



- LEGENDE**
- Grenze des Innenbereiches
 - in Bau befindliche Lücken
 - geplante Lückenschließungen mit Trauflinie u. Geschossigkeit u. symbolischer Gebäudedarstellung
 - Abrundungsfläche nach § 4 Abs. 2a GB MaßnG.
 - Fläche, die nur auf der Grundlage eines B- oder VE-Planes bebaut werden soll
 - unverbindliche Parzellierungslinie
 - Baulinie
 - vorhandener Baum oder Hecke
 - geplanter Baum oder Hecke
 - Freihaltetrasse
 - Denkmalsschutzobjekte

3. Standortsspezifische städtebauliche Empfehlungen

Abrundungsfläche 1 (südlicher Orts-eingang)
Prägend ist die Doppelreihe Kastanien, die noch lange stehen wird. Die Gebäude wurden deshalb ca. 10 m gegenüber der Baumreihe zurückgestellt. Sie nehmen damit die Flucht des bestehenden Neubauhauses auf. Einfache Satteldächer werden empfohlen. Die Anbindung des ländlichen Weges soll bestehen bleiben. Zwecks Begrünung sollte ein ca. 10 m breiter Streifen auf der Südseite nicht zum Wohngrundstück werden.

Abrundungsfläche 2 (Am Gutshof)
Dieses Koppelgelände bietet sich für eine Bebauung der westlichen Straßenseite an, nachdem auf der anderen Straßenseite schon eine Lückenbebauung erfolgte. Die Giebelstellung wird wegen der geringeren Verschattung durch die Straßenbäume, die Orientierung der Hausfronten nach SSO bzw. WNW und aus einer deutlichen städtebaulichen Differenzierung zur alten Dorfstraße mit ihrer Traufstellung vorge schlagen, jedoch eine einheitliche Traufstellung nicht generell ausgeschlossen.

Abrundungsfläche 3
Die angestrebte zweiseitige Bebauung soll zur besseren Gestaltung des Ortseinganges und zur Abdeckung der begonnenen rückwärtigen Bebauung beitragen. Die Flucht der Katen wird aufgenommen. Straßenbäume sollen in den Baulücken gepflanzt werden. Die Zufahrt des ländlichen Weges ist als ca. 10 m breite Lücken freizuhalten.

Innenbereichslücke 1 (An der Scheune)
Durch die Bebauung der Gärten kann eine vorteilhafte Verdichtung der westlichen Seite der Dorfstraße erreicht werden. Die gegenüberliegende Kirche ist nach Verlust der alten Gutsanlage jetzt Ortsmittelpunkt. Mit dem Erhalt der Friedhofsmauer und einer Freiflächengestaltung des Umfeldes wird eine Aufwertung dieses Dorfbereiches angestrebt.

Innenbereichslücke 2 (An der Kastanienallee)
Durch die Einordnung eines weiteren Eigenheims ergibt sich eine gleichgroße Parzellierung und ein Anschluß des A1-Standortes an die bestehende Substanz. Der Feldweg kann als Grenze zwischen dem bestehenden Innenbereich und der Abrundung angesehen werden. Die Bauflucht des benachbarten Hauses ist aufzunehmen.

Innenbereichslücke 3 (Katenreihe)
Als Ersatz des bereits abgetragenen Katen soll ein Doppelhaus in der alten Gebäudeflucht entstehen. Die Variante einer Zurückschätzung wie beim nebenstehenden Katen wurde verworfen, um die Geschlossenheit der Straße besser erhalten zu können. Das alte Nebengebäude kann abgetragen werden.

Innenbereichslücke 4 (Ortsausgang nach Breesen)
Anstelle des nicht ausgeführten Neubauernhauses ist ein Eigenheim, ggf. auch ein Doppelhaus möglich.

1.5: Als Ausgleich für die Versiegung der Abrundungsstandorte ist unter Beachtung des Pflanzschemas am Standort A1 und A2: eine 3m breite Hecke feldseitig über die gesamte Grundstücksbreite vom Bauherrn zu pflanzen und zu pflegen am Standort A3: eine 4 m breite Hecke feldseitig über die gesamte Grundstücksbreite vom Bauherrn zu pflanzen und zu pflegen sowie ein großkorniger einheimischer Laubbaum straßenseitig

1.6: Auf den Abrundungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a Bau-GB-MaßnG ist nur Wohnbebauung zulässig.

SATZUNG

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG der Gemeinde Pinnow über die im Zusammenhang bebaute Ortsteile und ihre erweiterte Abrundung des Ortsteils Pinnow einschließlich gestalterischer Festsetzungen lt. LBauO M-V § 86

Auf o. g. Gesetzesgrundlagen in der letztgültigen Fassung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.04.95 und mit Genehmigung des Landkreises Demmin folgende Satzung erlassen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die beigefügte Karte (Teil A) mit dem Text (Teil B) sind Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Rechtsfolgen**
- Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB, dabei ist als Art der baulichen Nutzung, auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG nur Wohnbebauung zulässig.
- § 3 Inkrafttreten**
- Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung des Landkreises Demmin in Kraft.

FESTSETZUNGEN TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen für Neubauten nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - 1.1 Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus gestattet (§ 22 BauNVO).
 - 1.2 Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoss als zulässig festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschosßbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
 - 1.3 Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter dem Hauptgebäude.
 - 1.4 Die Zufahrten des rückwärtigen Landweges zur Dorfstraße sind als 10 m breiter Korridor freizuhalten.
 2. Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 des BauGB auf der Grundlage der LBauO M-V § 86
 - 2.1 Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß mit einem Seitenverhältnis größer 1 : 1,15 und ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen oder antrazitfarbenen Dachsteinen sowie einer Neigung von 38 - 52 ° haben. Rohrdächer sind zulässig.
 - 2.2 In Anpassung an die vorhandenen Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz- oder Sichtmauerwerk auszuführen und die Farbe sowie die Struktur des Putzes bzw. der Steine und der Formate zu bestimmen. Das trifft auch für Fachwerk zu.
 - 2.3 Gasbehälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig.
 - 2.4 Einfriedigungen von Vorgärten sind nur als Holzzäune bis 0,80 m oder als natürliche Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.
- Karte auf der Basis älterer Vermessungs- und topografischer Karten, durch Begehung ergänzt.
Keine Vermessungsgenauigkeit!

Ergänzungen (auf satzungsändernden Beschluß mit anderer Schrift und in Rot)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 23.02.95 bis zum 27.03.95 an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Pinnow.
- 22.02.95
Pinnow, Siegel Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 19.04.95 den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
- 19.04.95
Pinnow, Siegel Bürgermeister
3. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 29.05.95 bis 16.06.95 hinreichend lange nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.04.95 bis zum 06.06.95 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
- 30.06.95
Pinnow, Siegel Bürgermeister
4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 28.04.95
Pinnow, Siegel Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 24.07.95 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.
- 24.07.95
Pinnow, Siegel Bürgermeister
6. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pinnow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 24.07.95 beschlossen.
- 24.07.95
Pinnow, Siegel Bürgermeister
7. Die Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 22 BauGB sowie § 86 der LBO vom 26.04.1994 wurde vom Landrat des Kreises Demmin am 22.11.1995 AZ: 61/2-3 08-95... mit/ohne Auflagen erteilt.
- Pinnow, Siegel Bürgermeister
8. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.12.1995 erfüllt. Die Hinweise wurden abgearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat des Kreises Demmin am 22.11.95 AZ: 61/3-08-95 bestätigt.
- 04.12.96
Pinnow, Siegel Bürgermeister
9. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortsteile wird hiermit ausgefertigt.
- 04.12.96
Pinnow, Siegel Bürgermeister
10. Das Inkrafttreten der Satzung und die Information zu Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme in die Satzung wurden Ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig ist auf Geltendmachung von Verzögerungen der Verfahrens- und Formvorschriften und deren Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.06.96 rechtsverbindlich geworden.
- 14.6.96
Pinnow, Siegel Bürgermeister

GENEHMIGUNGSFASSUNG

ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG

PINNOW KREIS DEMMIN

M 1:2000 Juli 1995
Dez. 1995

Bearbeiter Blatt-Nr. 11

