



STADT PASEWALK

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNUNG M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

SO-1 Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet SO-1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmittelvollsortimenter.

Im Sondergebiet SO-1 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmittelvollsortimenter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.600 m² Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.300 m² VK mit einem Mindestanteil von 300 m² VK des Sortimentes Getränke
2. Warengruppe Drogeriewaren 200 m² VK
3. Sonstige Einzelhandelssortimente 100 m² VK, wobei keines dieser Sortimente über mehr als 50 m² VK verfügen darf.

SO-2 Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmitteldiscounter.

Im Sondergebiet SO-2 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmitteldiscounter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.000 m² VK mit einem Mindestanteil von 100 m² VK des Sortimentes Getränke
2. Warengruppe Drogeriewaren 100 m² VK

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Zweckbestimmung: Werbeflyon

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

GFZ 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

BMZ 3,0 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind: Einzelbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Hier: Zu Gunsten Fernwärmeversorger

B. Textliche Festsetzungen

TF1 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 19 BauNVO)
In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden, ohne die Höchstbegrenzung (Kappungsgrenze) von GRZ 0,8 einhalten zu müssen.
(Begründung siehe 5.2.1)

TF2 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 BNatSchG)
Vor Beginn von Baumfäll-, Erd- und Baumaßnahmen sind zum Schutz der Fauna Baumhöhlenuntersuchungen und Baumhöhlenstellungen durchzuführen und zu belegen. Baumfällgenehmigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres erteilt werden.
Das Absammeln der Weinbergschnecken, als Bestandteil der CEF-Maßnahme, ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung durchzuführen und hat im Frühjahr (April/Mai) des Jahres zu erfolgen, in welchem die Baufreiheit auf den Flächen SO-1 und SO-2 hergestellt wird. Die Zeitpunkt des Absammels und die Lage der Flächen für die Umsetzung der Tiere sind mit der UNB abzustimmen.

TF3 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 in Verb. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)
In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbeflyon“ ist eine Werbeanlage mit der maximalen Masthöhe von 18,00m über Grund (Bezugshöhe: 21,50m über DHHN) zulässig. Die Werbetafeln dürfen dreiseitig angeordnet werden und nach jeder Seite eine Breite von 4,50m nicht überschreiten.
(Begründung siehe 5.1.3)

TF4 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Notwendige Stellplätze im Sinne der §§ 2 und 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk müssen im Regelfall Abmessungen von mindestens 5,00m x 2,50m aufweisen. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze, die stromseitig an eine hindernisfreie Freifläche angrenzen, in die der vordere oder hintere Fahrzeugüberhang hineinragen kann, eine verminderte Länge aufweisen. In diesen Fällen darf die Stellplatzlänge ein Maß von 4,50m nicht unterschreiten. (Bezug: Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk in der Fassung der 2. Änderung)

C. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- Geländehöhepunkt über NHN
- Böschung
- Flurstücknummer
- Sichtfelder nach RAS106

D. Hinweise

1. Natur- und Artenschutz
Rechtzeitig vor dem Umbau oder Abriss von Gebäuden sind diese von einem qualifizierten Fachbüro für Natur- und Artenschutz auf Vorkommen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten (u.a. Fledermäuse und Brutvögel) untersuchen zu lassen. Sollten im Verlauf dieser Untersuchung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Tiere angetroffen werden, ist die UNB unverzüglich zu verständigen. Vor der Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungsverbot, Störungsverbot und das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) durch die UNB, darf keine Veränderung der Lebensstätten dieser Tiere erfolgen.

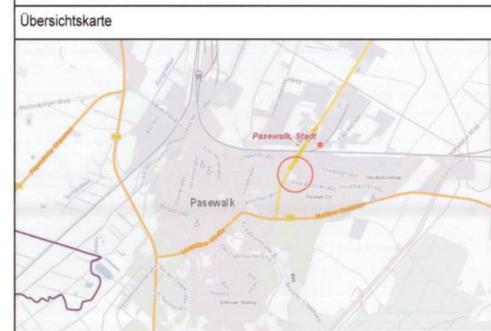
2. Baumschutz
Gesetzlich geschützte Bäume und Bäume in Baumgruppen, welche im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans gefällt werden müssen, sind zu ersetzen. Die Anzahl der zu fallenden Bäume und die Flächen für die Ersatzpflanzung sind rechtzeitig vor der Fällung mit der Stadt Pasewalk und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen. Die Flächen für die Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan darzustellen. Ist innerhalb des Plangebietes keine Ersatzpflanzung realisierbar, so ist diese über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. (Grundlagen: Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk, Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 18 Abs. 3 in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz § 15 Abs. 2 und Abs. 6)

2. Abfallwirtschaft
Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Standorte sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge-BGV-D 29“).
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Für die Errichtung von Stichtstraßen und –wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichtstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

3. Bodenschutz
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagierungen, Altstandorte) bekannt.
Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens und anderes) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Alle Personen, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Treten während der Baumaßnahme Überschusssubstrat auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
Die Forderungen der § 9-12 BBodSchG und der BBodSchV vom 12. Juli 1999 in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

4. Wasserrecht
Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Arbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmesonde bedarf gem. der §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 20 LWaG M-V anzuzeigen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Begebenheiten zulassen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer oder ins Grundwasser geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

4. Wasserrecht
Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Arbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmesonde bedarf gem. der §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 20 LWaG M-V anzuzeigen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Begebenheiten zulassen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer oder ins Grundwasser geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.



STADT PASEWALK

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Planverfasser:
HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 17258 FREUDENBERG
TEL: 03974/7019 (7010)
post@horstmann-hoffmann.de

Stand: Satzungsbeschluss 07/2015 1: 1000

Maßstab

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in Ihrer Sitzung am 27.02.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten“ am 22.03.2014 erfolgt.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, in der derzeit gültigen Fassung beteiligt worden. Die Landesplanerischen Stellungnahmen vom 08.08.2014, 11.09.2014 und 09.02.2015 liegen vor.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 in der derzeit gültigen Fassung ist in Form einer Bürgerversammlung am 15.04.2014 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 27.02.2014 durchgeführt worden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß Schreiben vom 25.08.2014 aufgefordert worden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 04.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2015 bis zum 11.03.2015 zu folgenden Öffnungszeiten:
Montags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Dienstags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwochs 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Donnerstags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 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 von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 31.01.2015 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 15.07.2015 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.07.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.07.2015 gebilligt.
Pasewalk, den
Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.07.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 15.07.2015 gebilligt.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2015 sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ wird hiermit ausgereift.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.08.2015 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen anspruchsgelend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 29.08.2015 in Kraft getreten.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin