TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO sind unzulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

b) Über die Angabe in der Planzeichnung hinaus ist in den Baufeldern 1b, 2 und 3 ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern die festgesetzte maximale Firsthöhe eingehalten ist und das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mindestens 1,2 m gegenüber dem darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

I.2.1) Baulinie (§ 23 (2) BauNVO))

Von der Baulinie darf je Gebäude auf maximal einem Drittel der Wandlänge um maximal 2,0 m zurückgewichen werden.

I.2.2) Nebengebäude

Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern ein Abstand von 2,0m zu festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten wird.

I.2.3) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Ausnahmen: Für Einzel- und Doppelhäuser sind Gebäudelängen bis 35 m, für Hausgruppen bis 80 m zulässig.

I.3) Stellplätze

I.3.1) Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze und überdachte Stellplätze zusätzlich auch innerhalb der in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Flächen (Planzeichen 15.03.00) zulässig.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

I.4.1) Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Schutz des Altbaumbestandes. Die gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk im Verhältnis mindestens 1:1 nachzupflanzen. Fachgerechte Maßnahmen zur Pflege, Erhaltung und Sicherung geschützter Bäume sind zulässig. Der Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Altbäume ist vor Beginn der Bauarbeiten durch eine ortsfeste Einzäunung Mindesthöhe 1,5 m zu schützen und von jeglicher Beanspruchung freizuhalten. Die Schutzeinrichtung ist während der Bauarbeiten funktionstüchtig zu halten und nach deren Abschluss zurückzubauen.

I.4.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 (2) WHG kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, wenn die Machbarkeit sichergestellt ist. Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

II.1) Dachgestaltung

für Baufeld 1a:

Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung im Bereich von 25 bis 35 Grad auszuführen. First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

gesamter Geltungsbereich:

Bei geneigten Dächern über 20 Grad sind als Dachdeckung nur Tonziegel oder Dachsteine in Rot- und Anthrazittönen zulässig; reflektierende und grellbunte Dacheindeckungen sind unzulässig.

II.2) Dachgauben

für Baufeld 1a, 1b:

Entlang der Prenzlauer Straße sind Dachgauben unzulässig. Gauben müssen ansonsten zum First einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in der Lotrechten) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten. Die Breite der Einzelgaube darf 1,5 m und die Höhe 1,80 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf maximal 40 % der Firstlänge betragen.

II.3) Fassadengestaltung

für Baufeld 1a, 1b:

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden sind als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten und einem Wandanteil von mind. 50% auszuführen. Außenwandflächen sind vorzugsweise zu verputzen, ergänzend ist eine Ausführung als Ziegelmauerwerk oder Klinker zulässig. Unzulässig sind glänzende und spiegelnde Materialien.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 4) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler nach DSchG M-V

Innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets sind die Fundplätze 900, 194 und 149 bekannt. Eingriffe in Bodendenkmale sind nach § 7 (1) DSchG M-V genehmigungspflichtig. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Denkmale nach DSchG M-V

Im Plangebiet liegt das als Teil des Baudenkmals Pos. 560 UER: alter Friedhof erfasste Denkmal des Kürassier-Regiments, das zu erhalten und einschließlich des Umgebungsschutzes zu berücksichtigen ist.

III.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.4) Satzungen der Stadt Pasewalk

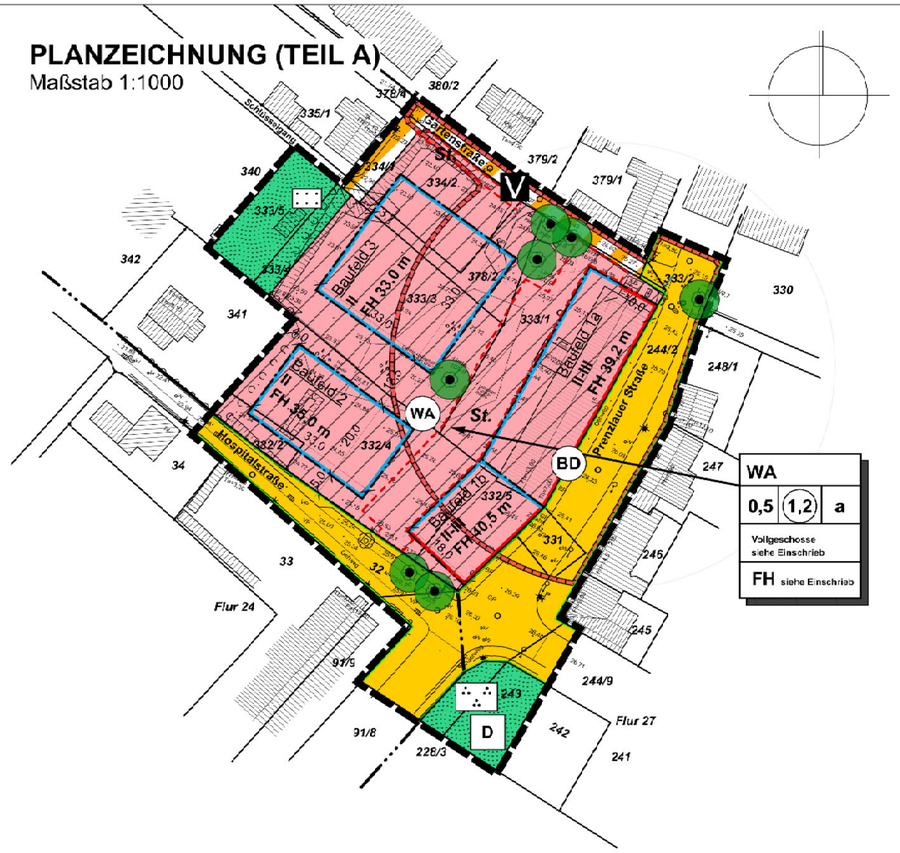
Für den Geltungsbereich gelten u.a. folgende Satzungen der Stadt Pasewalk in der jeweils aktuellsten Fassung:
- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Pasewalk - (Baumschutzsatzung),
- Satzung der Stadt Pasewalk über die Wärmeversorgung und den Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Fernwärmeversorgungsanlagen (Fernwärmesatzung),
- Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk.

III.5) festgesetzte Baumpflanzungen

Im Zuge der Fällgenehmigung vom 02.02.2018 wurde zur Kompensation für Baumfällungen im Plangebiet die Pflanzung von 14 Stück einheimischen, standorttauglichen Laubbäume als Hochstamm, natürliche Kronenform mit durchgehendem, ungekürztem Leittrieb im Mindeststammumfang 12-14 cm in 100 cm Stammhöhe als Auflage festgesetzt. Die Pflanzungen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet oder auf entsprechenden Pflanzstellen im Stadtgebiet erfolgen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom .... , ortsüblich bekannt gemacht am .....

Pasewalk, den Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Pasewalk, den Bürgermeisterin

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ... . nach § 4 (1) BauGB frühzeitig informiert und am . ... nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pasewalk, den Bürgermeisterin

4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch öffentliche Vorstellung am ..... durchgeführt.

Pasewalk, den Bürgermeisterin

5) Die Stadtvertretung hat am 05.07.2018 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Pasewalk, den Bürgermeisterin

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung sowie der Begründung vom . ... bis .... durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung sowie die ausgelegenen Planunterlagen ebenfalls im Internet auf der homepage der Stadt veröffentlicht.

Pasewalk, den Bürgermeisterin

7) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Pasewalk, den Bürgermeisterin

8) Der katastermäßige Bestand am ...., sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

.... den ....

9) Der Bebauungsplan wurde am .... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Pasewalk, den Bürgermeisterin

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den Bürgermeisterin

10) Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ....., in Kraft getreten.

Pasewalk, den Bürgermeisterin

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 47/18 "Quartier ehem. Poliklinik" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47/18 "Quartier ehem. Poliklinik" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

01.01.03 WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

02.01.00 (1,2) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
02.05.00 0,5 — GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß
02.07.00 III - V — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Mindest- und Höchstmaß
02.08.00 FH 51,0m — FIRSTHÖHE als Höchstmaß in Metern NHN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

03.04.00 — BAULINIE
03.05.00 — BAUGRENZE
a — ABWEICHENDE BAUWEISE (vgl. TF I.2.3)

13. SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalten von Bäumen

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

06.01.00 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN mit STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
06.02.00 — auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
06.03.00 P V — VERKEHRSFLÄCHEN besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche verkehrsberuhigter Bereich

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

09.00.00 — GRÜNFLÄCHEN, hier: - Parkanlage öffentlich - Garten privat

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.02.00 BD — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmale
14.03.00 D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.03.00 St — FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze / überdachte Stellplätze
15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Pasewalk
Bebauungsplan mkit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 47/18
"Quartier ehem. Poliklinik"

Entwurf

Fassung vom 30.01.2018, Stand 22.05.2018 Maßstab 1:1.000