

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 / 08 DER STADT PASEWALK "SOLARFELD ALTES GASWERK" (SATZUNG)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 25.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

(Teil A) Planzeichenerklärung (Teil B) Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), sowie die Planzeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (GGBl. 1991 S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 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.
 - Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
 - Nicht zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 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,
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: "Solarenergiegewinnung"

 - Im Sondergebiet Solarenergiegewinnung sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus Sonnenenergie zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a. B. 0,7** Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- b. 1,5** Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- c. OK=5,5m** Höhe baulicher Anlagen über Gelände (§ 16 BauNVO)

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

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

4. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Mindestbepflanzung**
 - Im Gewerbe- und Sondergebiet ist je angefangene 500 qm überbaubarer versiegelter Fläche ein Baum (StU 1214) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).
 - Im Gewerbe- und Sondergebiet sind die nicht überbauten Flächen, die nicht der Erschließung dienen, vollständig mit geeigneten Grün- und Hochstaudenfrühen oder Rasensaat zu begrünen (Ausgleichsmaßnahme).
- Befestigung von Flächen**
 - In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschliffen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Maßnahmen wie Fugenguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen. (Minimierungsmaßnahme)

5. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen**
 - Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je qm Gehölzfläche ist mindestens ein Laubbäumchen zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gebietsüblichen Bäume und Sträucher zu erhalten. (Vermeidungsmaßnahme)

6. Grenzen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

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

Pflanzlisten: Empfehlungen zur Verwendung für Grünanlagen und Heckenpflanzungen

| Pflanzliste 1: Baumarten, Heister | Pflanzliste 2: Straucharten |
|---|--|
| Acer campestre | Cornus sanguinea |
| Quercus robur | Rhamnus frangula |
| Sorbus aucuparia | Betula pendula |
| Betula pendula | Corylus avellana |
| Ulmus laevis | Rosa canina agg. |
| Carpinus betulus | Crataegus monogyna |
| Tilia cordata | Rosa corymbifera |
| Crataegus monogyna | Winter-Linde |
| Fagus sylvatica | Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | Robuche |
| Salix alba | Gemeine Esche |
| | Silber-Weide |
| diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten | Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc. |

Verwendung der Obstbäume in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen.

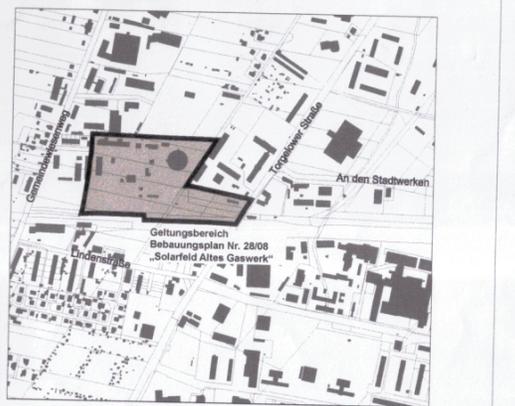
Pasewalker Liste 1: Zentrenrelevante Sortimente

- Bäckerei- / Konditoreiwaren
- Metzgerei- / Fleischwaren
- 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
- Zitschriften
- Bücher
- Hemdenbekleidung
- Damenbekleidung
- Kinderbekleidung
- Lederbekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleintele)
- Basistbedarf, Postale, Vereinsbedarf
- Kunst, Bilder, Rahmen
- Spielwaren (Spiele, Spielzeug)
- Sportbekleidung / Sportschuhe Sportartikel und -geräte, Campingartikel
- Hausart., Schneidwaren, Bestecke, Haushaltwaren
- Glaswaren, Felekrarika, Geschenkartikel
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videokameras, Videorecorder, unbespielte und bespielte Tonträger, Videospiele
- Musikinstrumente
- Mobiletelefone, Telefone- und Telefongeräte und Zubehör
- Personal Computer, Peripheriegeräts, Zubehör, Software
- Fotokameras, Fotofilm, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
- Elektronikgeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mischgeräte, Staubsauger, Bügelseisen etc.)
- Leuchten und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen
- Uhren und Schmuck
- Zoologischer Bedarf
- Schreibwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

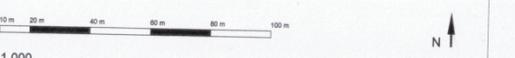
Pasewalker Liste 2: Nicht zentrenrelevante Sortimente (gemäß Einzelhandelskonzeption und Fachplan Pasewalk)

- 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. Parser
- Baumarktspezifische Waren (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleinteile, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Blockhäuser, Wintergärten, Zäune)
- Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör (z.B. Bohrmaschinen, Rasenmäher), Eisenwaren
- Rosier-, Rasier-, Markisen
- Kfz - Zubehör
- Pflanzen, Sämereien (ohne Schnittblumen)
- Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

ÜBERSICHT: Lage des Plangebietes



STADT PASEWALK BEBAUUNGSPLAN NR. 28 / 08 "SOLARFELD ALTES GASWERK" (SATZUNG)



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 24.04.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" am 10.05.2008 erfolgt.
Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines Erörterungstermins am 23.04.2008 durchgeführt worden.
Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 15.06.2008 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 24.04.2008 durchgeführt worden.
Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 28.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

5. 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.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" einschließlich Begründung und Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2008 bis zum 10.09.2008 während folgenden Zeiten:

| | |
|-------------|--|
| Montags | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr |
| Dienstags | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr |
| Mittwochs | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr |
| Donnerstags | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr |
| Freitags | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr |

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 28.07.2008 in den "Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand 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 erfolgt. Die rechtsverbindliche Fixierung im M-H-Kontext vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den 10. Juli 2009
Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 25.09.2008 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 25.09.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 25.09.2008 gebilligt.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Vertagung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.05.2009 Az.: 01341-08-16 mit Hinweis erteilt.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

11. Die Hinweise wurden beachtet.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" wird hiernit ausgesetzt.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in den den "Pasewalker Nachrichten" am 06.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan für die Dauer eines Monats während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erleichen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.05.2009 in Kraft getreten.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister