SATZUNG DER GEMEINDE PAMPOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

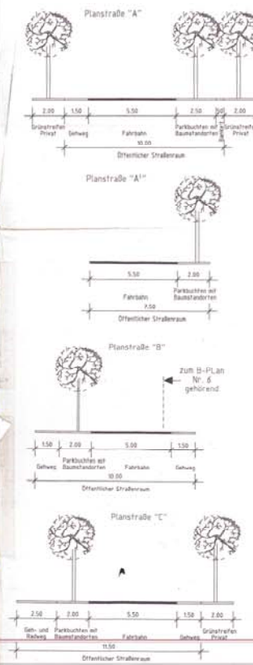
"UMNUTZUNG BETRIEBSGELÄNDE AGRARGEMEINSCHAFT PAMPOW e.G"

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 10000

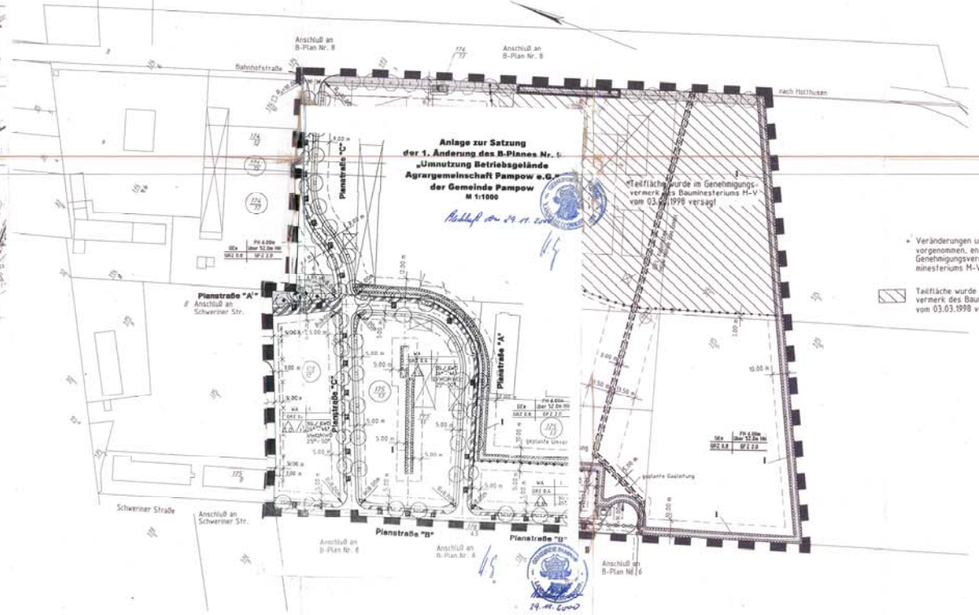
STRASSENPROFILE/ REGELQUERSCHNITTE

Maßstab 1 : 100



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1000



* Veränderungen und Ergänzungen vorgenommen, entsprechend Genehmigungsvermerk des Bauministeriums M-V vom 03.03.1998

Teilfläche wurde im Genehmigungsvermerk des Bauministeriums M-V vom 03.03.1998 versagt

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
* GEe	Gewerbegebiet, eingeschränkt	§8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 Dau NVO)		
GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§16 Abs.2 Nr 1 BauNVO
GFZ z. B.2,0	Geschoßflächenzahl	§16 Abs.2 Nr 2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§16 Abs.2 Nr 3 BauNVO
FH	Firsthöhe	§16 Abs.2 Nr 4 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)		
E, D	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§22 Abs.2 BauNVO
H	Nur Hausgruppen zulässig	§22 Abs.2 BauNVO
SD	Satteldach	§31 L BauO M-V
KWD 22°-45°	Krüppelwalmdach	§31 L BauO M-V
Hauptdachgestaltung		
Baugrenze		§23 BauNVO
4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)		
	Öffentliche Verkehrsfläche	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1Nr.12, 14 Abs. 6 BauGB)		
	Fläche	
	Abwasser	
	Elektrizität	
6. Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)		
	Öffentliche Grünflächen	§9 Abs.1, Nr.15 BauGB
	Private Grünflächen	§9 Abs.1, Nr.15 BauGB
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20, 25 Abs. 6 BauGB)		
	Anpflanzen von Bäumen	§9 Abs.1, Nr.25a BauGB
	Erhalten von Bäumen	§9 Abs.1, Nr.25b BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern	§9 Abs.1, Nr 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1, Nr.25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§9 Abs.1, Nr.25b BauGB
8. Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Her zugunsten Hanse Gas für FGL	§9 Abs.1, Nr.21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)	§9 Abs.1, Nr.10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§1 Abs.4 BauNVO §16 Abs.5 BauNVO
	geplante Gasleitung	§9 Abs.1, Nr.13 BauGB
	geplante Umverlegung	§9 Abs.1, Nr.13 BauGB
9. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Katasteramtliche Flurstücksgrenzen	
z.B. 174/10	Katasteramtliche Flurstücksnummer (nach Teilung) ohne Kreis, Katasteramtliche Flurstücksnummer	
	Entfallende Flurstücksgrenzen	
	Mögliche Parzellierung	
	Vorhandene Gebäude	
	Abzubrechende Gebäude	
	Straßennahse	
z.B. I	Anzuwendendes Pflanzschema gem. Pkt. 11.2.8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen	
	Bemaßung	
Ru	Bemaßung der Radien	

Angaben zu den Flurstücken innerhalb des B-Plangebietes (Alle Flurstücke Gemarkung Pampow Flur 8)

Flurstück Nr.	Flächeninhalt (m²)	Anteil in B-Plan Nr.9 (m. QM?)	Eigentümer
174/6	12.634	6.320	LPG "Edwin Hoernle" Pampow
174/7	2.091	880	Agrargemeinschaft Pampow e.G.
174/15	2.689	930	Raiffeisenbank e.G. Büchen
174/12	4.314	3.125	Raiffeisenbank e.G. Büchen
174/13	57	57	Raiffeisenbank e.G. Büchen
174/13	3.599	3.514	Raiffeisenbank e. G. Büchen
174/16	14.829	14.829	Milchhof Karstädt RG
174/17	12.904	8.164	Raiffeisenbank e.G. Büchen
175/5	12.264	12.330	Frau Eva Marie Weber Hamburg
175/10	6.966	6.966	Hermann Karstädt Bc
175/12	26.291	26.291	Agrargemeinschaft Pampow e.G.
		87.055 m²	
		ca. 8,7 ha	

TEIL B: TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen

*1. ~~Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche wird umgenutzt.~~
Es werden Flächen für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete festgesetzt.

2. Auf der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche sind Gebäude über 50,00 m Länge (§ 22 Abs. 4 BauNVO) unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern zugelassen.

3. Überfahrten sind entsprechend der späteren Parzellierung wie folgt zulässig:
in GE-Flächen: max. 6,00 m
in WA-Flächen: max. 3,00 m

4. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen die Einfriedungen, gärtnerischen Anlagen und sonstigen Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

5. Die Stellplätze oder Lagerflächen sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster auf durchlässigem Unterbau herzustellen.
Für die Fahrgassen sind Bitumendecken zulässig.

6. Hohenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB):
Die Oberflächen der Erdgeschoßfußböden sind für die Baugrundstücke bis max. 0,50 m über dem geplanten Niveau des angrenzenden Gehweges festgesetzt.

7. Für den Verlauf einer Hochdruckgasleitung auf nichtöffentlichen Flächen sind Leitungsrechte für die NGW Hanse Gas GmbH zu gewähren (sh. Teil A: Planzeichnung).

8. Nichtverunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

9.1 Die Außenwände von Doppel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen sind in Material und Farbton einheitlich herzustellen.

9.2 Im Gewerbegebiet sind die Wandflächen wahlweise aus Sichtmauerwerk, Fertigbeton, Leichtbetonfertigteilen bzw. Blechpaneelen farblich gestaltet herzustellen.

9.3 Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Wohngebäude herzustellen.

9.4 Carports sind in Holzbauweise zulässig.

9.5 Dachflächen von Wohngebäuden sind nur mit Dachziegeln aus Beton oder Ton zu decken.

9.6 Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports können als Flachdächer ausgeführt werden.
Bei Dachneigungen unter 22° sind auch andere Materialien zulässig. ~~Unterschiedliche Dachfarben im Bereich der Hauptgebäude (in Anlehnung an Dachfarben, Dachform und Dachneigung) sind zu vermeiden.~~

9.7 Bei Doppel- oder Reihenhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe bis zu 3.00 m zulässig.

9.8 Als Material für Terrassenbegrenzungen und -trennwände ist das bei Ausführung von Verblendmauerwerk am Gebäude verwendete Material vorzusehen.
Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen in -Lizenzwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen des Wohnhauses zulässig.

10. Im "eingeschränkten Gewerbegebiet" (GEe) sind Gewerbebetriebe und Handwerkerbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, formar Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gef. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter zulässig.
Ausgeschlossen werden in WA und GEe Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten.

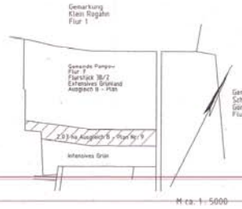
*11. ~~Im Plangeltungsbereich sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Geldspielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsräume und Verkaufsstellen von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck ganz oder teilweise der Prostitution dient oder ähnlichen Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.~~

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 sind Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen.
Als Ausnahmen werden zugelassen: Einzelhandelseinrichtungen, 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.

13. Bauordnerische Festsetzungen

13.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

13.1.1 Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft sind von der Gemeinde Pampow in der Flur 7, Flurstück 38/2, insgesamt 20.650 m² im Eigentum der Gemeinde befindliche Flächen für einen Nutzungswechsel von intensivem Grünland zu extensivem Grünland bereitzustellen.



M ca. 1 : 5000

13.1.2 Die in den folgenden Punkten 11.2.1 bis 11.2.7 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind wie folgt auszuführen und nachzuweisen:
auf öffentlichen Flächen: bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen
auf privaten Flächen: bei Inanspruchnahme der Baugrundstücke

13.1.3 Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

13.2 Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

13.2.1 Für gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Pflanzqualitäten:
-Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mind. 16-18 cm
-Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, 50 - 100 cm hoch
Die Gehölzpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

13.2.2 -Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen:
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind auf dem direkt angrenzenden Grundstücksflächen bis 1,00 m auf privatem Grund folgende Laubbäume zu pflanzen:
Baumart:
Planstraße A und A* = z. B. Stieleiche (Quercus robur)
Planstraße B = z. B. Spitzahorn (Acer platanoides)
Planstraße C = z. B. Sandbirke (Betula verrucosa)
Bahnhofstraße = z. B. Stieleiche (Quercus robur)

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mind. 16-18 cm

Pflanzabstand:
.1 m von der Straßenbegrenzungslinie entlang der Planstraßen
.3 m von der Straßenbegrenzungslinie entlang der Bahnhofstraße
.15 m - 20 m innerhalb der Baumreihen
Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen.
Die Pflanzung und die dreijährige Pflege sind zu dulden.

13.2.3 -Anpflanzung von Bäumen in öffentlichen Straßenraum
Zwischen den Längsparkstreifen sind Laubbäume zu pflanzen.
Baumart und Pflanzqualität sh. Pkt. 11.2.2.
Die Pflanzfläche soll mindestens 8 m² je Baum betragen.
Die Pflanzfläche ist durch einen Hochbord oder durch punktuellen Anfahrschutz (z. B. Baumkögel, Holzpflöcke) gegen Befahren zu sichern und mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern zu begrünen.

13.2.4 -Stellplatzbegrünung
Bei Schaffung privater Stellplätze ist je 5 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen.
Im Bereich von Sammelstellplätzen sind durchgehende Baumreihen anzulegen.
Für gegenüberliegende Stellplatzreihen in Reihenlichtaufstellung sind in Platzmitten durchgängige 2 m breite Pflanzstreifen vorzusehen.
Bei Einzelpflanzungen sind Baumscheiben von mind. 12 m² anzulegen.

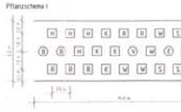
13.2.5 -Heckenpflanzung im GE-Gebiet
Zum direkt angrenzenden WA-Gebiet und zu den angrenzenden Ackerflächen ist eine dreireihige Hecke entsprechend Pflanzschema I anzulegen.
Im GE-Gebiet sind seitliche und hintere Grundstücksgrenzen mit einer zweireihigen Hecke entsprechend Pflanzschema III zu bepflanzen.

13.2.6 -Private Heckenpflanzung im WA-Gebiet
Im WA-Gebiet zwischen den Planstraßen A und C sind die hinteren Grundstücksgrenzen mit einer Hecke entsprechend Pflanzschema III zu bepflanzen.
Zwischen Pumpstation und WA-Gebiet ist eine einreihige Hecke entsprechend Pflanzschema II anzulegen.

13.2.7 -Private Grünflächen entlang der Straßen
Die 2 m breiten Grünflächen entlang der Planstraßen und die 4 m breite Grünfläche entlang der Bahnhofstraße sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und mit Gräsern, Bodendeckern oder Sträuchern zu begrünen.
Ausgenommen hiervon sind die Grundstückszu- und -abfahrten.

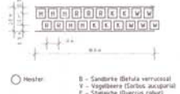
13.2.8 Pflanzschemata (Darstellung ohne Maßstab)

Pflanzschema I



Pflanzschema II

Pflanzschema III



Heister: B - Sandbirke (Betula verrucosa)
V - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
E - Stieleiche (Quercus robur)

Sträucher: H - Haselstrauch (Corylus avellana)
~~R - Hundsrose (Rosa canina)~~
~~* R - Kornelkirsche (Cornus mas)~~ Roter Hartriegel
W - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
S - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
P - Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)

Nachrichtliche Übernahme:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die 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.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Formlo schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vergl. § 11 Abs. 3).