



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol (WA 0,3, II) and Description (Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse).

2. Bauweise, Baugrenzen

Table with 2 columns: Symbol (o) and Description (offene Bauweise, Baugrenze).

3. Verkehrsflächen

Table with 2 columns: Symbol (orange/yellow boxes) and Description (Straßenverkehrsfläche, Privatstraße, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Table with 2 columns: Symbol (arrow) and Description (unterirdische Leitungen).

5. Grünflächen

Table with 2 columns: Symbol (green boxes) and Description (öffentliche Grünflächen, private Grünflächen).

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

Table with 2 columns: Symbol (dashed lines, circles) and Description (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Anpflanzen von Bäumen, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen).

7. Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol (dashed/dotted lines) and Description (Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen, Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs).

Kartengrundlage Lageplan vom Vermessungsbüro Zeise mit digitale ALK

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet hier Zone III § 9 Abs. 6 BauGB

III. Hinweise

nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum

Darstellung ohne Normcharakter

Table with 2 columns: Symbol (lines, dots) and Description (Flurstücksgrenze, Flurstücknummer, eingemessene Höhenpunkte, eingemessene Bäume).

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) 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

- 2.1 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.
2.2 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.
2.3 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.
2.4 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.

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 8 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 LBAu M-V

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

1. Bodendenkmale

Für die Bereiche außerhalb des Bodendenkmals gilt: 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

- V1 Baufeldfreimachungen und Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

- 1. 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.
2. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben sich vom bis zum durch eine Auslegung des Plankonzeptes mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.
3. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag haben im Rathaus der Stadt Pasewalk in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.
6. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Pasewalk, den
Siegel Bürgermeisterin

- 8. Der katastermäßige Bestand am 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.
9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
10. Der Bebauungsplan Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den
Siegel Bürgermeisterin

11. Die Erteilung der Genehmigung 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 im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Pasewalk, den
Siegel Bürgermeisterin

