das abweichende Materialien für die Dachendeckung zulässig sind.
- § 3 Dachformen**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als Sattel-, Wal-, Krüppelwalm- oder Mansardwalmhäuser mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 25° bis 49° auszubilden. Flachdachgebäude sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.  
In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, das abweichende Dachformen zulässig sind.  
Bei Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen eine Blendwirkung für den öffentlichen Straßenverkehr und auch für die zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs, z.B. durch eine Blendwirkung bzw. Reflexionen, darf nicht gefährdet werden.
- § 4 Einfriedungen**  
Einfriedungen in Form von Zäunen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Einfriedungen als Heckenpflanzungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern sie innerhalb des Wohngrundstücks mit einem Abstand von mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze geplant werden. Die Höhe der Hecken in Bezug auf die Verkehrsflächen wird auf 2,00 m begrenzt. Für die Hecken sind einheimische Arten zu verwenden. Sie sind vom Eigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Friesenwälder sind nicht zulässig. Die Stauraum für die Garagen dürfen zu den Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden.
- § 5 Grundstücksfreiflächen**  
Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sind für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können zu einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

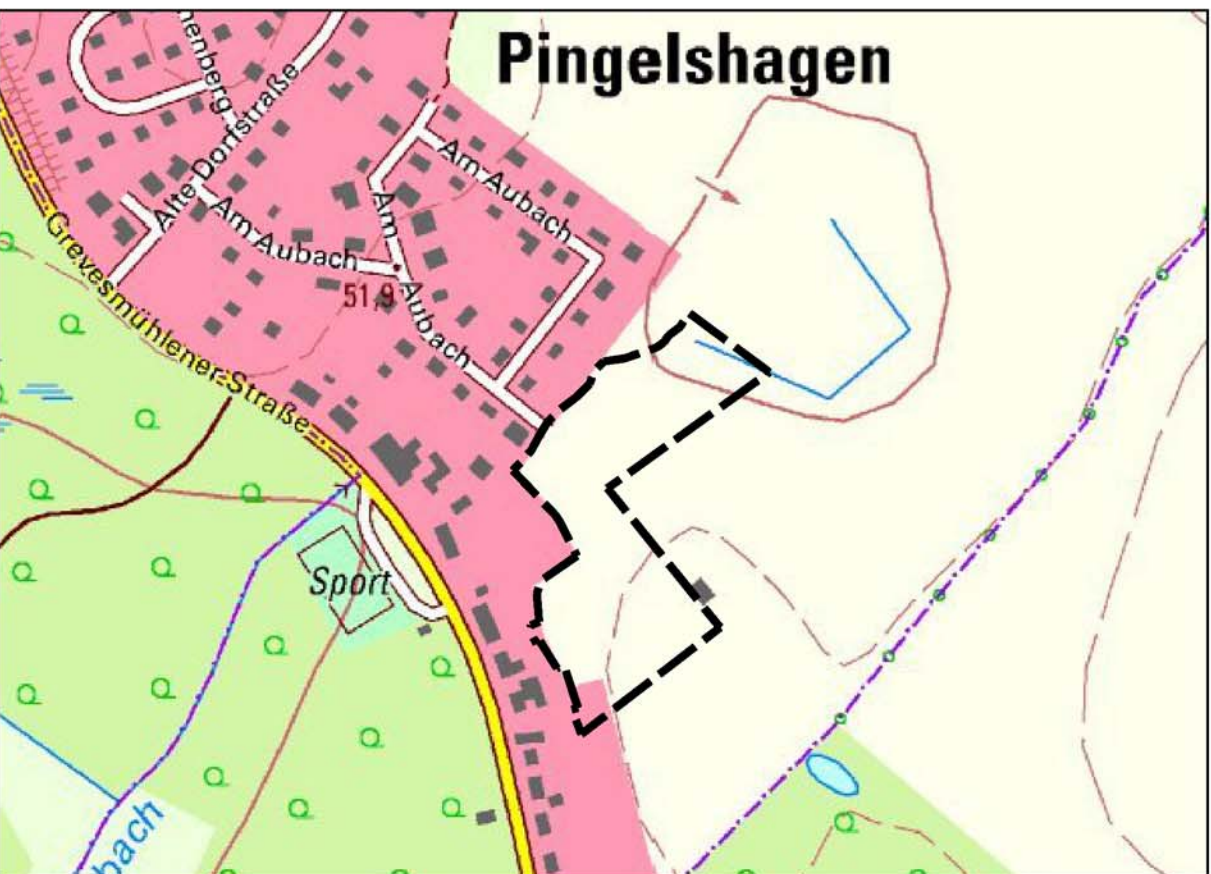
HINWEISE

- (1) Wenn während der Erdarbeiten unermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.
- (2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen.
- (3) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.
- (4) Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gemäß § 44 Abs. 1 BtSchG öffentliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkellern nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzuweisenden Gebäudes/ des zu fallenden Altbauwerks keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.  
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. Gräben und Gruben schnellstmöglich wieder zu verschließen. Vorher eventuell hereingefallene Tiere sind sorgsam zu bergen und in sichere Gehege umzusetzen.
- (5) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserversorgungs-Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Schwin (Wasserschutzgebietverordnung Schwin - WSGVO-SH) vom 21. August 1995. Es sind die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung zu berücksichtigen.

Gemeinde Pingelshagen

Bebauungsplan Nr. 4

"Am Aubach II"



Übersichtsplan : 1 : 5000

Quelle: Digitale Topographische Karte