

SATZUNG DER STADT PASWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48/18 "Kreuzbäcksiedlung West" für das Gebiet westlich der Richard-Wagner-Straße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage Lageplan vom Vermessungsbüro Dipl.Ing. (FH) André Borutta

II. Hinweise

- Niederdruckgasleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Stromkabel auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Trinkwasserleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Fernwärmeleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken
- TK-Rohr auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Regenwasserleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Niederdruckgasleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützte Bäume

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer zu fallender Baum, nach Pasewalker Baumschutzsatzung geschützt
- gemessener Höhenpunkt
- Böschung

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 4.05.2017 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

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

1. Dachform
Bei Hauptgebäuden beträgt die Dachneigung höchstens 45°, wenn sie ein oder zwei Vollgeschosse haben und höchstens 20°, wenn sie drei Vollgeschosse haben.
2. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig. Blechdach-er sind unzulässig.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale

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 Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2) Artenschutz

Die Verlegung von Leitungen jeglicher Art ist so abzustimmen, dass Gräben und Baugruben nicht länger als unbedingt notwendig offenbleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, von hineingefallenen Kleintieren (z. B. Frösche, Kröten und Kleinsäuger) zu beräumen. Die Tiere sind an sicheren und störungsfreien Orten wie z. B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Gehölzen wieder freizusetzen.

Satzung der Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ für das Gebiet westlich der Richard-Wagner-Straße (Gemarkung Pasewalk, Flur 41 Flurstücke 1/7, 21/1 [teilweise], 21/2, 22/3, 22/4, 23/1 und 23/2 sowie Flur 42 Flurstücke 106/16, 106/17, 106/18, 106/19, 106/20, 106/21, 106/22, 114/71, 114/72, 114/73, 114/74, 114/75, 114/79 und 114/104 [teilweise])

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

9. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ und 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 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Pasewalk, den

Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen

	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 22 Abs. 4 BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	

4. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Elektrizität	
	Abfall	

5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Parkanlage	

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
	Sträucher sonstige Bepflanzungen	
	Erhaltung: Bäume	

7. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bealstende Fläche i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Verkehrsflächen und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO

TEXT (TEIL B)

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

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 36 m betragen. Es sind alle Hausformen der offenen Bauweise zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO

- 3.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Der Paul-Holz-Ring wird als verkehrsberuhigter Bereich mit 30 km/h festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 M1
Die in der Planzeichnung mit M1 bezeichnete Grünfläche dient der Pflanzung von 13 Ersatzbäumen laut Baumfällgenehmigung sowie der Kompensation flächenhafter Eingriffe und Baumfällungen anderer Vorhaben. Die Fläche ist sukzessive parkartig durch Entwicklung von Magerrasen und Extensivgrünland (Bezug von unterstützendem Saatgut z.B. Rieger-Hofmann GmbH) sowie Pflanzung von Hecken und Bäumen zu gestalten. Die Magerrasen verlangt nach der Einrichtung ein bis zweimal im Jahr eine Mahd auf eine Mindesthöhe von 5 cm über dem Gelände mit Messerbalken. Der beste Zeitpunkt hierfür ist nach dem Abbruch der Kräuter, je nach Beginn der Vegetationsperiode und Wetterbedingungen von Ende Mai bis Mitte Juni. Bei starkem Aufwuchs in feuchten Sommern kann Ende September bis Mitte Oktober nachgemäht werden. Die Mahden sollten in Etappen geschehen um die Fauna zu schützen. Es ist essentiell das Mahdgut vollständig zu entfernen. Düngung (sowohl organische als auch anorganische) sowie Umbruch, Neu- oder Nachsaaten sind zu unterlassen. Bei der Fläche ist die Einsaat einer Salbei-Saatenmischung zu empfehlen.
- 5.2 M2
Gemäß Baumfällgenehmigung vom 20.03.2020 und Anpflanzfestsetzungen in der Planzeichnung sind als Ersatz für den Verlust von 10 Einzelbäumen, 13 Bäume in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem ungekürzten Leittrieb; Stammumfang 12 bis 14 cm und der Arten 3 St Birken (Betula pendula -Be), 3 St Sommerlinde (Tilia platyphyllos -Ti), 3 St Stieleiche (Quercus robur -Qr), 3 St Traubeneiche (Quercus petraea -Qp) und 3 St Gemeine Buche (Fagus sylvatica -Fa) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bewässerung, die Abstützung mit Dreibeck und Gurt, die Anbringung von Verbißschutz und Drahtthrose sowie von Arboflex-Stammfarbe ist zu sichern. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFL Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- L Die gekennzeichnete 4 m breite Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Pasewalker Stadtwerke zu belasten.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 14.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48/18 „Paul-Holz-Ring“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 04/2019 vom 13.04.2019 erfolgt.
2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 01.07.2019 bis 12.07.2019 unterrichtet.
3. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
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
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan Nr. 48/18 „Paul-Holz-Ring“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

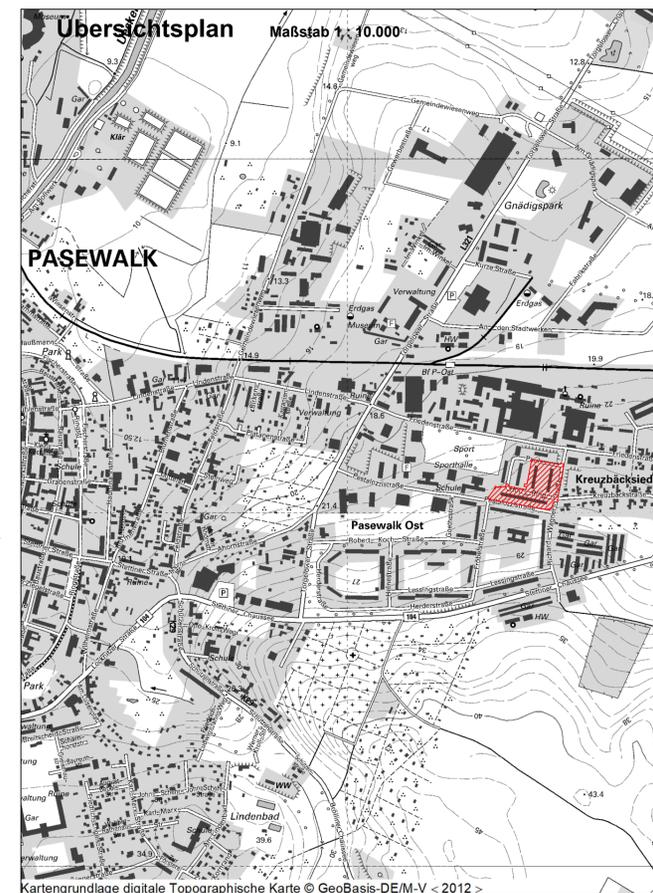
Pasewalk, den

Die Bürgermeisterin
8. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pasewalk, den
9. Der Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den

Die Bürgermeisterin



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

Bebauungsplan Nr. 48/18 "Kreuzbäcksiedlung West" der Stadt Pasewalk

Stand: Entwurf Juli 2020

Planverfasser: Gudrun Trautmann