

SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "BAHNHOFSTRASSE" 7. Änderung

TEIL A : PLANZEICHNUNG M 1:1000



LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:10000 Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 107



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen (Anordnung, normativen Inhalts)	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterungen (Anordnung, normativen Inhalts)	Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)					
SD	Sondergebiet (SB-Markt)	§ 11 BauNVO	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)		
MI	Mischgebiet	§ 4 BauNVO	[Symbol]	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zur Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)					
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO	[Symbol]	Sonstige Planzeichen	
II	Zahl der Geschosse	§ 16 BauNVO	[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße"	§ 9 Abs. 7 BauGB
Bauweise, Bauweise, Bauweise (§ 9 Abs. 1 u. 4 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)					
O	offene Bebauung	§ 22 BauNVO	[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" 7. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
SD	Satteldach	§ 31 LBauD M-V	[Symbol]	Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (Sichtdreiecke)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
WD	Waldach	§ 31 LBauD M-V	[Symbol]	Darstellung ohne Normcharakter	
KWD	Krippelwalmach	§ 31 LBauD M-V	[Symbol]	Katasterantifliche Flurstücksgrenzen	
25-45°	Dachneigung	§ 31 LBauD M-V	[Symbol]	Katasterantifliche Flurstücksgrenzen	
[Symbol]	Baugrenze	§ 23 BauNVO	[Symbol]	Benennung	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21, 22 und Abs. 6 BauGB)					
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	[Symbol]	vorhandene Bebauung - nachrichtlich Hauptgebäude	
[Symbol]			[Symbol]	vorhandene Bebauung - nachrichtlich Überdachungen	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße" gelten folgende Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Sondergebiet (I) wird ein SB-Markt mit einer Verkaufsraumfläche bis 1.000 m² zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
 - Auf der Mischgebietsfläche (II) wird ein SB-Drogerie-Markt mit einer Verkaufsraumfläche bis 150 m² zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
 - Objektentwurf (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Auf der Mischgebietsfläche (II) wird die Firsthöhe der Gebäude auf 9,50 m über das vorhandene Niveau der angrenzenden Straße festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 22 BauNVO)
 - Für die in der Hochgebietsfläche (II) zu errichtende Wohnbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Für die im Sondergebiet (I) und im Mischgebiet (II) zu errichtenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudehöhe von über 50 m zugelassen wird. (§ 22 Abs. 1, 2 u. 4 BauNVO)
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Oberfläche der Erdgeschossfußböden sind für die Baugrundstücke bis max. 50 cm über das geplante Niveau des angrenzenden Gehweges festgesetzt.
- Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Innen- und Außenräume in den Nutzungsbereichen (I), (II) und (III) sind im Immissionsbereich von 40 m vom Südrand der Baufläche folgende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich:

 - Die Wohnbereiche von Wohnhäusern sind unter Ausnutzung der Abschirmwirkung von Gebäuden vorzugsweise so anzuordnen, dass der direkte Einfall von Lärm aus südlicher Richtung vermieden wird.
 - 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 zu den unter 2. genannten Maßnahmen ist passiver Schallschutz nach DIN 4109 erforderlich. Für Schlafräume sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
 - Die im Nutzungsbereich (II) zulässigen, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe sind so anzuordnen, dass die Immissionen in Richtung der Wohnbebauung abnehmen.

II. GRÜNORDERISCHER FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB)

- Öffentliches Grün**

Für Pkt. 2.4 der grünorderischen Festsetzungen im B-Plan 8, aufgelockerte Bepflanzung der Grünfläche des Flurstücks 37/2 wird die Anzahl der Laubbäume auf 13 Stück reduziert.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Eingrünung der Stellplätze mit Laubbäumen 18-20 cm SU m. B. (entsprechend Gehölzliste) 1 Str. je 4 Stellplätze.
- Kompensationsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage einer Feldgehölzpflanzung auf einer Fläche von 740 m², Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 107 (anteilig):

Flächenanteil der Bepflanzung 37 %, davon:

 - Laubbaum - Heister 75 %, 150 - 200 cm Pflanzhöhe
 - Heisteranteil 25 %, m. B. 150 - 200 cm Pflanzhöhe
 - Sträucher 2 x v. 40 - 100 cm Pflanzhöhe
 - Sukzessionsfläche Flächenanteil 73 %

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

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

4.1 Baumarten	<ul style="list-style-type: none"> Betula verrucosa Populus tremula Quercus petraea Quercus robur Betula pubescens Carpinus betulus Fagus sylvatica Rhamnus frangula Sorbus aucuparia zusätzlich: Acer campestre Acer pseudoplatanus Tilia cordata 	<ul style="list-style-type: none"> Rauh-Birke Zitterpappel Traubeneiche Stieleiche Weißbirke Hänbuche Rotbuche Faulbaum Vogelbeerbaum Feldahorn Bergahorn Winterlinde Heckensirische
---------------	--	---
- Strauhaarten**

4.7 Strauhaarten	<ul style="list-style-type: none"> Fernox sanguinea Corylus avellana Eumyrica europaea Juniperus communis Lonicera penicillatum Ribes nigrum Salix aurita zusätzlich: Lonicera xylosteum 	<ul style="list-style-type: none"> Hackfrucht Hagelestrauch Pfaffenblütchen Waldohr Gebblatt Schw. Johannisbeere Ohrwinde Heckensirische
------------------	--	--

- Ziersträucher innerhalb der Bebauung** (zusätzlich als Privatgrün):

<ul style="list-style-type: none"> Anelancher (amarckii) Buddleia alternifolia Chaenomeles lagenaria Craetagus laciniata Deutzia magnifica Forstymia intermedia Ilex aquifolium Philadelphus coronarius Pyracantha coccinea Rosa multiflora Spiraea arguta Syringa vulgaris Weigela florida Hedera helix Hypericum moserianum 	<ul style="list-style-type: none"> Eisenbrenne Sommerflieder Zieraulne Rotdorn Deutzie Glockenblumen Gemeine Hülse Pfaffenstrauch Feuerdorn Büschel-Rose Schneespiree Flieder Weigelle Efeu Johanniskraut
--	--

III. GESTALTERISCH UND BAUDURCHDRINGENDE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 u. 4 LBauD M-V)

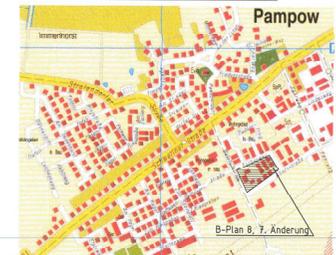
- Die Ausfassenden der Gebäude sind in Ziegelmauerwerk oder Putz auszuführen. Abweichend davon können Aussenswände von zurückliegenden Gewerbetrieben im Nutzungsbereich (II) walweise auch aus Fertigteilen, Leichtbetonfertigteilen bzw. Blechpaneelen farblich gestaltet werden.

- Die Ausfassenden von Garagen und anderen Nebengebäuden sind entsprechend den Wohngebäuden (Pkt. 1) zu gestalten.
- Dachflächen sind nur mit Befandachsteinen bzw. Dachziegeln zu decken. Dachflächen von Feuerbauten sowie von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdächer ausgeführt werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.
- Im Bereich, der von der Bebauung frei zu haltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen die Einfriedungen, gärtnerischen Anlagen und sonstigen Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.
- Überfahrten sind im Sondergebiet in einer Breite bis zu 6,00 m und in den Mischgebieten bis zu 4,50 m zulässig.
- Die Stellplätze und Lagerflächen sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster auf durchlässigen Unterbau herzustellen. Für die Fahrgassen sind Bitumendecken zulässig.
- Nicht vorzunehmendes Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

IV. HINWEISE

Bodendenkmalchutz
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStMG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalchutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalchutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbündlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStMG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStMG M-V).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:10000



BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "BAHNHOFSTRASSE" 7. Änderung

Planungsstand: Satzungsbeschluss 14.06.2007