STADT PASEWALK BEBAUUNGSPLAN NR. 25/07 "Bahnhofstraße"

TEXT - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO. In dem gekennzeichneten Bereich des Bürogebäudes sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlage nach § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2 Mischgebiete § 6 BauNVO
Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3) sind nach § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Abs. 9 nur in der Größe von so genannten Nachbarschaftsläden zulässig.
Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 400 m² beschränkt.
Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, wie sie in der „Pasewalker Liste" genannt werden, nicht zulässig.
Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Hauptsortimenten der „Pasewalker Liste" zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Geschosse festgesetzt.

3. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe Zuordnung im Plan)

3.1 S1 Entlang der Bahnhofstraße müssen an der straßenzugewandten Fassade
- die Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufwiesen.

Schlafräume sind zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung auszustatten.
Entlang der Giebelseiten (Ecke Haußmannstraße bzw. zur Uecker) müssen an der Fassade
- die Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufwiesen.

3.2 S2 In der Haußmannstraße müssen
- die Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufwiesen.

Ausnahmsweise kann eine Reduzierung der festgesetzten Schalschutzmaßnahmen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Dann müssen entlang der Haußmannstraße an der straßenzugewandten Fassade die Außenbauteile einschließlich Fenster ein bewertes Luftschalldämmmaß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

3.3 S3 In den gekennzeichneten Baufeldern müssen
- die Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufwiesen.

Ausnahmsweise kann auf die festgesetzten Schalschutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

4. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Für die 7 Bäume, die für die innere Erschließung gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk vorzunehmen.

II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB

1. Bodendenkmal
Für Baumaßnahmen innerhalb des Bodendenkmals sind Genehmigungen nach § 7 DSchG M-V erforderlich.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V].

2. Telekommunikationslinien
Einer Überbauung der Telekommunikationslinien stimmt die Deutsche Telekom nicht zu. Die Kabel innerhalb der Baugrenze in der Haußmannstraße sind nur Hausanschlüsse. In der nördlichen Spitze des Baufeldes an der Bahnhofstraße liegen Telekommunikationslinien, deren Lage nur ungenau übertragen werden konnte. Vor der Realisierung von Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die genaue Lage der Kabel zu klären, um eine Überbauung der Telekommunikationslinien zu verhindern.

III. Hinweise

1. Bodendenkmal
Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals ist folgendes zu beachten:
Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Abzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

2. Wasserver- und –entsorgung
Die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen.

IV. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1.1 Dachgestaltung
Die Dächer der Wohn- und Gewerbegebäude sind wie in der Planzeichnung festgesetzt als Sattel- oder Walmdach auszubilden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung kann bei der Dachform des Eckgebäudes Bahnhofstraße/Haußmannstraße eine Ausnahme zugelassen werden. Die Dachneigung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 30° - 45°.

1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben und als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 35° bei Gebäuden mit Satteldächern zulässig. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein. Die Gesamtbreite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.
Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:
- Abstand zur Traufe mindestens 0,6 m
- Abstand zum First mindestens 0,5 m
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m.

1.3 Fensteröffnungen
Im Mischgebiet sind Fensteröffnungen rechteckig im stehenden Format auszubilden. Es sind nur Fenster mit einer Höhe ?1,2 mal der Breite zulässig. Der obere Abschluss kann leicht Bogenförmig sein.

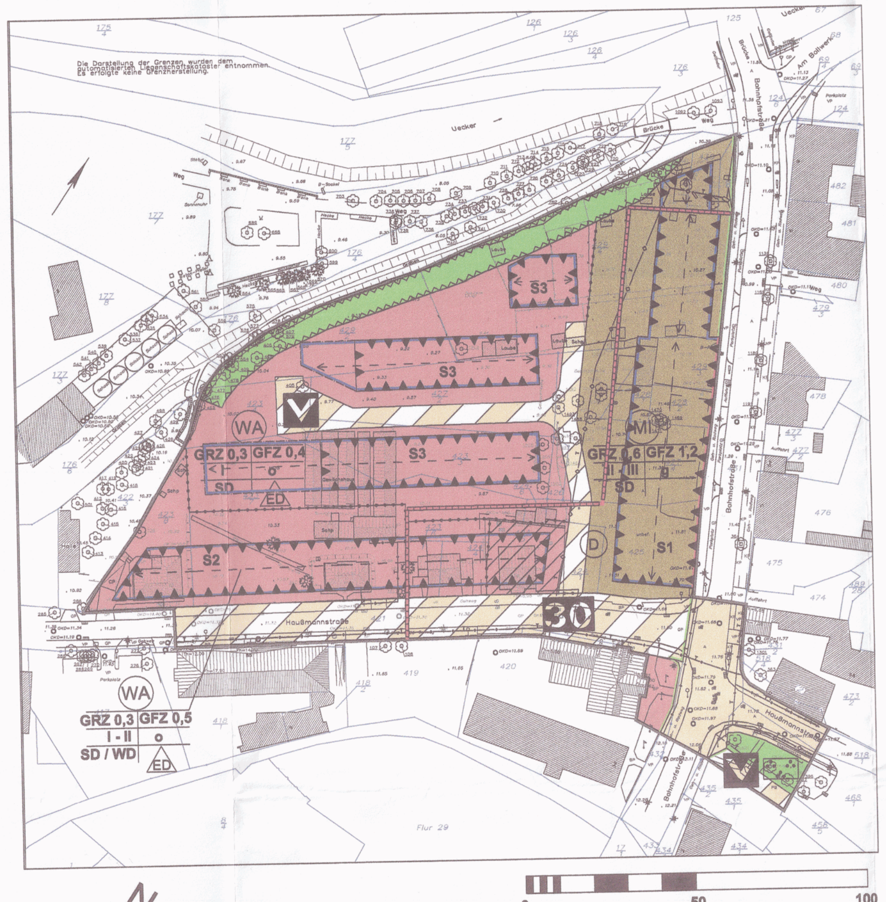
2. Werbeanlagen § 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der jeweiligen Fassade mit einer maximalen Fläche von 0,5 m² je Gebäude zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit bewegtem Licht sind hier unzulässig.

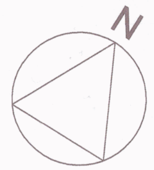
3. Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
Straßenseitige und seitliche Einfriedungen der Vorgärten (Fläche zwischen Straße und Gebäude)sind als offene Einfriedungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zäune mit Hinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei straßenseitig angeordneten Terrassen oder Freisitzen kann ausnahmsweise ein Sichtschutz mit einer Hecke von höchstens 2,0 m zugelassen werden.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen (z.B. als Hecken oder Zäune) und ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente in Pasewalk - Pasewalker Liste:
Bäckerei- / Konditoreiwaren
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)
Bastelbedarf, Pokale, 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, -rekorder, unbespielte und bespielte Tonträger, Videospiele
Musikinstrumente
Mobiltelefone, 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 Mixgeräte, 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

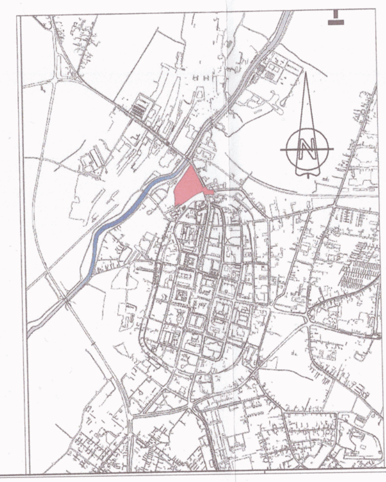
PLANZEICHNUNG - TEIL A





Kartengrundlage des Bebauungsplanes ist ein Lage- und Höhenplan vom 29.06.2007.

Lage- und Höhenplan
Gemeinde: Pasewalk — Gemarkung: Pasewalk
Flur: 27 — Flurstück: diverse
Objekt: Bebauungsplan Nr. 25/07 „Bahnhofstraße"
Bauherr / Antragsteller: Stadt Pasewalk, Haußmannstraße 85, 17309 Pasewalk
Gemessen am: 22.06.2007 — Lagesystem: 42 / 83 — Maßstab: 1:500 — Blatt: 1 / 1
Ausgefertigt am: 29.06.2007 — Höhensystem: HN 76
Es wird keine Garantie übernommen, dass das Grundstück frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist!
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Einzeichnungen von Daten sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!
Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise
Siegel / Unterschrift



Übersichtsplan

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- (WA) Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
- Fremdkörperfestsetzung — § 1 Abs.10 BauNVO
- (MI) Mischgebiete — § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GFZ 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- II Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- g Geschlossene Bauweise — § 22 BauNVO
- Baulinie — § 23 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - V Verkehrsberuhigter Bereich gemäß Zeichen 325 StVO (Schrittempo)
  - 30 Tempo-30-Zone (Rechts vor Links)

5. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung:
  - Parkanlage

6. Immissionsschutz — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- S1 Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
- (D) Bodendenkmalbereich
- unterirdische Versorgungsleitungen: T - Telekommunikationslinien, F - Fernmeldekabel

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V
- SD zulässige Dachform Satteldach
- SD / WD zulässige Dachformen Satteldach und Walmdach
- → Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen
- 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 Baugebiets — z.B. § 1 Abs. 4 oder § 16 Abs. 5 BauNVO

Projekt:	**Bebauungsplan Nr. 25/07 "Bahnhofstraße" der Stadt Pasewalk**
Auftraggeber:	Stadt Pasewalk Haußmannstraße 85 17309 Pasewalk

GT **Gudrun Trautmann**
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg
fon 0395 / 5824051 mobil 0160 / 5526826
fax 0395 / 5824051
email GT.Stadtplanung@gmx.de

Datum: 01 / 2009
Maßstab: 1:1.000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.12.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25/07 „Bahnhofstraße" Pasewalk bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Pasewalk, den 23.03.09 — Der Bürgermeister — Siegel

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 22.02.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25/07 „Bahnhofstraße" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten" am 31.03.2007 erfolgt.

   Pasewalk, den 28.01.2009 — Der Bürgermeister — Siegel

2. Die Stadtvertretung hat am 26.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25/07 „Bahnhofstraße" einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Pasewalk, den 28.01.2009 — Der Bürgermeister — Siegel

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
   Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2008.

   Pasewalk, den 28.01.2009 — Der Bürgermeister — Siegel

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, dem Screening und dem Schalltechnischen Gutachten lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2008 bis zum 10.09.2008 während folgender Zeiten

montags	7.30 Uhr	bis	12.00 Uhr	13.00 Uhr	bis	15.30 Uhr
dienstags	7.30 Uhr	bis	12.00 Uhr	13.00 Uhr	bis	18.00 Uhr
mittwochs	7.30 Uhr	bis	12.00 Uhr	13.00 Uhr	bis	15.30 Uhr
donnerstags	7.30 Uhr	bis	12.00.Uhr	13.00 Uhr	bis	15.30 Uhr
freitags	7.30 Uhr	bis	12.00 Uhr			

   zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können am 26.07.2008 in dem „Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

   STADT PASEWALK Der Bürgermeister Haußmannstraße 85 (Rathaus) PSF 12 44 17302 Pasewalk

   Pasewalk, den 28.01.2009 — Der Bürgermeister — Siegel

5. Der katastermäßige Bestand am 23. Jan. 2009 sowie die geometrische Form der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1 : .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Pasewalk, den 23. Jan. 2009 — Kataster- und Vermessungsamt — Siegel

6. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Pasewalk, den 28.01.2009 — Der Bürgermeister — Siegel

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.12.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2008 gebilligt.

   Pasewalk, den 28.01.2009 — Der Bürgermeister — Siegel

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Pasewalk, den 23.03.2009 — Der Bürgermeister — Siegel

9. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in den „Pasewalker Nachrichten" am 14.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am 14.03.2009 in den „Pasewalker Nachrichten" bekannt gegeben. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am 14.03.2009 in Kraft getreten.

   Pasewalk, den 23.03.2009 — Der Bürgermeister — Siegel