

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 8**

**11. Änderung**

**Gemeinde Pampow**

**Planungsstand:**

**Satzungsbeschluss**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der am 20.03.1996 genehmigte Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Pampow wurde durch 10 Änderungen ergänzt. Durch die Vielzahl der Änderungen ist eine Übersichtlichkeit nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund erfolgt nunmehr eine Zusammenführung aller bisherigen Änderungen einschließlich der folgenden Anpassung:

Das Flurstück 240 war als Vorbehaltsfläche für eine Sporthalle des Gymnasiums Pampow als Gemeinbedarf ausgewiesen. Da auf Grund einer Gebietsreform das Gymnasium Pampow aufgelöst wurde, ist dieser Gemeinbedarf nicht mehr gegeben. Die Fläche wird einer Nutzung als Mischgebiet (Nutzungsbereich 3) zugeführt. Damit wird der Ausweisung im Flächennutzungsplan entsprochen.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Pampow aus dem Jahr 2001 begrenzt den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich bis direkt an die geplante Ortsumgehung der B 321.

Nach der Fertigstellung der Ortsumgehung erfolgt mit der 11. Änderung des B-Planes Nr. 8 auch eine plangenaue Anpassung der als Nutzungsbereich 8 ausgewiesenen Teilflächen (Flurstücke 72/3 – 76/3 des B-Plangebietes an die Festlegungen des F-Planes.

### Rechtgrundlagen

Der B-Plan Nr. 8, „Bahnhofstraße“, 11. Änderung wurde auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446, 479)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509/1510) aufgestellt.

## 2. Lage des Plangebietes

Der B-Plan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ liegt im südlichen Bereich des Gemeindegebietes Pampow unmittelbar an der Bundesstraße 321 (Ortsumgehung Pampow), zwischen Anschluss Pampow Fährweg und Pampow Bahnhofstraße. Das Gebiet wird im Westen durch die Bahnhofstraße, im Süden durch die Ortsumgehung B 321, im Osten durch das Gewerbegebiet B-Plan 4 und im Norden durch die Rückseite der vorhandenen Bebauung an der Schweriner Straße begrenzt.

Folgende Flurstücke werden von der 11. Änderung berührt:  
Gemarkung: Pampow  
Flur: 8  
Flurstücke: 240, 72/3, 73/3, 74/3, 75/3, 76/3

### **3. Inhalt der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8**

Mit der 11. Änderung erfolgt eine Zusammenführung aller bisherigen Änderungen des B-Plan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ einschließlich der folgenden Änderung / Anpassung:

Die 11. Änderung umfasst die Nutzungsänderung des bis dahin als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flurstückes 240 (im Nordosten des Geltungsbereiches) in eine Mischgebietsfläche.

Hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur ist die Erweiterung /Abrundung des angrenzenden Mischgebietes hier in vollem Umfang gegeben.

So wird mit der 11. Änderung des B-Planes Nr. 8 das, der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept für den Kernbereich des B-Plangebietes auf das Flurstück 240 übertragen.

Der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild werden fortgeführt.

Weiterhin wird mit der 11. Änderung der Nutzungsbereich 8 in südlicher Richtung an die Ortsumgebung plangenaue angepasst.

Die in der Zusammenführung des B-Plan Nr. 8 enthaltenen planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen sowie die Vorgaben zur Baugestaltung gelten auch für den von der 11. Änderung direkt betroffenen Bereich des Flurstückes 240.

Die 11. Änderung des B-Planes Nr. 8, kann somit nach § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1. Im Allg. Wohngebiet (1) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
2. Im Mischgebiet (3) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.  
Gebäudehöhen (§18 Abs. 1 BauNVO):  
Im Mischgebiet (3) wird eine Firsthöhe der Gebäude auf 9,50 m über das vorhanden Niveau der angrenzenden Straße festgesetzt.
3. Im Sondergebiet (4) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.  
Im Sondergebiet (4) wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche bis 1.000,0 m<sup>2</sup> zugelassen. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

In den das Sondergebiet (4) umgebenden Misch- und Gewerbeflächen ist der Einzelhandel ausgeschlossen.

Ausnahmen sind nur nach Einzelfallprüfung für ausgewählte Sortimente zugelassen, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht.

4. Im Gewerbegebiet (5) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.
5. Im Gewerbegebiet (6, Sondergebiet) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.
6. Im Sondergebiet (6) wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche bis 1.050 m<sup>2</sup> zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO).
7. Im Mischgebiet (7) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.  
Auf der Mischgebietsfläche (7) wird ein SB-Drogerie-Markt mit einer Verkaufsraumfläche bis 150 m<sup>2</sup> zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO).
8. Für die mit Nr. 8 bezeichnete Fläche wird die Nutzung als öffentliches Grün mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ festgesetzt.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 22 BauNVO)**

1. Für die, im Allg. Wohngebiet (1) zu errichtende Wohnbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2. Für die, in der Mischgebietsfläche (3) zu errichtende Wohnbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
3. Für die im Sondergebiet (4) und im Mischgebiet (3) zu errichtenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen wird (§ 22 Abs. 1, 2 u. 4 BauNVO)
4. Für die, im Gewerbegebiet (5) zu errichtenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen wird (§ 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO).
5. Für die, im Sondergebiet (6) zu errichtenden Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen wird. (§ 22 Abs. 1, 2 u. 4 BauNVO).

#### **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

1. Die Oberfläche der Erdgeschoßfußböden sind für die Baugrundstücke bis bis max. 50 cm über dem geplanten Niveau des angrenzenden Gehweges festgesetzt.

Für die Flurstücke 219, 224, 227, 234 u. 235 ist unter Ausnutzung des Geländeprofiles eine 1,5-geschossige Bebauung zulässig.

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Vollgeschosses ist max. 2,80 m über der mittleren anliegenden Verkehrsfläche.

#### **Bedingte Festsetzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1. Im Nutzungsbereich (1) – Allgemeines Wohngebiet – sind für die Verlegung Verlegung von Versorgungsleitungen der WEMAG und der TELEKOM Leitungsrechte auf einem 1,00 m breiten Geländestreifen parallel zur

Grundstücksgrenze einzuräumen:

Grundstücke Nr. 212-213, 217, 218, 233, 232, 226, 229:

- an den, dem Büdnerring zugewandten Grundstücksgrenzen
- Bei Grundstück Nr. 217 wird das Leitungsrecht durch den öffentlichen Parkplatz ausgespart,

Grundstück Nr. 216:

- an der, der Anbindungsstraße zum Büdnerring zugewandten Grundstücksgrenze

Grundstück Nr. 231:

- an der südwestliche Grenze zum Büdnerring

Grundstück Nr. 223

- an der südlichen Grenze zum Büdnerring

2. Für den Verlauf von Trink- und Schmutzwasser-, Energie-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sind auf dem Flurstück 240 zwischen dem Eschenweg und Bedarfsträgern im Mischgebiet (3) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Gemeinde einzuräumen.

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)**

1. Im Plangeltungsbereich dürfen nur Anlagen errichtet werden, die nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSch) genehmigungsbedürftig sind.
2. Entsprechend dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten sind im Plangeltungsbereich die Lärmpegelbereiche II, IV und V anzusetzen.

Lärmpegelbereich LPB	maßgebl. Außenlärmpegel n. DIN 4109, dB (A)	erf. $R_{w,res}$ d. Außenbauteils in dB Aufenthalts- raum in WE	Büroraum od. ähnlich
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	50	45

Die sich aus den o. g. Angaben ergebenden Lärmpegelbereiche sind bei allen Gebäudeteilen zu berücksichtigen, da aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, Tab. 8-Auszug) einzuhalten sind. Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tab. 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich II mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ( $R_{w,res}$ ) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

3. In den Nutzungsbereichen (3), (4), (5) und (7) sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume möglichst an den, der Ortsumgebung abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
4. Für Wohn- und Büronutzung in den Nutzungsbereichen (3), (4) und (7) sind folgende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich:

1. Die Wohnbereiche von Wohnhäusern sind unter Ausnutzung der Abschirmwirkung von Gebäuden vorzugsweise so anzuordnen, dass der direkte Einfall von Lärm aus der südlichen Richtung vermieden wird.
2. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind möglichst an den Westseiten der Gebäude anzuordnen. Schlaf- und Kinderzimmer sind bevorzugt nach Norden zu orientieren. Ergänzend ist passiver Schallschutz nach DIN 4109 erforderlich. Für Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
5. Die in den Nutzungsbereichen (3) und (5) zulässigen, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe sind so anzuordnen, dass die Immissionen in Richtung der Wohnbebauung abnehmen.
6. Für die Nutzungsbereiche (5) und (6) ist der Lärmpegelbereich III und IV anzusetzen.
7. In den Nutzungsbereichen (5) und (6) sind für Aufenthalts-, Büro- und Wohnräume passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109, Tab. 8-10, unter Anwendung von entwurfstechnischen und bautechnischen Maßnahmen zu ermitteln und vorzusehen.
8. Nach § 1 (4) BauNVO sind auf den Teilflächen des Gewerbegebietes nur Betriebe zulässig, deren gesamte Lärmemission die in der nachfolgenden Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP)  $L_w$  nicht überschreiten.  
 Grundlage der Berechnung der IFSP ist die DIN 18005, Teil 1 mit einer Quellenhöhe von 4,0 m über Gelände unter Berücksichtigung der Absorption in der Luft und am Boden und ohne abschirmende Hindernisse. Die Anforderungen sind erfüllt, wenn der immissionswirksame Schalleistungspegel ( $L_{WA,zul.}$ ) nicht überschritten wird, der sich wie folgt berechnet.

$$L_{WA,zul.} = IFSP + 10 \times \lg F/F_0 \text{ mit: } F = \text{angerechnete Fläche, } F_0 = 1 \text{ m}^2$$

Bezeichnung der Fläche	(Netto-) Fläche (m <sup>2</sup> )	IFSP ( $L_w$ )	
		Tag/ dB (A)	Nacht/ dB(A)
GE / TF 1	3.430	54,0	42,5
GE / TF 2	1.170	54,0	42,5

Alternativ zum Nachweis des zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegels lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionspunkten bestätigen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die jeweiligen Beurteilungspegel (Beurteilung nach TA-Lärm vom 26. August 1998) den korrespondierenden Immissionsanteil nicht überschreiten.

Ergänzend werden für die mit Nr. (8) bezeichnete Fläche „Festwiese“ folgende Festsetzungen getroffen:

Veranstaltungen (entsprechend TA Lärm „seltene Störereignisse“) sind auf höchstens 10 Tage oder Nächte im Jahr und nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden zu beschränken.

Dabei sind:

- Veranstalter so weit wie möglich von der Wohnbebauung weg zu postieren..
- die Lautsprecher bzw. Musikboxen nicht in Richtung der Wohnbebauung aufzustellen.

- ausgewählte Veranstaltungen, wie z.B. Zirkus, Märkte, Fahrgeschäfte nur in der Zeit von 9 – 13 und 15 – 20 Uhr, in Ausnahmefällen (Fr. u. Sa.) auch von 13 -15 Uhr und bis max. 22 Uhr zu betreiben (Betriebsbeschränkungen).
- für die Veranstaltungen Pegelbegrenzungen zu erlassen.
- neben dem traditionellen Dorf- und Erntefest Anfang September jährlich nur noch eine weitere Veranstaltung bis in die Nachtstunden zugelassen.

Gegenüber Wohnungen im Mischgebiet / Gewerbegebiet mit 50 m bis 100 m Abstand sind einzuhalten:

	durchschnittlich emissionswirksamer Schalleistungspegel L <sub>w</sub> / dB (A)		kurzzeitiger maximaler Schalleistungspegel L <sub>w,max.</sub> / dB (A)	
	50 m	100 m	50 m	100 m
<b>bei Einzelquellen</b>				
15 – 20 Uhr	< 109	< 115	< 132	< 138
20 – 22 Uhr	< 101	< 107	< 127	< 133
nach 22 Uhr	< 91	< 97	< 107	< 113
<b>bei mehreren Lärmquellen je Fahrgeschäft</b>				
15 – 20 Uhr	< 99	< 105	< 132	< 138
20 – 22 Uhr	< 91	< 97	< 127	< 133
nach 22 Uhr	< 81	< 87	< 107	< 113

## II. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 u. 1a BauGB) (§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB)

### 1. Sicherungsarbeiten

Der längs der Bahnhofstraße auf dem Flurstück 209 in Höhe der Einmündung zum Eschenweg vorhandene Gehölzstreifen ist zu erhalten. Er darf nur in dem unbedingt notwendigen Umfang reduziert werden, wie es durch die Herstellung der Sichtdreiecke erforderlich wird.  
 Teil B – Text – Gestalterische und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 4 ist zu beachten.

### 2. Öffentliches Grün

- 2.1 Die Fläche zwischen den Spielgeräten auf dem Spielplatz ist mit Spielrasen RSM 2.3, 20 g/m<sup>2</sup> Saatgutmenge einzusäen. Der Spielrasen ist mindestens 2 x im Jahr zu mähen.
- 2.2 Der Spielplatz ist randlich mit mindestens 5 Laubbäumen, 16-18 cm StU zu bepflanzen. Die Baumarten sind entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.
- 2.3 Bepflanzungen der südöstlichen Begrenzung der Gewerbefläche mit Hecken (entsprechend Gehölzliste)  
 aufgelockertes Schema; Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

- Heisteranteil 25 % m. B.; 150 – 200 cm Pflanzhöhe  
Sträucher 2 x v. 60 – 100 cm Pflanzhöhe
- 2.4 Aufglockerte Bepflanzung der Grünfläche des Flurstückes 251/4 nördlich der OU B 321
- Flächenanteil 20 % davon  
Laubbäume 20 St. 16 – 18 cm SU m. B.  
Heisteranteil 25 % m. B. 150 – 200 cm Pflanzhöhe  
Sträucher 2 x v. 60 – 100 cm Pflanzhöhe
- Sukzessionsfläche Flächenanteil 80 %  
Einmalige Mahd im Spätsommer nach Samenreife,  
einschließlich Beräumung des Mähgutes;  
Orientierung auf völligen Pflegeverzicht
3. Privates Grün
- 3.1 Individuelle Freiflächengestaltung durch Landschaftsarchitekten und Ausführung durch Fachbetriebe.  
Grundstücksgrenzen mit 3,00 m breiten Gehölzstreifen bepflanzen und dauerhaft erhalten.
- 3.2 Dichte, 2-reihige Heckenpflanzungen mit Überhaltern an Begrenzung zur Schule östlich des B-Plangebietes sowie südlichem und westlichem MI-Gebiet.  
Pflanzenarten gemäß Gehölzliste verwenden.  
Pflanzabstand: zwischen und innerhalb der Reihen = 1,50 m davon  
Heisteranteil 20 % m. B. 200 – 250 cm Pflanzhöhe  
Sträucher 2 x v. 60 – 100 cm Pflanzhöhe
- 3.3 Die 2,00 m breiten Pflanzflächen für die straßenbegleitenden Baumreihen sind mit Gräsern oder / und Sträuchern einzugrünen.
4. Verkehrsgrün
- 4.1 Bepflanzung der Ahornstraße  
20 St. Laubbäume m. B. 18 – 20 cm SU, Feldahorn (*Acer campestre*)  
Landschaftsrassen mit Kräutern RSM 7.1.2, 20 g/m<sup>2</sup> Saatmenge
- 4.2 Bepflanzung des Eschenweges  
26 St. Laubbäume m. B. 16-18 cm SU, Vogelbeerbaum (*Sorbus aucuparia*)  
Landschaftsrassen mit Kräutern RSM 7.1.2, 20 g/m<sup>2</sup> Saatmenge
- 4.3 Bepflanzung des Rad- und Gehweges längs der Bahnhofstraße  
32 St. Laubbäume m. B. 16-18 cm SU, Vogelbeerbaum (*Sorbus aucuparia*)
- 4.4 Bepflanzung der Fußwegverbindung im Norden des B-Plangebietes  
5 St. Laubbäume. B. 16-18 cm SU, Vogelbeerbaum (*Sorbus aucuparia*)
- 4.5 Bepflanzung Büdnerring – Anschluss Eschenweg  
6 St. Laubbäume m. B. 16-18 cm SU, Feldahorn (*Acer campestre*)
- 4.6 Bepflanzung Büdnerring  
16 St. Laubbäume m. B. 6-18 cm SU, Sandbirke (*Betula verrucosa*)
- 4.7 Bepflanzung nördliche Anbindung an Büdnerring  
1 St. Laubbaum m. B. 16-18 cm SU, Sandbirke (*Betula verrucosa*)
- 4.8 Die als Verkehrsgrün festgesetzten Bäume sind bei den Grundstückflächen bis 1,00 m auf dem privaten Grund einschließlich einer dreijährigen Pflege durch einen Fachbetrieb zu dulden.



## 5. Kompensationsmaßnahmen

### 2. Änderung

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind von der Gemeinde Pampow in der Flur 7, Flurstück 38/2, im Eigentum der Gemeinde befindliche Flächen in Größe von 23.400 m<sup>2</sup> für einen Nutzungswechsel von intensivem Grünland zu extensivem Grünland bereitgestellt worden.

Für die zusätzlichen Eingriffe im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8 der Gemeinde Pampow sind zusätzlich zu den 23.400 m<sup>2</sup> Fläche in der Flur 7, Flurstück 38/2, im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen weitere 24.900 m<sup>2</sup> Grünland zu extensivieren.

### 7. Änderung

Anlage einer Feldgehölzpflanzung auf einer Fläche von 740 m<sup>2</sup>

Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 107 (anteilig):

Flächenanteil der Bepflanzung 27 %, davon

Laubbaum – Heister 7 St., 150 – 200 cm Pflanzhöhe

Heisteranteil 25 % m. B. 150 – 200 cm Pflanzhöhe

Sträucher 2 x v. 60 – 100 cm Pflanzhöhe

Sukzessionsfläche Flächenanteil 73 %

Auf einer 10 m breiten Pflanzung sind auf 3 m breiten Randflächen je 2 Doppelreihen Sträucher zu pflanzen. Mittig verbleibt eine 4 m breite Sukzessionsfläche.

(4-reihige Pflanzung; 1,5 m x 1,5 m Abstand, versetzt; keine Ziersträucher)

### 8. Änderung

Als Ausgleich für 90 m festgesetzte und verdrängte Heckenpflanzung

Anlage einer 4 m breiten Gehölzpflanzung auf 90 m Länge in der Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 101.

### 9. Änderung

als Ausgleich für festgesetzte und verdrängte Heckenpflanzung und Grünflächen, Anlage einer 5 m breiten Gehölzpflanzung auf 284 m Länge (1.420 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Pampow, Flur 5, Flurstück 2;

Strauchanzahl / Pflanzweise: 710 St.; pro m<sup>2</sup> eine Strauch

Gehölzqualität: mind. 2 x v., 80 – 100 cm hoch.

### 10. Änderung

Als Ausgleich für 90 cm festgesetzte und verdrängte Heckenpflanzung

Anlage einer 4 m breiten Gehölzpflanzung auf 50 m Länge in der Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 101.

## 6. Gehölzliste

6.1	Baumarten:	Betula verrucosa	Sandbirke
		Populus tremula	Zitterpappel
		Quercus petraea	Traubeneiche
		Quercus robur	Stieleiche
		Betula pubescens	Moorbirke

	zusätzlich:	Carpinus betulus Fagus silvatica Rhamnus frangula Sorbus aucuparia Acer campestre Acer pseudoplatanus Tilia cordata	Hainbuche Rotbuche Faulbaum Vogelbeerbaum Feldahorn Bergahorn Winterlinde
6.2	Straucharten:	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Juniperus communis Lonicera periclymenus Ribes nigrum Salix aurita	Hartriegel Haselstrauch Pfaffenhütchen Wachholder Geißblatt Schw. Johannisbeere Ohrweide
	zusätzlich:	Lonicera xylosteum Cornus mas	Heckenkirsche Kornelkirsche
6.3	Ziersträucher innerhalb der Bebauung (zusätzlich als Privatgrün):	Amelanchier lamarckii Buddleia alternifolia Chaenomeles lagenaria Crataegus laevigata Deutzia magnifica Forsythia intermedia Ilex aquifolium Philadelphus coronarius Pyracantha coccinca Rosa multiflora Spiraea arguta Syringa vulgaris Weigelia florida	Felsenbirne Sommerflieder Zierquitte Rotdorn Deutzie Goldglöckchen Gemeine Hülse Pfeifenstrauch Feuerdorn Büschel-Rose Schneespiere Flieder Weigelie
	Bodendecker:	Hedera helix Hypericum moserianum	Efeu Johanniskraut

### III. GESTALTERISCHE U. BAUORDNUNGSRECHTL. VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 u. 4 LBauO M-V)

1. Die Außenfassaden der Gebäude sind in Ziegelmauerwerk oder Putz auszuführen. Abweichend davon können Außenwände von zurückliegenden Gewerbebauteilen im Nutzungsbereich (3) und Gewerbebauten im Nutzungsbereich (5) wahlweise auch aus Fertigbeton, Leichtbetonfertigteilen bzw. Blechpaneelen farblich gestaltet werden.
2. Die Außenfassaden von Garagen und anderen Nebengebäuden im Nutzungsbereich (3) sind entsprechend den Wohngebäuden (Pkt. 1) zu gestalten.

3. Dachflächen sind nur mit Betondachsteinen bzw. Dachziegeln zu decken. Dachflächen von Gewerbebauten sowie von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdach ausgeführt werden. Bei Dachneigungen unter 25 ° sind auch andere Materialien zulässig.
4. Im Bereich der, von der Bebauung frei zu haltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen die Einfriedungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.
5. Überfahrten sind in den Sondergebieten und den Gewerbegebieten in einer Breite bis zu 6,00 m und in den Mischgebieten bis zu 4,50 m zulässig.
6. Die Stellplätze und Lagerflächen sind in Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Pflaster auf durchlässigem Unterbau herzustellen. Für die Fahrgassen sind Bitumendecken zulässig. Dies gilt nicht für Flurstück 240
7. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

#### **4. Verkehr und Erschließung**

Die Verkehrserschließung sowie die sonstige technische Erschließung sind vorhanden bzw. gesichert.

#### **5. Grünplanung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bahnhofstraße“ entstehen keinerlei Beeinträchtigungen von Bepflanzungen.

#### **6. Umweltprüfung / Klimaschutz**

##### **Umweltprüfung**

Entsprechend § 13 BauGB kann die 11. Änderung des B-Plan Nr. 8 im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei der Beteiligung ist entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 darauf hinzuweisen, dass die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

##### **Klimaschutz**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB wird mit der Zuordnung des Änderungsgebietes unmittelbar an eine bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße entsprochen.

Dies trifft ebenfalls auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu. Durch die Möglichkeit, Gebäude in offener Bauweise zu errichten wird die

erforderliche Versiegelungsfläche optimiert. Die Verringerung der erforderlichen Versiegelungsfläche bewirkt eine positive Beeinflussung des Strahlungs- und Wärmehaushalts.

Auch wird mit der hier in Zusammenhang stehenden weiteren Auslastung eines ausgewiesenen B-Plangebietes den Erfordernissen des Klimaschutzes unter dem Aspekt der Nachverdichtung entsprochen. Verdichtung bzw. Auslastung bedeutet „kurze Wege“ und bewirkt so eine Verringerung des Verkehrsaufkommens.

Aufgrund der Geringfügigkeit der, von der 11. Änderung betroffenen Fläche, ergeben sich keine umfassenden Maßnahmen hinsichtlich Klimaschutz / Klimawandel.

Pampow, den *10.01.2014*

Datum



  
Unterschrift  
Bürgermeister