

SATZUNG

ÜBER DIE ERGÄNZUNG „KLOSTERSTRASSE“ DER STADT PASEWALK

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467), hat die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk am ... die nachfolgende Satzung über die Ergänzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 500 dargestellt ist. Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen

Für die Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1. Eine Bebauung (Hauptgebäude) ist ausschließlich in en Baufeldern zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Hauptgebäude ist nicht gestattet.
2. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten.
3. Die Gebäude dürfen als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden.
4. Die Gebäude dürfen mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.
5. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (Straße) und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

Die Traufhöhe wird als maximale Höhe (in Metern), bezogen auf die mittlere Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (Straße), auf 7,00 m festgesetzt.

- 6. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
7. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen dienen dem Wohnungsbau. Ausnahmsweise sind Büroräume zulässig.
8. Die Errichtung von Stellplätzen ist zulässig.
9. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m gestattet. Geschlossene Zäune und Mauern als Einfriedungen der Grundstücke sind unzulässig. Hecken als Einfriedungen sind nur als blühende Hecken gestattet.

10. Der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:

Auf den Grundstücksflächen sind pro vollständige 100 m² Neuversiegelung

- 5 Stück hochstämmige Obstbäume heimischer Produktion (Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen)

Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

- 20 m² Strauchfläche heimischer Arten z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Symphoricarpos x doorenbosii (Schneebeere), Berberis vulgaris (Berberitze), Pyracantha coccinea „Red Column“ (Feuerdorn)

zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen.

10.3 Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

10.4 Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk (Stand 10.12.2015) § 3 Geschützte Bäume, stehen folgende Bäume unter Schutz:

- 1. Geschützte Bäume sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm (entspricht 10 cm Durchmesser) aufweist.
2. Diese Satzung gilt auch für Bäume, die nach dieser Satzung oder anderen Rechtsvorschriften als Ersatzpflanzungen vorgenommen wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vorliegen.
3. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien, unterliegen den Bestimmungen der Satzung ab einem Stammumfang von 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser).
4. Geschützt sind auch Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser).

- 10.5 Vermeidung von Störung durch Lichtemission: Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sollen auf ein notwendiges Maß reduziert und insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden, d.h. es ist ein Lichtspektrum von 1800-2200K zu bevorzugen. Beleuchtungsdauer und -zeiten sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Streulicht ist zu vermeiden, Beleuchtung ist zielgerichtet zu installieren. Insektenfallen durch rundum geschlossene Leuchten sind zu vermeiden.
10.6 Vermeidung von Vogelschlag: Es muss durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. nach Möglichkeit verhindert werden, dass es zu Vogelkollisionen mit spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen (vor allem Glasflächen) kommt. Um Individuenverluste zu vermeiden, soll reflexionsarmes Glas verwendet werden. Für Vogel gefährliche Durchsichten an Balkon- oder Terrassenbrüstungen sind zu vermeiden. Es wird empfohlen die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von 2022 heranzuziehen und in der Broschüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum Unterschrift

Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung hat am 28.09.2023 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens zur Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Pasewalker Stadtanzeiger“ am ... erfolgt.

Pasewalk, ... Der Bürgermeister Siegel

2. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am ... den Entwurf der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Pasewalk, ... Der Bürgermeister Siegel

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... 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, ... Der Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten

Montag von 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Dienstag von 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch von 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Donnerstag von 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Freitag von 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 die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk unberücksichtigt bleiben können, am ... in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung sowie die ausgelegenen Planunterlagen ebenfalls im Internet auf der Homepage der Stadt Pasewalk veröffentlicht.

Pasewalk, ... Der Bürgermeister Siegel

5. Der Entwurf wurde geändert. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden.

Pasewalk, ... Der Bürgermeister Siegel

6. Der geänderte Entwurf der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Pasewalk wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... im Internet auf der Homepage der Stadt Pasewalk veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der geänderte Entwurf der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Pasewalk zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk unberücksichtigt bleiben können, am ... in den „Pasewalker Nachrichten“ bekannt gemacht worden.

Pasewalk, ... Der Bürgermeister Siegel

8. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am ... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pasewalk, ... Der Bürgermeister Siegel

9. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, ... Kataster- und Vermessungsamt Siegel

10. Die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.

Pasewalk, ... Der Bürgermeister Siegel

11. Die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, ... Der Bürgermeister Siegel

12. Die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist mit der Begründung in den „Pasewalker Nachrichten“ am ... bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von Entschieden werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am ... in den „Pasewalker Nachrichten“ bekannt gegeben. Die Bekanntmachung und die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk mit der Begründung sind auch im Internet auf der Homepage der Stadt Pasewalk eingestellt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschieden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 (5) der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011, hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Pasewalk, ... Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);

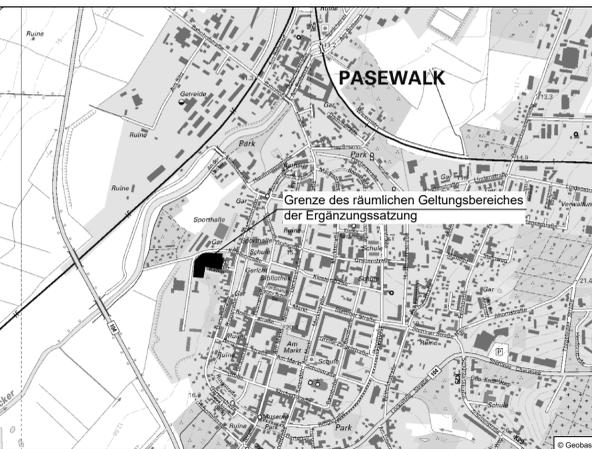
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Natur- schutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

Stadt Pasewalk -ENTWURF- Ergänzungssatzung " Klosterstraße" der Stadt Pasewalk

Übersichtslageplan zur Lage der Ergänzungssatzung



Plangrundlagen:
- Flurgrenzen aus aktuellen ALK-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand August 2023)
- Vermessung vom Vermessungsbüro P. Zeise, Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk (Stand Juli 2023)

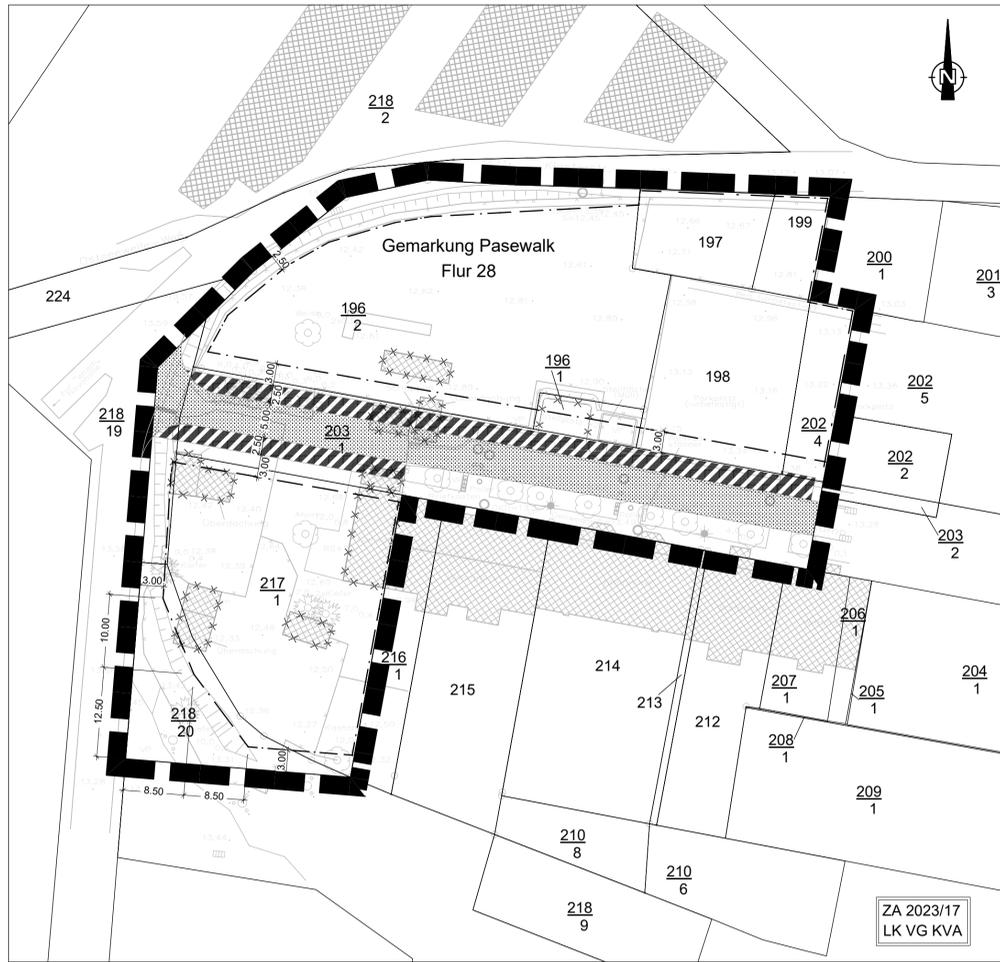
Planverfasser:
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@npp.de
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

Projekt-Nr.: 2023-172 Maßstab: 1 : 500 Datum: März 2024

H/B = 550 / 875 (0.48m²) Allplan 2024

- ENTWURF - Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
Baugrenze
z. B. 196/2 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
vorhandene Bebauung
Geplanter Abbruch
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier Parkfläche

Belange des Naturschutzes

Die Gehölzpflanzungen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken sind zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung an den der Landschaft zugewandten Seite der Grundstücke vorzunehmen.

Sollte die Pflanzung der Gehölze auf den Grundstücken teilweise oder in Gänze in begründeten Ausnahmefällen nicht möglich sein, können durch das Bauamt/Öffentliches Grün und Naturschutz der Stadt Pasewalk Pflanzstellen im öffentlichen Bereich angewiesen werden.

In diesen Fällen bleibt die Gewährleistungspflicht und -zeit durch den Ausgleichspflichtigen bestehen. Schäden, die durch Dritte an der Pflanzung entstehen, hat der Ausgleichspflichtige nicht zu verantworten. Möglich ist ebenfalls eine Ersatzzahlung gemäß den Festlegungen der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk.

Vor dem Abriss von bestehenden Gebäuden oder Fällungen von Gehölzen sind diese von einer fachkundig geschulten Person auf etwaige Brutstätten zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle Fläche zu etwaigen Brutstätten festgestellt werden, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise durchzuführen.

Der Vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gem. DIN 18920/RAS-LG 4 zu schützen. Stehende Kleingewässer mit angrenzender Ufervegetation sind nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotop führen können, sind unzulässig. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10 m zur Böschungskante einzuhalten. Trockenmauern sind schutzwürdige Biotop und müssen erhalten bleiben.

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter/innen in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Vertical text on the left margin containing legal notices and contact information.