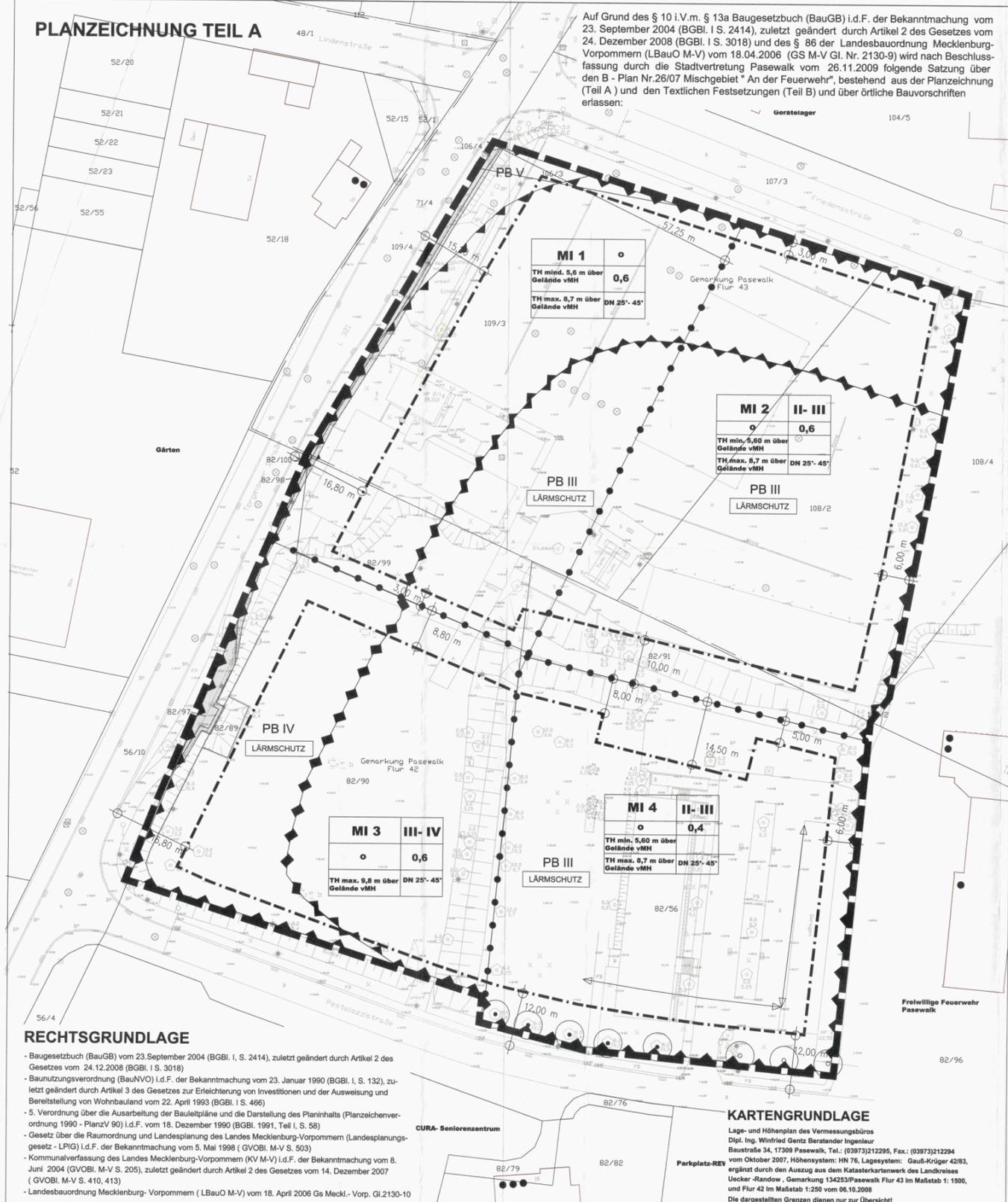


# SATZUNG DER STADT PASEWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN MISCHGEBIET "AN DER FEUERWEHR"



## PLANZEICHNUNG TEIL A



Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.2006 (GS M-V GI. Nr. 2130-9) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Pasewalk vom 26.11.2009 folgende Satzung über den B - Plan Nr.26/07 Mischgebiet "An der Feuerwehr", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und über örtliche Bauvorschriften erlassen:

<b>MI 1</b>	o
TH mind. 5,6 m über Gelände vMH	0,6
TH max. 8,7 m über Gelände vMH	DN 25°-45°

<b>MI 2</b>	<b>II-III</b>
TH min. 5,60 m über Gelände vMH	0,6
TH max. 8,7 m über Gelände vMH	DN 25°-45°

<b>MI 3</b>	<b>III-IV</b>
TH min. 9,8 m über Gelände vMH	0,6
TH max. 8,7 m über Gelände vMH	DN 25°-45°

<b>MI 4</b>	<b>II-III</b>
TH min. 5,60 m über Gelände vMH	0,4
TH max. 8,7 m über Gelände vMH	DN 25°-45°

### RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungs-gesetz - LPFG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVBl. M-V S. 410, 413)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. April 2006 (GS Meckl.-Vorp. GL 2130-10)

### KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Winfried Gantz Beratender Ingenieur Baustraße 34, 17309 Pasewalk, Tel.: (03973)212295, Fax.: (03973)212294 vom Oktober 2007, Höhenystem: NN 76, Lagesystem: Gauß-Krüger 42/83, ergänzt durch den Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landkreises Uecker-Randow, Gemarkung 134253/Pasewalk Flur 43 im Maßstab 1:1500, und Flur 42 im Maßstab 1:250 vom 06.10.2008 Die dargestellten Grenzen dienen nur zur Übersicht!

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- MI 3** Mischgebiet, Baugebietsteilfläche mit Nummer § 6 BauNVO
  - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
  - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
  - 0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
- TH mind. minimale und maximale Höhe der Trauflinie (Schnitlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachdeckung) über Gelände vor Mitte des Hauses § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
- DN 25°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß § 9 Abs. 4 BauGB
- BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- o offene Bauweise § 22 BauNVO
  - - - - - Baugrenze § 23 BauNVO
  - Firstrichtung der Hauptgebäude- Stellung baulicher Anlagen

### VERKEHRSFLÄCHE § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche

### PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

- Pflanzbindung- Bäume § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
- Anpflanzgebot- Bäume § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO

### PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

### PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

- Flurstücksgrenze
- 258 Flurstücksnummer

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl
Höhe der baulichen Anlage	Dachneigung

## HINWEISE

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Nach § 34 LNatG ist es verboten, in der Zeit vom 15.03.-30.09. eines jeden Jahres Bäume, Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit ist außerhalb dieser Sperrzeit vom 31.10.-14.03. zu schaffen. Im Einzelfall ist auf Antrag eine Ausnahme von den Verböten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Naturschutzbehörde über die Ausnahme.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Althöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWag) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen.
- Sollten bei Tiefarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
- Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Im Vollzug des Artenschutzrechts sind die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten,
  - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nest-, Brut-, oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzubreiten, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten.
 Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kommen besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet nicht vor, so dass Eingriffe auf diese Arten nicht zu erwarten sind. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, gelten die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 62 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen.
- Für die Errichtung bzw. für die Änderung einer Zufahrt zur Landesstraße gilt der § 26 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie bedürfen einer Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Errichtung von Zufahrten von der Landesstraße und von den Stadtstraßen aus, ist im Antrags- bzw. Genehmigungsverfahren zum Bauvorhaben zu klären.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN- TEIL B

Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete MI 1, MI 2, MI 3, und MI 4 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

- Im Mischgebiet - Baugebietsteilfläche MI 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
    - Einzelhandelsbetriebe
    - Einzelhandelsbetriebe
    - Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
  - Im Mischgebiet- Baugebietsteilfläche MI 2 und MI 3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
    - Einzelhandelsbetriebe
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
  - Im Mischgebiet- Baugebietsteilfläche MI 4 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
    - Einzelhandelsbetriebe
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
- Die zulässige Grundflächenzahl darf im Mischgebiet- Baugebietsteilfläche MI 1 durch die Fläche von sonstigen Gewerbebetrieben um bis zu 20 % überschritten werden.
2. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO
- 2.1 Stellplätze und Garagen sind im gesamten Mischgebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 2.2 Im Mischgebiet- Baugebietsteilflächen MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind einzeln stehende Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf erst in einem Abstand von 30 m zum öffentlichen Straßenraum zulässig.
3. Nebenanlagen § 14 BauNVO
- Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) und Einrichtungen für Kleinierhaltung sind im gesamten Mischgebiet MI 1 bis MI 4 nicht zulässig.
4. Anpflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
- Auf den Flächen mit Anpflanzgebot sind je 1 Linde *Tilia cordata* "Greenspire", Stammumfang 16-18 cm in 130 cm Stammhöhe anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
5. Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Die mit PB - Lärmschutz gekennzeichneten Flächen liegen in den Lärmpflichtbereichen II und IV. Innerhalb dieser Fläche sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaßnahmen auszuführen:

Fläche	Lärmpflichtbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürosräume und ähnliche	erf. R'w res des Außenbauteiles in dB(A)
PB III	61-65	35	30	
PB IV	66-70	40	35	

### 6. Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Unverschmutztes Regenwasser (z. B. von Freiflächen und Dachentwässerung) ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu verwerten. Eine Einleitung in das öffentliche Netz ist zeitversetzt unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen zulässig.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO-MV

- Dächer
  - Die Dächer sind nur als einfache Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer zulässig.
  - Pultdächer sind nicht zulässig.
  - Für die Dächer ist nur eine harte Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen Dachsteinen zulässig.
  - 1.3.1 Ausnahmsweise können für die Dacheindeckung über 40% der Grundfläche des Gebäudes andere Materialien zugelassen werden, wenn wenn sie für die Nutzung erneuerbare Ressourcen (Solarenergie) erforderlich ist.
  - 1.3.2 Ausnahmsweise sind Gründächer zulässig.
- Außenwände
  - Zulässig sind Fassaden aus Putz und Sichtmauerwerk. Fassadenteile mit Holzverschalung sind zulässig.
  - Das Mauerwerk muss mindestens 60 % der Gesamtfläche der Fassade betragen.
- Ordnungswidrigkeiten
  - Verstöße gegen die Bauvorschriften Nr. 1.1 bis 2.2 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBAuO geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 26.04.2007 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet "An der Feuerwehr" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB vereinfacht ohne Umweltprüfung durchzuführen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsschlusses erfolgte ortsüblich Abdruck in den Pasewalker Nachrichten Nr. 05/2007.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig durch Auslegung des Geltungsbereiches und Informationen zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes sowie über die weichen Auswirkungen in der Zeit vom 06.06.2007 bis zum 27.06.2007 im Rathaus der Stadt entsprechend § 3 BauGB beteiligt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch Abdruck in den Pasewalker Nachrichten Nr. 06/2007.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister
- Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 10.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 26.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26/07 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Mischgebiet "An der Feuerwehr" mit der Begründung haben in der Zeit vom 06.08.2008 bis zum 10.09.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in den Pasewalker Nachrichten am 26.07.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange am 14.05.2009 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Mischgebiet "An der Feuerwehr", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 26.11.2009 von der Stadtvertretung beschlossen. An der Feuerwehr wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk vom 26.11.2009 gebilligt.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand vom 5.10.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung für grobe örtliche Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Leiter KV-Amt
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.26/07 Mischgebiet "An der Feuerwehr" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B wird hiermit ausgeteilt.
 

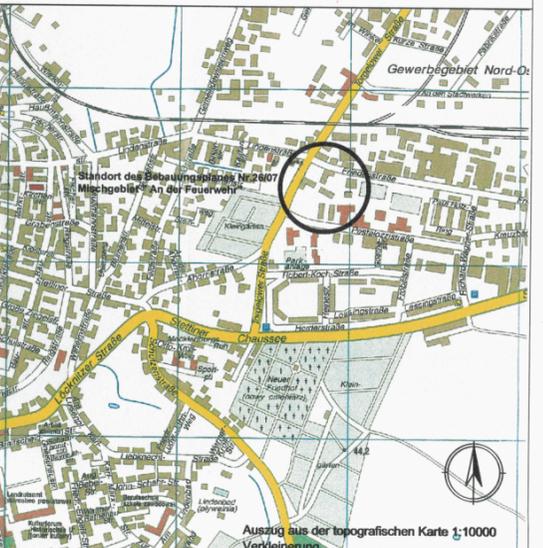
Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister
- 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 27.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S.205), hingewiesen durch Gesetz vom 23.Mai 2006 (GVBl. S. 194) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.26/07 Mischgebiet "an der Feuerwehr" ist mit Ablauf des 27.03.2010 in Kraft getreten.
 

Pasewalk, 07.04.2010

Bürgermeister

# STADT PASEWALK Landkreis Uecker - Randow



## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 26/07 Mischgebiet "An der Feuerwehr"

<b>AUFTRAGGEBER:</b> STADT PASEWALK HAUSSMANNSTR. 85 17309 PASEWALK	<b>AUFTRAGNEHMER:</b> A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplanner - ingenieure August-Milch-straße 1 - 17235 Neubrandenburg Tel.: (0395) 951000 (Fax: 0395) 9510215
Maßstab: 1:500	Architekt: DIPL.-ING. MARITA KLOHS
Phase: SATZUNG	Datum: 09.09.2009
Projektnummer   Pfad: 2007B1540/DWG/SATZUNG	