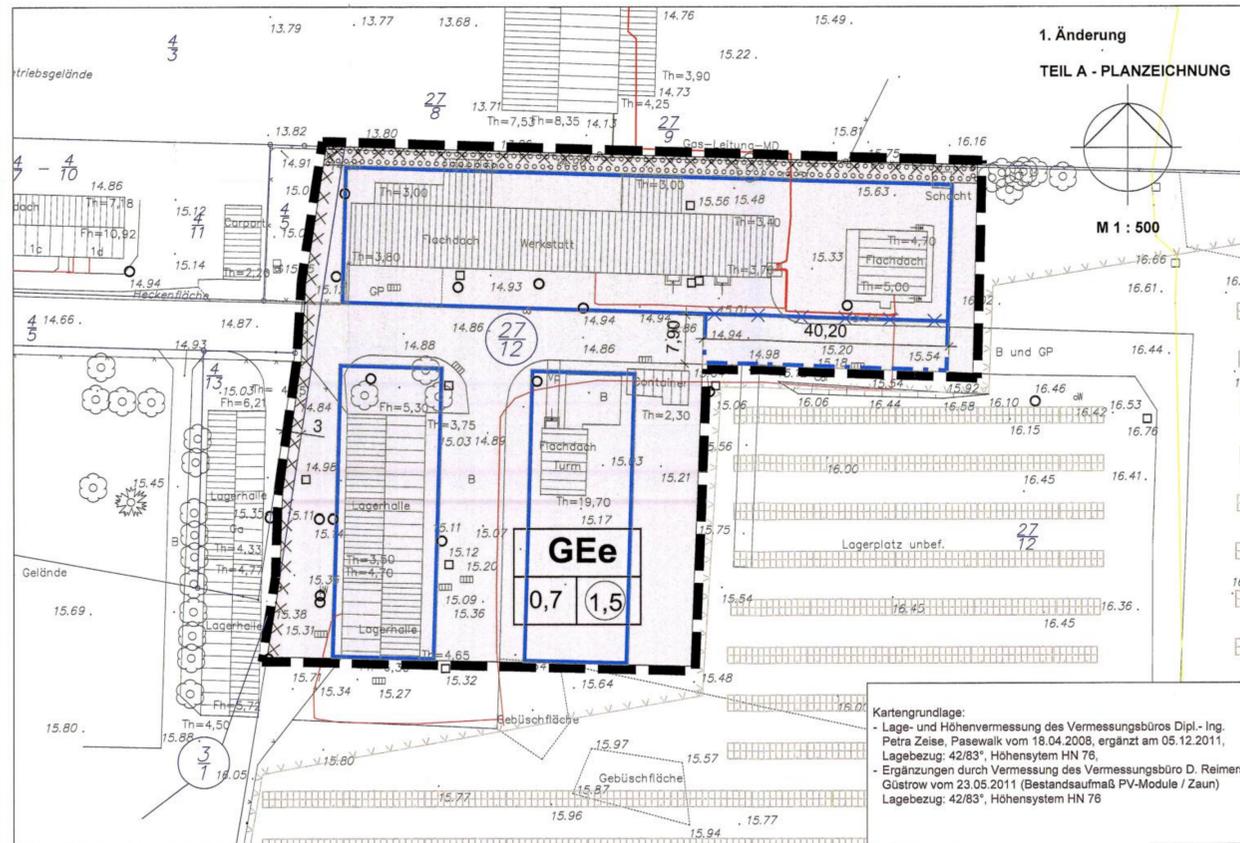
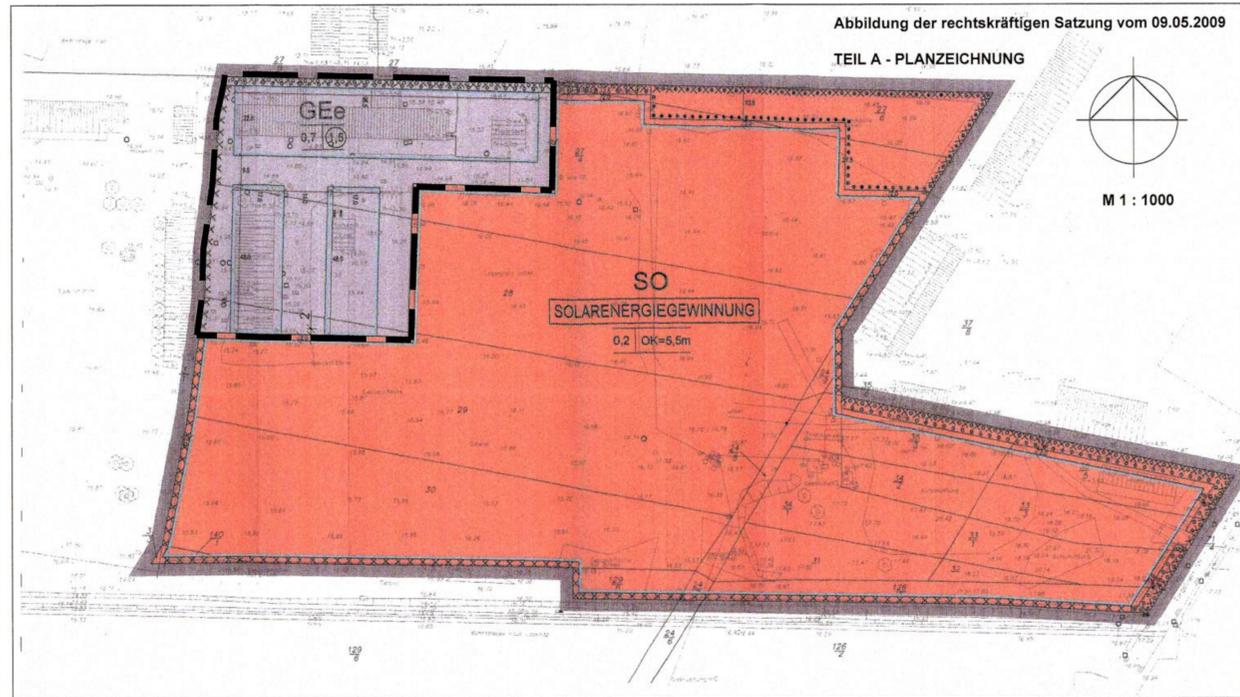


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28/08 "SOLARFELD ALTES GASWERK" DER STADT PASEWALK



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004, (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreter der Stadt Pasewalk vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 "Solarfeld Altes Gaswerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (für die 1. Änderung)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) § 16 BauNVO

z.B. 1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

— Baugrenze Bestand § 23 Abs. 3 BauNVO

— Aufhebung Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Atlaslastverdachtsflächen

III. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstück mit Flurstücksgrenzen

Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

GEE	Art der baulichen Nutzung
0,7 1,5	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Pasewalker Liste 2.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

1.3 Nicht zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Pasewalker Liste 1.
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet.
- Tankstellen.
- Gartenbaubetriebe.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

2.2 Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

3. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB)

3.1 Mindestbepflanzung (Ausgleichsmaßnahmen)

- Im Gewerbegebiet ist je angefangene 500 qm überbauter/versiegelter Fläche ein Baum (STU 12-14) der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- Im Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Flächen, die nicht der Erschließung dienen, vollständig mit gebietstypischen Gras- und Hochstaudenfluren oder Rasensaat zu begrünen.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je qm Gehölzfläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen.

3.2 Befestigung von Flächen (Minimierungsmaßnahmen)

- In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.

Pflanzliste 1: Baumarten, Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Craetagus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silber-Weide

diverse Malus-, Pyrus und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
--	--

II. Hinweise:

- Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist von einer Kontamination des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auszugehen. Im Falle von Erdarbeiten sind entsprechende Maßnahmen mit den Fachämtern der Stadt Pasewalk abzustimmen.

Pasewalker Liste 1: Zentrenrelevante Sortimente

- Bäckerei- / Konditorwaren
- Metzgerei- / Fleischereiwaren,
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren),
- Getränke
- Drogerieartikel, pharmazeutischer Bedarf, Parfümeriewaren, Kosmetika, Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
- Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Stempel
- Zeitschriften
- Bücher
- Herrenbekleidung
- Damenbekleidung
- Kinderbekleidung
- Lederbekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
- Bestellbedarf, Postale, Vereinsbedarf
- Kunst, Bilder, Rahmen
- Spielwaren (Spiele, Spielzeug)
- Sportbekleidung/ Sportschuhe Sportartikel und -geräte, Campingartikel
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren
- Glaswaren, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videokameras, Videorecorder, unbespielte und bespielte Tonträger, Videospiele
- Musikinstrumente
- Mobiletelefone, Telefone- und Telefaxgeräte und Zubehör
- Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
- Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
- Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
- Leuchten und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen
- Uhren und Schmuck
- Zoologischer Bedarf
- Schnittblumen
- Fahrräder und Zubehör
- Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

Pasewalker Liste 2: Nicht Zentrenrelevante Sortimente

- (gemäß Einzelhandelskonzeption und Fachplan Pasewalk)
- Elektrogeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc. (weiße Ware))
 - Möbel (auch Büromöbel), Holz-, Korb-, Korkwaren, Wohnrichtungsbedarf (Gardinen und Bodenbeläge)
 - Bettwaren, Matratzen
 - Teppiche Einzelware, höherwertige Bodenbeläge z.B. Perser
 - Baumarktspezifische Waren (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleisenen, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Blockhäuser, Wintergärten, Zäune)
 - Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör (z.B. Bohrmaschinen, Rasenmäher), Eisenwaren
 - Rollen Rollläden, Markisen
 - Kfz-Zubehör
 - Pflanzen, Sämereialartikel (ohne Schnittblumen)
 - Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

Ergänzende Hinweise zur 1. Änderung:

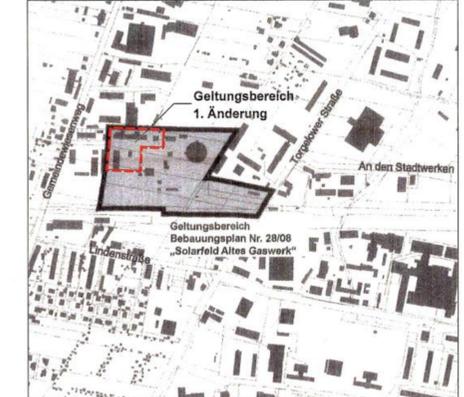
Zum Schutz der Natur und Landschaft sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Eine geplante Fällung vorhandener älterer Einzelbäume ist zu beantragen und der Verlust der Bäume ist gemäß Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.
- Um Verluste von geschützten Wildtieren zu verhindern bzw. im Zuge von Umbauarbeiten und Sanierungen zu kompensieren, sind künftige Vorhaben rechtzeitig vor Abschluss der Bauplanung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.04.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Pasewalker Nachrichten am 19.05.2012 erfolgt.
Pasewalk, 09.01.2015 Bürgermeister Siegel
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Pasewalk, 09.01.2015 Bürgermeister Siegel
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) sind mit Schreiben vom 19.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Pasewalk, 09.01.2015 Bürgermeister Siegel
- Die Stadtvertretung hat am 20.09.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Pasewalk, 09.01.2015 Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2013 bis zum 10.05.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 23.02.2013, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
Pasewalk, 09.01.2015 Bürgermeister Siegel
- Absteckplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Petra Zeise vom 05.12.2011
Pasewalk, 5.12.2011 öffentlich bestellter Vermesser Petra Zeise
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 12.02.2013 geprüft.
Pasewalk, 09.01.2015 Bürgermeister Siegel
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.02.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.02.2013 gebilligt.
Pasewalk, 09.01.2015 Bürgermeister Siegel
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
Pasewalk, 13.01.2015 Bürgermeister Siegel
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.02.2015 in den Pasewalker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 21.02.2015 in Kraft getreten.
Pasewalk, 24.02.2015 Bürgermeister Siegel

ÜBERSICHT: Lage des Plangebietes



SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28/08 "SOLARFELD ALTES GASWERK" DER STADT PASEWALK

Stand: 08/2013