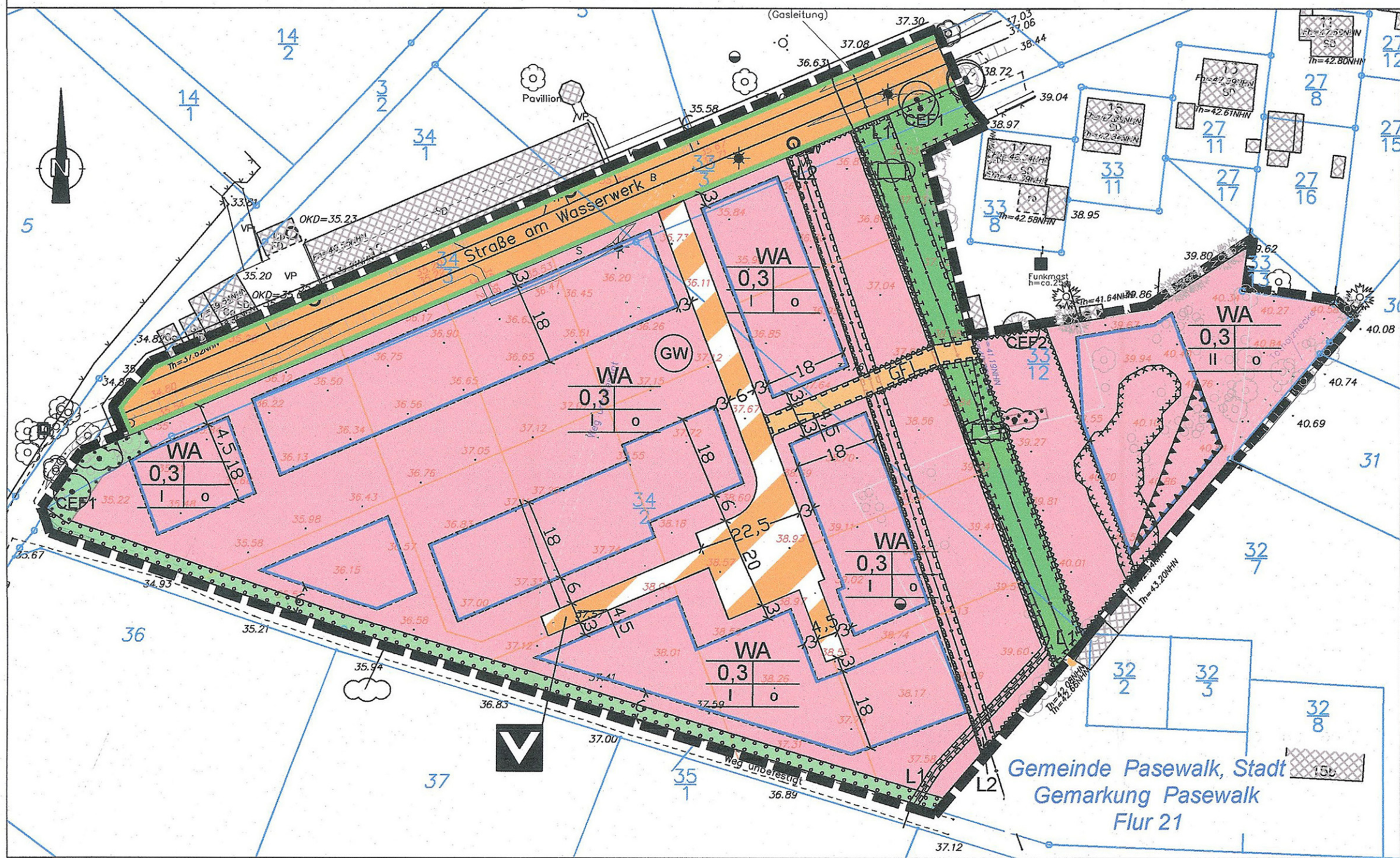


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 59/21 "Am Wasserwerk" der Stadt Pasewalk



Kartengrundlage Lageplan vom Vermessungsbüro Zeise mit digitale ALK

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)

2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)
Baugrenze	Baugrenze

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Privatstraße
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Mischverkehrsfläche

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitungen

5. Grünflächen

	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung hier Bienenweide
	private Grünflächen
	Zweckbestimmung hier Blühhecke

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

CEFI	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung 2.1
	Anpflanzen: Sonstige Bepflanzungen
	CEF-Maßnahme i. V. m. textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2
	Anpflanzen: Sträucher
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Erhaltung: Bäume
	Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Kennzeichnungen

	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
--	--

III. Nachrichtliche Übernahmen

GW	Trinkwasserschutzgebiet hier Zone III
----	---------------------------------------

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO
§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

IV. Hinweise

nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum

V. Darstellung ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	eingemessene Höhenpunkte
	Gebäudebestand
	eingemessene Bäume

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Läden sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- entspricht V2 des Artenschutzfachbeitrages
Die Grünfläche ist von jeglichen Bauarbeiten, Einbauten und zusätzlichen Pflanzungen freizuhalten. Die Ligusterhecke ist zu erhalten. Auf der Fläche ist eine Blühwiese unter Einsatz einer unterstützenden Salbei-Saatenmischung z. B. von Rieger-Hofmann GmbH zu entwickeln. Die Fläche ist 1x im Jahr außerhalb der Brutzeit unter Beiseitigung des Mahdgutes mit einer Schnitthöhe von 20 cm zu mähen.
- entspricht V4 des Artenschutzfachbeitrages
Im Bereich der Anpflanzfestsetzung sind 100 Stück Sträucher heimischer Arten (z. B. Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Syringa vulgaris (Flieder), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)) sowie 50 Stück Sträucher weiterer Arten (z. B. Deutzia hybriden (Deutzia), Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie), Weigelia hybriden (Weigelia)) zur Entwicklung einer Blühhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- entspricht CEF 1 des Artenschutzfachbeitrages
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für den Haussperling ist mit zwei Nistkästen gem. Abb. 7 des AFB zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäumen gem. Abb. 4 des AFB zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- entspricht CEF 2 des Artenschutzfachbeitrages
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für die Bachstelze einem Nistkasten gem. Abb. 8 des AFB zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäumen gem. Abb. 4 des AFB zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- entspricht VWFB1 des wasserrechtlichen Fachbeitrages
Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist vor Versickerung z. B. durch Sickerpackungen, Zisternen, Mulden oder Teichen auf den jeweiligen Grundstücken zurück zu halten und vor Ort zu verbrauchen.
- entspricht VWFB2 des wasserrechtlichen Fachbeitrages
Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nur in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der 30%igen Gebäudeüberbauung, zulässig.
- entspricht VWFB3 des wasserrechtlichen Fachbeitrages
Auf den unversiegelten Grundstücksflächen und Grünflächen ist eine 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht zu gewährleisten.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.1 GFL

Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der auf dem im Osten gelegenen Baugrundstück sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 4,5 m breit.

3.2 L1

Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Hauptversorgungsleitungen für Gas- und Strom zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 9 m, dort wo Gasleitung und Stromkabel liegen und 2 m, dort, wo nur das Stromkabel liegt. Dabei beträgt der Abstand von der Gasleitung nach Osten 4 m und nach Westen, wo sich auch noch das Stromkabel befindet 5 m.

3.3 L2

Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserdruckleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 4 m.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In der gekennzeichneten Fläche sind schutzbedürftige Räume, die nur Fenster an den der Bundesstraße B 109 zugewandten Seiten besitzen, mit einer Lüftungsvorrichtung (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu versehen oder an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

- Dachform
Bei Hauptgebäuden beträgt die Dachneigung höchstens 45°, wenn sie ein Vollgeschoss haben und höchstens 20°, wenn sie zwei Vollgeschosse haben.
- Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig. Blechdächer sind unzulässig.
- Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sind in Form von Blühhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m und/oder sichtdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

III. Kennzeichnungen

Der gekennzeichnete Bereich ist im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes (MBD) mit der Nummer 797 und der Bezeichnung „Pasewalk – Grabensysteme“ erfasst. Für diese Fläche ist die Kampfmittelbelastung wie folgt beschrieben: Grabensysteme, Vergrabungen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Pasewalk. Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.

V. Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei den 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. archaische 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 den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- Baufeldfreimachungen und Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 17.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ gefasst. Der Beschluss ist am 24.07.2021 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 07/2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 20.12.2021 bis zum 21.01.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 03.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2022.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag haben im Rathaus der Stadt Pasewalk in der Zeit vom 06.04.2022 bis zum 20.05.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.03.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 03/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.
- Die von der Änderung des Entwurfes betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzung der Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ für das Gebiet am südlichen Stadtrand [Gemarkung Pasewalk, Flur 21, Flurstücke 33/3 (teilweise), 33/12 (teilweise), 34/2 und 34/3 (teilweise)]

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.11.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

7. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 24.11.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ wurde am 24.11.2022 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Pasewalk, den 12.12.2022



Rodowall
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 06.12.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den 06.12.2022



10. Der Bebauungsplan Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den 12.12.2022



Rodowall
Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.12.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 12/2022 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.12.2022 in Kraft getreten.

Pasewalk, den 12.12.2022



Rodowall
Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2012 >

Bebauungsplan Nr. 59/21 "Am Wasserwerk"

Stadt Pasewalk

Stand: Satzung Oktober 2022

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann