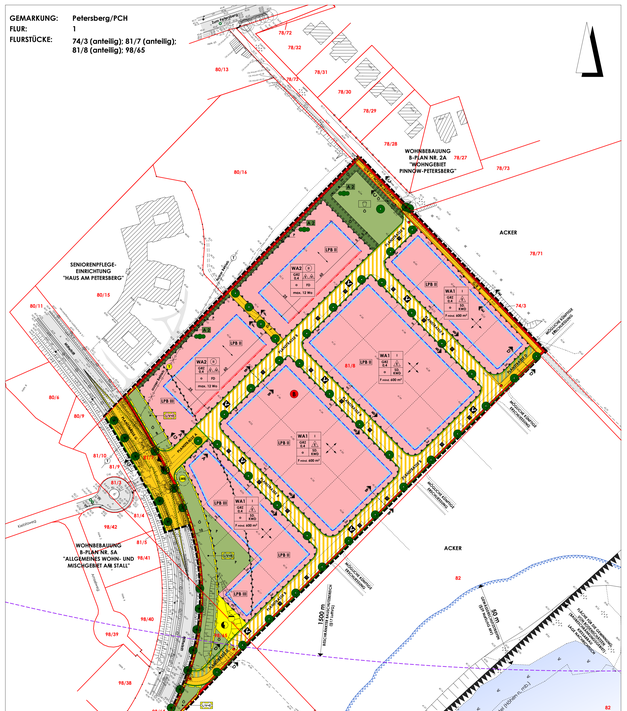
SATZUNG DER GEMEINDE PINNOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 FÜR DEN ORT PINNOW "WOHNGEBIET AM KIESSEE"

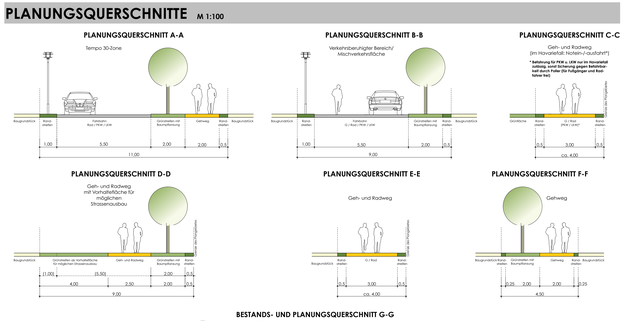
ÖSTLICH DER STRASSE "MITTELTRIFT" UND DER SENIORENPFLEGEEINRICHTUNG "HAUS AM PETERSBERG", WESTLICH DES KIESSEES

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 Einzelhäuser zulässig		§ 22 BauNVO
nur Hausgruppen zulässig		§ 22 BauNVO
Baugrenze		§ 23 BauNVO
Baulinie		§ 23 BauNVO
Stellung baulicher Anlagen - Hauptbaukörper (Zusatzzeichen)		
Stellung baulicher Anlagen - Hauptbaukörper (Traufseite + lange Gebäudeseite/Gebäudeseite= kurze Gebäudeseite), (Zusatzzeichen)		
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
Öffentliche Verkehrsfläche		
Geh/weg/Radweg		
Strassenbegrenzungslinie		
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrsberuhigter Bereich		
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		
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		
Öffentliche Grünflächen		
Spielplatz		
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 MASZNAHMEN 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		§ (1) 21 BauGB
L V+E	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ (7) BauGB
FD, SD, KWD	Flachdach, Satteldach, Krüppelwalmdach (Zusatzzeichen)	
II. KENNTZEICHNUNG		
LPB	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen - Lärmpegelbereich III - gegen Lärmeinwirkungen	§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
81/8	Nutzungsschablone	
41.45	Schnittlinie der Straßen-/Wegeaufschnitte	
	Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN92	
	vorhandener baulicher Bestand	
	vorhandener Baumbestand (Art / Stammdurchmesser)	
	geplante Baumbepflanzung	
	St.- Gewässersachträhne	
	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. Art der baulichen Nutzung
(§ 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 bezielhen sich auf die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen.

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 50% 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 der Fugenbereiche (SFD) 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 darf 4,0 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,0 m nicht überschreiten.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Traufe und Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Gebäudemitte der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Strasse.
Als Traufe gilt:
- Traufpunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches
- Traufhöhe: Max. 4,0 m

Ein Textfestsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Bezeichnen dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA2
Der Traufpunkt der Gebäude darf 7,0 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,0 m nicht überschreiten.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Traufe und Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Gebäudemitte der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Strasse.
Als Traufe gilt:
- Traufpunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches
- Traufhöhe: Max. 7,0 m

Ein Textfestsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Bezeichnen dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

3. Bauweise, 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 Baulinienfläche 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 Kfz und Abfallbehälter, in einem Streifen von 3,0 m entlang der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind nur einmal pro Hauptgebäude zulässig und auf eine Bruttofläche von 25 m² beschränkt.
Nebenanlagen für die Kleinfreiheitung 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 Grundstücksaufahrten angerechnet werden.

(Überdachte Stellplätze (Carports) sind zulässig.
Garagen (Fertigbauweise/Massivgaragen) sind unzulässig.

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

Für die Gebäude in ist mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachform nicht sichtbar wird.
Dachüberhänge 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:
DIE ABSTÄNDE 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).

Rückwärtige 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; Schutzhöhe: 60-100 cm Höhe; 2 x v., o. B.
Arten:	Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter 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
(§ 9 (1) 4 i.Bo.V.M-V)

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

II. Grünordnerische u. naturschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme VAF81: 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 VAF82: 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 V1: Gehölzschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen im Umfeld von Erdarbeiten ist auszuschliessen. Oberirdische Teile von Bäumen dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich ist mindestens im Umfang der Kronenfläche zu schützen, bestehen werden. Bodenaushub und Bodenauftrag in Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwerkraftbohren durch Baufahrzeuge 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: Einzelsäumschutz an Gehölzen während der Baulöthigkeit

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 gemeinen 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 Standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung umfasst einen 3 m breiten Pflanzstreifen in Richtung Seniorenpflegeeinrichtung sowie einen Nordan 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:	Hazel (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/Erhaltungspflege

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, 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 der Fugenbereiche (SFD) 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 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 ziegelähnlich ist folgenden Farbtönen und Nuancierungen zu verwenden:
- dunkelrot/bunt
- dunkelbraun/bunt
- anthrazit/bunt
- schwarz/bunt

Der Farbanstrich innerhalb der jeweiligen Ziegelserien gelten als eine Farbe.
Mischfarben dürfen auch innerhalb von Ziegeln, Formsteinen, Dachziegeln, Ortmauerungen und innerhalb einer selben 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 in den mit WA2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind für Ziegelfassaden maximal zwei Farbtöne pro Gebäude zulässig.
Die Gebäudeaufbauten müssen mindestens an 2 Seiten durch Giebelend und flüchtend über alle Geschosse ausbilden.
Satteldächer 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 für Satteldächer und Walmdächer eine Dachneigung von 32-52° zulässig. Als Neigung für Dachnebenflächen sind 25-70° zulässig (Flexiergebäude ist ausgeschlossen).
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, Vordächer und untergeordnete Dachaufbauten sowie Nebengebäude, Carports und Garagen sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse Bedachungen, Metalleindeckungen und Gründächer zulässig. Glas gilt auch für Nebenanlagen.
Jedes Gebäude ist so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachform nicht sichtbar wird.
Dachüberhänge 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:
DIE ABSTÄNDE 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).

Rückwärtige 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; Schutzhöhe: 60-100 cm Höhe; 2 x v., o. B.
Arten:	Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter 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 Verschleißbarkeit der Grundstückszufahrten und der Pflanzflächen der Straßenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

1.7 Schallschutz

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

Wird durch ergänzende Schallunterstützungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel infolge von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen verringert, so kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

1.8 Baugrunduntersuchung

Es wird dem Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäudetyp bezogenes Baugrundgutachten zur Sicherheit bei der Gebäudegründung anfertigen lassen.

1.9 Kinderspielplätze
(§ 8 (2) LBauO M-V)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (Allgemeine Wohngebiete WA2) ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

1.10 Darstellungen ohne Normcharakter

Die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.

1.11 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

1.11.1 Kompensationsmaßnahme A3 - Anlage von Feldhecken

Lage: Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 104

Maßnahme: Anpflanzen von 4 Feldhecken auf der nordöstlichen Seite des vorhandenen unbefestigten Weges von je 13 m Breite aus standortgerechten heimischen Sträuchern mit Überhältern in Abschnitten von je 50-100 m entsprechend eines umlaufenden 5 m breiten Krautsaumes

Pflanzart: 3-reihig, Pflanzabstand in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Reister mit 10 m Pflanzabstand unterreinander in der mittleren Reihe

Anzahl/Pflanzqualität: ca. 913 Stck. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. Ballen
Arten: Hazel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

Anzahl/Pflanzqualität: ca. 31 Stck. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm, o. Ballen
Arten: Stieleiche (Quercus robur)
Hohe Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sandbirke (Betula pendula)

Die Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen. Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun von mind. 1,0 m Höhe gegen Wildverbiss zu schützen.

Bei der Pflanzung sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

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

1.11.2 Kompensationsmaßnahme A4 - Pflanzung von Hochstämmen

Lage: Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 105

Maßnahme: Anpflanzen von 27 standortgerechten, heimischen Laubbäumen als Hochstämme entlang eines vorhandenen Gehölzbestand entlang des vorhandenen unbefestigten Weges

Pflanzart: Pflanzabstand in der Reihe 8 m
Bei der Pflanzung ist der Verlauf der vorhandenen Gasleitung und das Leitungsrecht zu berücksichtigen.

Anzahl/Pflanzqualität: 27 Stck. Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen
Arten: 10 Stck. Hainbuche (Carpinus betulus)
10 Stck. Eiche (Quercus robur)
7 Stck. Spitzahorn (Acer platanoides)

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

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

1.11.3 Kompensationsmaßnahme A5 - Anlage von naturnahen Wiesen

Lage: Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 104

Maßnahme: In die Lücken der Feldheckenschnitte (sh. Kompensationsmaßnahme A3/Pkt. IV.1.11.1) sind auf einer Fläche von insg. 4.170 m2 naturnahe Wiesen mit mehrjährigen ausdauernden Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Flächen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren 1x jährlich Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

1.11.4 Realisierung und Erhaltungspflege

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, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bodendenkmalschutz
(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ursprünglich bestandener Kulturdenkmale)
Der einzelne öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.10.17 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um ggf. Gelegenheit dazu, Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.
Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

2.2 Trinkwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Pinnow. Bei allen Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass keine Baustoffe und Materialien eingesetzt werden, die keine wassergefährdenden oder auslaugbaren Stoffe enthalten. Der Nachweis ist vorab zu führen.

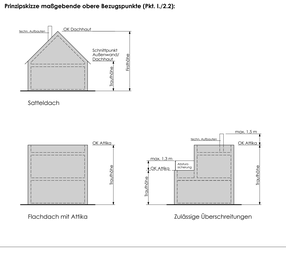
2.3 Beschränkter Bauschutzbereich
(§ 17 LuftVG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698) betroffen.
Die Baugenehmigung darf nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilt werden.

2.4 Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen unter Pkt. III. dieses Planes verstößt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nebenzeichnung 1
Prinzipskizze maßgebende obere Bezugspunkte (Pkt. I.2.2):



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 — Der Bürgermeister

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

Pinnow, 23.2.18 — Der Bürgermeister

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

Pinnow, 22.2.18 — 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 — 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 — 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