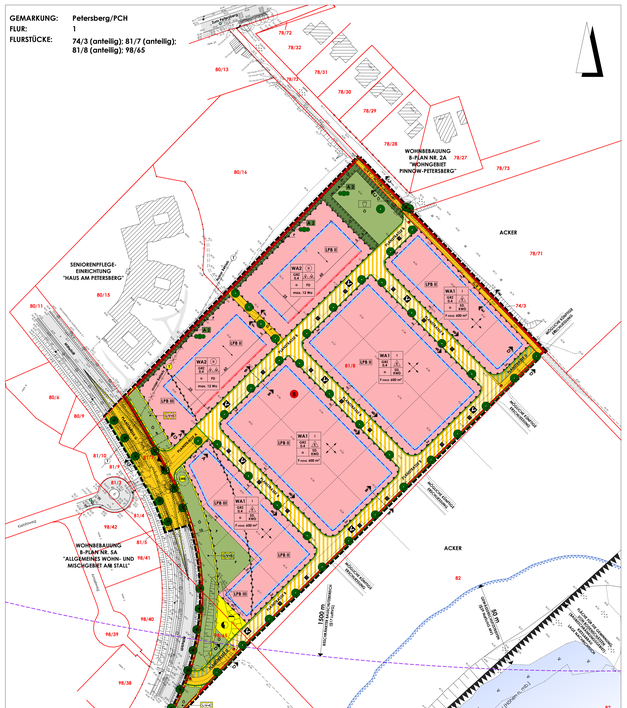
SATZUNG DER GEMEINDE PINNOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 FÜR DEN ORT PINNOW "WOHNGEBIET AM KIESSEE"

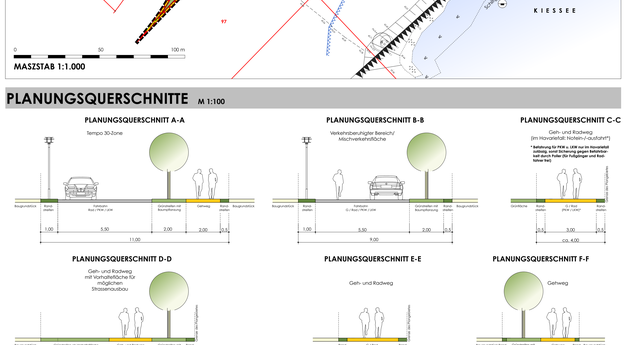
ÖSTLICH DER STRASSE "MITTELTRIFT" UND DER SENIORENPFLEGEEINRICHTUNG "HAUS AM PETERSBERG", WESTLICH DES KIESSEES

TEIL A - PLANZEICHNUNG - SATZUNG

GEMARKUNG: Petersberg/PCH
FLUR: 1
FLURSTÜCKE: 74/3 (anteilig); 81/7 (anteilig); 81/8 (anteilig); 98/65



PLANUNGSQUERSCHNITTE M 1:100



TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 i.V. mit § 4 BauNVO; § 9 (1) 6 BauGB		
WA1/2	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO
... Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 (1) 6 BauGB
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO		
GRZ	maximale Grundflächenzahl	§ 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 20 BauNVO
BAUWEISE § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO		
O	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
nur E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
nur H	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen - Hauptbaukörper (Zusatzzeichen)	
	Stellung baulicher Anlagen - Hauptbaukörper (Traufseite = lange Gebäudeseite/Gebäudetiefe= kurze Gebäudeseite), (Zusatzzeichen)	
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
Ö	Öffentliche Verkehrsfläche	
G/R	Gehweg/Radweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkplatzfläche	
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsgrün als Vorhaltefläche für möglichen späteren Straßenausbau (Zusatzzeichen)	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 14 BauGB		
	Abwasserpumpwerk, geplant	
	Trafostation, geplant	
LWS	unterirdischer Löschwasserbehälter, geplant (Zusatzzeichen)	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) 13 und (6) BauGB		
	vorhandene unterirdische Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom - ausser Betrieb (nachrichtliche Übernahme)	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
G	Öffentliche Grünflächen	
S	Spielplatz	
P	Private Grünflächen	
FLÄCHEN AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN § 9 (1) 17 und (6) BauGB		
	Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Baubeschränkungsbereich) «Kiesabbau»	
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 25		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 (1) 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Erhaltung von Bäumen	
REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ § 9 (6) BauGB		
	Umgrenzung einer Bodendenkmalverdachtsfläche	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
F mind.	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken	§ 9(1) 3 BauGB
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen - Leitungsrecht - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
V+E	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
FD, SD, KWD	Flachdach, Satteldach, Krüppelwalmdach (Zusatzzeichen)	
II. KENNTZEICHNUNG		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen	§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB
LPB	Lärmpegelbereiche	
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Nutzungsschablone	
	Schnittlinie der Straßen-/Wegeaufschnitte	
	Flurstücksgrenzen	
81/8	Flurstücksbezeichnung	
41.45	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN92	
	vorhandener baulicher Bestand	
	vorhandener Baumbestand (Art / Stammdurchmesser)	
	geplante Baumbepflanzung	
	SO m - Gewässerschutzlinie	
	beschränkter Bauschutzbereich gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)	
	Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen	
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Nachrichtliche Übernahme) - sh. Übersichtskarte M 1:10.000	
W III	Trinkwasserschutzzone II / III (Nachrichtliche Übernahme) - sh. Übersichtskarte M 1:10.000	
	mögliche Baugrundstücke	
	geplante Abpollerung	
	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen	

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.
Die Baugrundstücksgrößen bezieht sich auf die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16,20 BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBauO M-V)

2.1 Geschossigkeit

Für die Bebauung in den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten gilt:
Die Fläche des 2. Geschosses muss mindestens 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1 BauGB; § 16 (2) 4, § 18 (1) BauNVO)

Die Höhenlage von OK FB EG (± 0,00) in den mit WA1 und WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten darf max. 0,5 m betragen.
Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Fußgängerbereiches (EGO) ist, bezogen auf die anbaufähige Verkehrsfläche, im Anschlussbereich Grundstück/Straße mit 10,0 m bis max. +0,5 m über OK Verkehrsfläche festgelegt.

Allgemeine Wohngebiete WA1
Der Traufpunkt der Gebäude/Gebäudeteile, bezogen auf die anbaufähige Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße, darf max. 8,0 m betragen.
Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Außenwandkonstruktion und der Dachhaut. Bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikakonstruktion, bei Pultdächern OKFF.
Bei geneigten Dachformen der Traufhöhen gilt die mittlere Traufhöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.
Aufbauten auf Flachdächern, bis zu einer Höhe von 1,5 m Abweichungen, sind zulässig. Durch technische Anlagen, die aus gestalterischen Gründen bis zu max. 1,5 m überschritten werden, (z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen), (sh. Nebenanlagen 1). Die Anforderungen der § 1 BImSchV sind zu beachten. Die Höhenfestsetzung gilt nicht für Photovoltaikanlagen. Solarmodule sind nur flächig und vollständig verdeckt auf den Dächern zulässig.
Technische Anlagen sind einzuhausen durch Bauteile, die als Abstützvorrichtung dienen, und um bis zu 1,5 m zulässig (sh. Nebenanlagen 1).

3. Souweisie, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Garagen dürfen von den Baulinien zurückgesetzt errichtet werden.
In den mit WA1 und WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Grenzbebauungen (durch Carports und Garagen) nur an einer Grundstücksseite zulässig.
Terrassen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB; § 14 (1) BauNVO; § 23 (5) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauGB, mit Ausnahme von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter, in einem Streifen von 3,0 m entlang der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.
Nebenanlagen sind nur einmal pro Hauptgebäude zulässig und auf eine Bruttofläche von 25 m² beschränkt.
Nebenanlagen für die Kleinfernsehanlage sind unzulässig.

5. Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Auf dem jeweiligen Grundstück sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in Verbindung mit einer auf dem selben Grundstück eingegrünten Hauptnutzung zulässig.

Carports und Garagen sind im Bereich zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze/Baulinie (Vorgartenzone) nicht zulässig.

Freistehende Carports und Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zu der sie erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Stellplätze dürfen auf den zulässigen Grundflächenzahlen angerechnet werden.

(Überdachte Stellplätze (Carports) sind zulässig.
Garagen in Kellerbauweise (Garagengeschoß) sind unzulässig.

6. Anzahl von Stellplätzen
(§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (4) BauNVO)

Für die Gebäude in den mit WA1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

7. Grundflächenzahlen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis max. 5,0 m Breite zulässig.

8. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen
(§ 9 (1) 6 BauGB)

In den mit WA1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist je Einfamilienhausgrundstück nur 1 Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohnung zulässig.

9. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, z. B. Trinkwasser, Fernmeldekabel, Strom- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei Wohngebäuden, mindestens die Lärmpegelbereiche II die Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, ist dies nicht möglich, sind die Lärmpegelbereiche II schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

10.2 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Kinderzimmer, Aufenthaltsräume, Büroräume, Arbeitsräume) sind die angegebenen Lärmpegelbereiche entsprechend der Bezeichnung in der Plankarte, bzw. die einzuhaltenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegel bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. erf. R'w,res der Außenbauteile in dB	Büroräume u.ä.
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

10.3 Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich II auszuschließen. Sollte dies nicht möglich sein, sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) schalldämpfende Maßnahmen wie z. B. Wintergärten, Glasvorbauten, Glasfassaden oder vergleichbare Lärmpegelbereiche, bzw. Beurteilungspegel von max. 62 dB(A) zu errichten.

10.4 Der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luftwärmepumpen innerhalb des Plangebietes ist nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

II. Grünordnerische u. naturschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme VAFB1: Rodungsarbeiten während der Brutzeit nach vorheriger Bestandskontrolle durch Fachpersonal

Bei Gehölzabnahmen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September sind die Gehölze vor der Fällung auf das Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.
Fällungen außerhalb der Brutzeit können ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden.

1.2 Vermeidungsmaßnahme VAFB2: Schutz von Bodenbrütern durch zeitliche Beschränkung des Erschließungsbeginns

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist außerhalb des Zeitraumes vom 01. April bis 31. Juli durchzuführen. Ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit ist unzulässig.

1.3 Vermeidungsmaßnahme VT1: Gehölzschutz

Eine Beeinträchtigung von Gehölzen im Umfeld von Erdarbeiten ist auszuschliessen. Oberirdische Teile von Bäumen dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich ist mindestens durch Zäune, die in Form von Baumschutzkörben bestehen, wirksam, Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwerkraftbrüchen durch Baumfahrzeuge sind nur ausserhalb der Kronenbereiche zulässig.

1.4 Vermeidungsmaßnahme V2: Bergung und Dokumentation einer Bodendenkmalverdachtsfläche

Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorkommende Bodendenkmalverdachtsfläche ist im Zuge der Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchzuführen.

1.5 Schutzmaßnahme S1: Einzelstammschutz an Gehölzen während der Baulöthätigkeit

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs ist während der Bauphase ein Einzelstammschutz aus mind. 2 m hohen Bohlen anzubringen.

2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

2.1 A1 - Pflanzung von Hochstämmen

Entlang der neu angelegten Planstraßen A, B und D und auf dem geplanten Spielplatz sind gem. Planzeichnung standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Anzahl/Pflanzqualität: 39 Stck. Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen
Arten: 10 Stck. Hainbuche (Carpinus betulus)
10 Stck. Spitzahorn (Acer platanoides)
10 Stck. Hainbuche (Carpinus betulus)
9 Stck. Eberesche (Sorbus aucuparia)

Die Hochstämme sind mit einer Kunststoffkappmanschette gegen Wildverbiss zu schützen und mit einem Dreibock zu sichern.

Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

2.2 A2 - Anlage von Flächen Gehölzpflanzungen

Auf einer Fläche von insgesamt 904 m2 sind innerhalb des Plangebietes in teilflächen flächige Gehölzpflanzungen aus Sträuchern heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung umfasst einen 3 m breiten Pflanzstreifen in Richtung Seniorenpflegeeinrichtung sowie im Norden gelegenen Spielplatz mit einem 3 m bzw. 5 m Breiten Gehölzstreifen.

zu TEIL B - TEXT - SATZUNG:

Pflanzart: Pflanzabstand in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

Anzahl/Pflanzqualität: ca. 260 Stck. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. Ballen
Arten: Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kornelkirsche (Cornus mas)

Die Gehölzstreifen sind mit einem mind. 1,0 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

Für die Pflanzungen wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

3. Realisierung/Ersatzpflege

Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN-Norm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der dem Beginn der Erschliessungsarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen und für die Dauer von 3 Jahren nach Fertigstellung der Pflanzungen zu pflegen und es ist bei Ausfall Ersatz zu leisten.

4. Zuordnungsfestsetzung

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen A3 - Anlage von Feldhecken, A4 - Pflanzung von Hochstämmen und A5 - Anlage von naturnahen Wiesen (Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstücke 104 und 105) - sh. IV. Hinweise Pkt. 1.11.1.), 1.11.2 und 1.11.3. sind den Eingriffen in Natur und Landschaft in der Gemarkung Petersberg/PCH, Flur 1, auf den Flurstücken 74/3 (anteilig), 81/8 und 98/65 zugeordnet.

5. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
(§ 9 (1) 14 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Fußgängerbereiches (EGO) ist, bezogen auf die anbaufähige Verkehrsfläche, im Anschlussbereich Grundstück/Straße mit 10,0 m bis max. +0,5 m über OK Verkehrsfläche festgelegt.
Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken und des auf den öffentlichen Erschliessungsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig und der unteren Wasserbehörde von Baubeginn anzuzeigen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassadengestaltung
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Fassadenmaterial (Hauptbaukörper und Garagen):
Als Fassadenmaterial ist dunkles ziegelähnliches in folgenden Farbtönen und Nuancierungen zu verwenden:
- dunkelrot/bunt
- dunkelbraun/bunt
- anthrazit/bunt
- schwarz/bunt

Die Farbgebung muss innerhalb der jeweiligen Ziegelserien gelten als eine Farbe.
Mischfarben dürfen nur durch Verwendung von Ziegeln, Formsteinen, Dachziegeln, Ortmauerungen und Mauerwerk in einer solchen Farbe zulässig.

Vom Ziegelmaterial abweichendes Material ist bis zu einem Fassadenanteil von 25% zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA1
In den mit WA1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten ist für Ziegelfassaden nur ein Farbton zur Fassadengestaltung pro Gebäude zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA2
Für die Fassadengestaltung gilt in den mit WA2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind für Ziegelfassaden maximal zwei Farbtöne pro Gebäude zulässig.
Die Gebäudeaußenwände sind mindestens im 2 Seiten durch Gegenhand und flucht bis zur Geschosse auszubilden.
Sichtbarer Fassaden sind nur auf den Dachflächen von Ausserraum nicht sichtbar zulässig.

Im gesamten Baugebiet ist nur eine Satellitenanlage je Wohngebäude zulässig.
Photovoltaikanlagen an Gebäudefassaden sind unzulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

1.2 Dachgestaltung
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Allgemeine Wohngebiete WA1
In den mit WA1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten ist Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32-52° zulässig. Als Neigung für Dachflächen sind 25-70° zulässig (Freiengeschoß ist eingeschlossen).
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.

Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 25-70° sind als Dacheindeckung nur Dachziegel und Dachpfannen in folgenden Farbtönen zulässig:
- rot/rotbraun
- anthrazit

Metalleindeckungen sind für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Dachgauben, Vorsätze und untergeordnete Dachflächen sowie Nebengebäude, Carports und Garagen sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse Eindeckungen, Metalleindeckungen und Gründächer zulässig. Glas gilt auch für Photovoltaikanlagen.

Allgemeine Wohngebiete WA2
In den mit WA2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.
Jedes Gebäude ist so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar wird.
Dachüberständne sind unzulässig.
Dachaufbauten, mit Ausnahme von Schornsteinen, Abluft- und Abgasrohren müssen gegenüber den Außenwänden um mind. 1,0 m zurücktreten.

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von untergeordneten Gebäuden sind aus dem Gestaltungsprinzip (Fassadenmaterial gem. Pkt. III.1.1 und Dachneigung Pkt. III.1.2) des Hauptbaukörpers zu entwickeln. Abweichende Fertigbauteile sind nicht zulässig. Die Höhe darf 3 m nicht überschreiten.

2. Gestaltung der bebauten Grundstücke und der Verkehrsflächen

2.1 Einfriedungen der Baugrundstücke

Vorgartenbereiche:
Der Abschnitt der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenflächen ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrten bzw. Zuwegungen durch Anpflanzen einer Hecke mit max. 80 cm Höhe festgesetzt (gem. Pflanzliste Schnitthecken).

Rückwartige und seitliche Einfriedungen:
Einfriedungen im Bereich der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind als Heckenpflanzungen oder als in Hecken integrierte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig (gem. Pflanzliste Schnitthecken).

Pflanzliste für Schnitthecken:

Pflanzart/-qualität: je nach Art 3-4 Stck. Pflanzen pro lfd. m Hecke; Sträucher; 60-100 cm 2 x v., o. B.
Arten: Liguster (Ligustrum vulgare), Rotar Hartriegel (Cornus sanguinea)

Nadelgehölze sind unzulässig.

2.2 Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Hecken gem. Pflanzliste Schnitthecken/Pkt. III.2.1, Höhe max. 1,5 m).

2.3 Abgrabungen auf den Baugrundstücken

Geländeabgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen, die über das natürliche Geländeniveau hinausgehen, sind nur an straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

2.4 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems sind in Pflastermaterialien, Rasengittersteinen oder in Asphalt auszubilden.

3. Einfahrten / Verkehrsgrün
(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Verschiebbarkeit der Grundstückszufahrten und der Pflanzflächen der Straßenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

IV. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

(§9 (6) BauGB)

1. Hinweise

1.1 Baukokolge

Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes nur Leuchtmittel mit gelbem Licht zu verwenden.
Im Baugebiet dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden, da sie die Ozonschicht schädigen oder ein erhebliches Gesundheitsrisiko bilden und nicht zulässig sind:
Lösemittelhaltige Baustoffe, FCKW-, HFCKW-, CFC-, und FCK-Haltige Baustoffe und formaldehydhaltige Baustoffe.

1.2 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen festgestellt werden, ist das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren.

1.3 Munitionsfunde

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Fundort zunächst unter Ausschluß Dritter Umgebung sofort einzuzäunen und der Munitionsbergungsdienst und nicht zulässig. Schwerkraftbrüchen durch Baufahrzeuge sind nur ausserhalb der Kronenbereiche zulässig.

1.4 Leitungsrechte und Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) 13 u. 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im B-Plan nur unvollständig und nachrichtlich vermerkt. Mit dem Auftreten eines Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

1.5 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasgewinnungsanlage Pinnow. Die Wasserschutzgebietsverordnung Pinnow (WSG Pinnow) vom 07.10.2003 ist einzuhalten.

Schwungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Entwässerungsanlagen sind gem. § 3 i.V. mit Anlage 2 der WSGVO Pinnow im Trinkwasserschutzgebiet verboten. Ausnahmen gem. § 5 der WSGVO Pinnow werden nicht in Aussicht gestellt.

Die Planung und Bauausführung der Verkehrsanlagen hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu erfolgen.

Im Plangebiet ist u.a. verboten:
- die Anlage von eigenen Brunnen
- der Betrieb von Ölfeuerungsanlagen
- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- die Errichtung von Geothermieanlagen wie Erdwärmesonden, Kollektoren, Wärmepumpen

1.6 Abwasser/Regenwasser

Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.
Das Niederschlagswasser, aus den Schmutzwassersammlung in Trinkwasserschutzgebieten sind zu vermeiden und nicht zulässig.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und das auf den öffentlichen Erschliessungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 31.03.2017 erfolgt.

Pinnow, 6.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Pinnow, 23.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 07.06.2017 durchgeführt.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

4. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wurde am 16.06.2017 durchgeführt.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden sind mit dem Schreiben vom 24.10.17 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 26.08.17 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 05.09.17 bis zum 06.10.17 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.08.17 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 05.12.17 bis zum 05.01.18 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.11.17 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 19.02.18 wird als richtig bescheinigt.
Die sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübz, 20.02.2018 (SIEGEL) Katster- und Vermessungsamt

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 14.06.18 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.06.18 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.18 gebilligt.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann, eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.06.18 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.06.18 in Kraft getreten.

Pinnow, 22.2.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gem. § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Pinnow, 3.9.18 (SIEGEL) Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

**Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v