

**Satzung der Gemeinde Pingelshagen über den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“**

**Präambel**

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bl. I S. 3534), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch die Artikel 6, 46 und 85 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), sowie nach § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 314), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pingelshagen die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ der Gemeinde Pingelshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

**Verfahrensvermerke**

Die Gemeindevertretung Pingelshagen hat in ihrer Sitzung am 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Aubach II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.03.2018 bis 16.4.2018 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Die öffentliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung vom 12.03.2018 bis 16.04.2018 im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow durchgeführt. Sie wurde durch Aushang vom 23.2.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Aubach II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V, der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Aubach II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V, der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis zum 20.12.2018 für jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter [www.luetzow-luebstorf.de](http://www.luetzow-luebstorf.de) vom 31.10.2018 bis zum 22.12.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2018.

Die Gemeindevertretung Pingelshagen hat in ihrer Sitzung am 14.03.2019 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebildet.

Pingelshagen, 04.03.2019  
  
 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wurde am 03.04.2017 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wittenförden, 03.04.2019  
  
 Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V und der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Pingelshagen, 04.03.2019  
  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V und der Begründung mit Umweltbericht, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptstadt am 04.03.2019 bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter [www.luetzow-luebstorf.de](http://www.luetzow-luebstorf.de) in der Zeit vom 04.03 bis zum 24.04.19 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erscheinen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“ tritt mit Ablauf des 23.04.2019 in Kraft.

Pingelshagen, 04.03.2019  
  
 Bürgermeister



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

- 1 Allgemeines Wohngebiet**  
 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:  
 • Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nicht zulässig:  
 • die der Versorgung des Gebietes dienenden Gassen, Straßen- und Betriebsflächen sowie nicht ständige Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)  
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO  
 • Betriebe des Betriebszweiges (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)  
 • sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)  
 • Anlagen für Newurlungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)  
 • Gartenbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)  
 • Taxis (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch ausdramatische nicht zulässig.  
 § 13 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Räumen für die Betriebsübung heilberuflicher Tätigkeit und solcher Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.  
**2 Höhenausprägung (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO / § 18 BauVO)**  
 Die Oberkante (OK) der Gebäude im Erdgeschoss darf höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe der OK der Planstraße mitflur vor dem jeweiligen Grundstück liegen. Die Traufhöhe (Abstand zwischen der OK der Fassade und Traufe) darf nicht mehr als 1,50 m betragen und die maximale Profithöhe wird auf 9,00 m festgesetzt. Es gilt das Maß von der OK der Fassade im Erdgeschoss.  
**3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Je Einzelhaus sind höchstens eine Wohnung zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.  
**4 Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet (AW) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm für beide Haushalte zusammen, (gem. § 9 (1) 3 BauGB)  
**5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist vor Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein Raum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche her freizuhalten. Die der Planstraße zugewandten nicht überbauten Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgesamten nicht zu stören und um eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt von den Garagenanlagen auf die öffentliche Straße zu ermöglichen.  
**6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Die private Grünfläche (GF 1) und die öffentliche Grünfläche (GF 2) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
**7 Anpflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a BauGB)**  
 Auf den Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortförmliche Laubbäume zu pflanzen. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweifach verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu errichten und bei Abgabe der Gebote sind Neuzupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.  
**8 Oberflächennassbereich**  
 Das auf Grün- und unbepflanzten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Versickerung auf den Grundstücken versickern bzw. versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken und der Straßenoberfläche wird ausgehend von den gestaffelten Wassertrassen über zwei Regenwasserläufe bis zum Regenlauf in Richtung (180) geleitet. Hier werden die beiden Kanäle verknüpft und das Niederschlagswasser per Kanal der Dimension DN 500 in den verrohrten Kleinen Aubach geleitet.  
**9 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
 Der einzelne Ausgleich erfolgt auf dem gegenüberliegenden Grundstück 52, Flur 1, Gemarkung Pingelshagen. Die Fläche ist mit hochstammigen, regionaltypischen Obstbäumen unterschiedlicher Sorten in einem Plan- und Reihenbestand von 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In ihrer Anwesenheit sind die Bäume durch einen Deckstock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Zur Gewährung des Anwohnererfolges sind eine über den Zellbaum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Ferkultivierung und eine zweijährige Entwicklungsphase vorzunehmen. Danach schließt sich eine Unterhaltungsphase über einen Zeitraum von 15 Jahren an. Die Schnittmaßnahmen während der Planung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Abgabende Gebote sind gleichzeitig zu ersetzen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)**

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- 0,3 Gewerblichzweck
- I Industrie- und Gewerbegebiet
- TH 3,50m  
 FH 9,00m  
 hoch und tief
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- o ohne Bauweise
- mit Bauelementen freigestellt
- Baugrenzen
- Versetzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckabgrenzung:  
 Versetzflächen (ausgewählte Zweckabgrenzung)  
 Zweckabgrenzung:  
 Versetzflächen (ausgewählte Zweckabgrenzung)  
 Versetzflächen (ausgewählte Zweckabgrenzung)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GF 1 Private Grünflächen / Gärten
- GF 2 Öffentliche Grünflächen / Grünanlagen
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gebüschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Handkennzeichnung  
 o Geopunkte  
 Handkennzeichnung  
 Mäschung  
 Gärten Gärten

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V
- § 1 Geltungsbereich**  
 Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4.
- § 2 Maßstäbe**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Außenfassaden teilweise als Mauerwerk oder als Putzfläche auszuführen. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben ist nicht zulässig. z.B. Außenputz Nr. 1016 schweifelfarb, 2002 leuchtorange, 2002 leuchtrotorange, 3024 leuchtrot, 3026 leuchtrotrot, bei zusammengehörenden Teilgebäuden müssen die Oberflächen in Ausführung und Farbe der geschlossenen Anteile der Außenwände gleich sein. Die Begründung von Fassaden ist zulässig.  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind als Material für die Dachdeckung der Hausgebäude die Arten von Dachziegel und Dachziegel in den Farben rot, braun, schwarz oder anthrazit zulässig. Kupfer-, zink- oder beschichtete Dachziegel sind nicht zulässig.  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hausgebäudes sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, das abweichende Material für die Dachdeckung zulässig sind.  
**§ 3 Dachformen**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als Sattel-, Warm-, Krüppelwalm- oder Mansardwalm mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 25° bis 49° auszubilden. Flachdachgebäude sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hausgebäudes sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, das abweichende Dachformen zulässig sind.  
 Bei Sonnenkollektoren, Solarpanelen und Photovoltaikanlagen ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen eine Blendwirkung für den öffentlichen Straßenverkehr und auch für die zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Schmelz- und Ordnung des öffentlichen Verkehrs z. B. durch eine Blendwirkung bzw. Reflexionen, darf nicht gefährdet werden.  
**§ 4 Einfriedungen**  
 Einfriedungen in Form von Zäunen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Einfriedungen aus Niedererdbauungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern sie innerhalb des Wohnungsgrundstücks mit einem Abstand von mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze gestuft werden. Die Höhe der Hecken in Bezug auf die Verkehrsfläche wird auf 2,00 m begrenzt. Für die Hecken sind einreihige Arten zu verwenden. Sie sind vom Eigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Reiserolle sind nicht zulässig. Die Baumreihe für die Garagen dürfen zu den Erschließungsflächen hin nicht eingefriedet werden.  
**§ 5 Grundwasserflächen**  
 Zur Minderung der Verfestigung des Bodens sind für befestigte Flächen wasserdrainierende Beläge zu verwenden.  
**§ 6 Ordnungsvorgaben**  
 Ordnungsvorgaben, wie die Bauweise, Entwurfsverfahren oder Unternehmense eine Bauweise durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Bauvorschriften sowie zuzulässige Leugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verfestigung erfolgt für (5) Werkstoffe nach Zugang der Anträge bei der Anträge der Untere Denkmalschutzbehörde.
- HINWEISE**
- (1) Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfestigungen entdeckt werden, ist gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zuzulässige Leugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verfestigung erfolgt für (5) Werkstoffe nach Zugang der Anträge bei der Anträge der Untere Denkmalschutzbehörde.
- (2) Sollen bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altgrabungen zu Tage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen.
- (3) Sollen bei Erdarbeiten landschaftsprägende (Gartente, Parkanlagen, etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.
- (4) Zum Schutz der Population von (jüngere) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG öffentliche Querstreifen z.B. Altpflanzungen sowie Flächen, Gärten und Böden in Gebäuden, Erdarbeiten nicht zu Fortpflanzungswegen von (5) bis (30) für Baumaßnahmen benachrichtigen. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor geographisch nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des bestehenden Gebäudes zu überleben Altpflanzungen keine Verfestigung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.  
 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Bioturbationen vermeiden werden bzw. Gärten und Böden schrittweise wieder zu verschließen. Vorher eventuell heringehaltene Tiere sind sorgsam zu bergen und in sichere Gefilde emulieren.
- (5) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Verbindung zur Festlegung des Wasserschutzgebietes Schwem (Wasserschutzgebietverordnung Schwem - WSGVO-SW) vom 21. August 1995. Es sind die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung zu berücksichtigen.

**Gemeinde Pingelshagen**

**Bebauungsplan Nr. 4 „Am Aubach II“**

