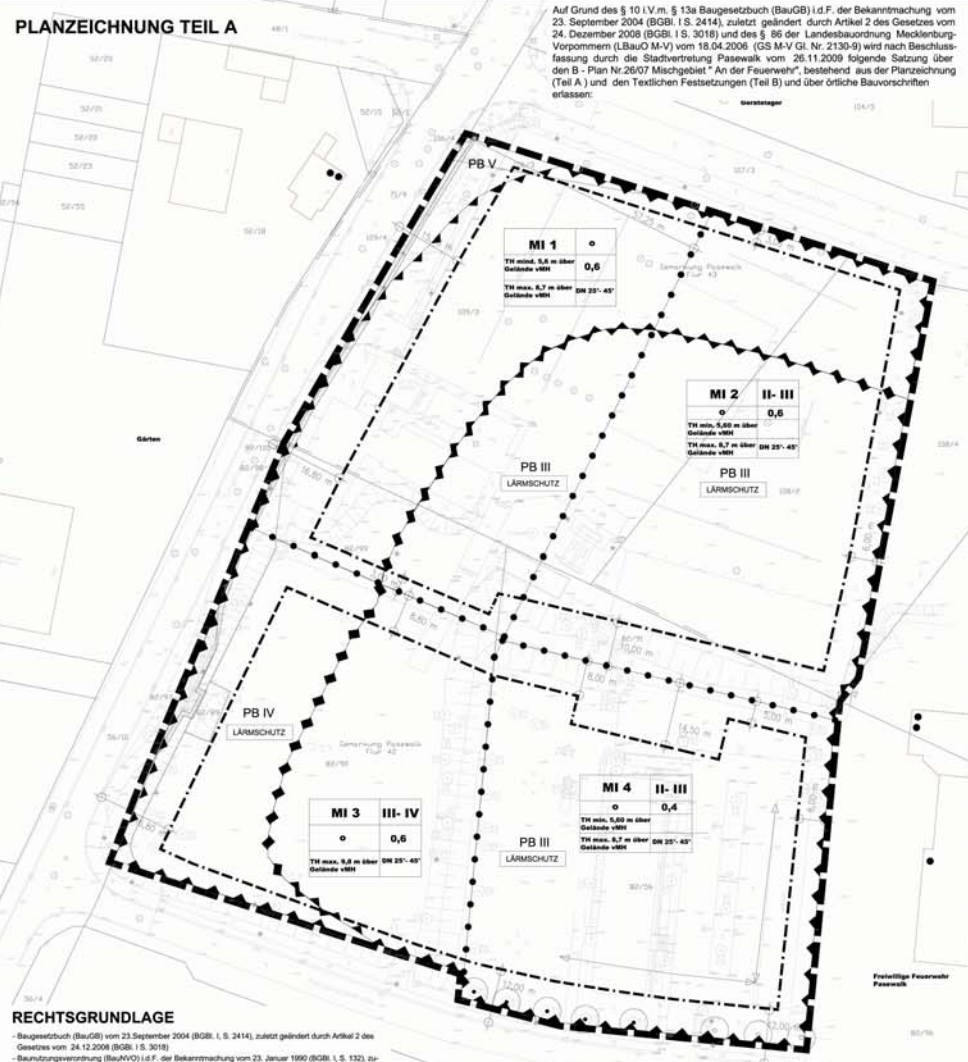


SATZUNG DER STADT PASEWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN MISCHGEBIET "AN DER FEUERWEHR"



PLANZEICHNUNG TEIL A



RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3016)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einleitung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausweisung der Baubereiche und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 933)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVBl. M-V S. 416, 413)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-M-V) vom 18. April 2006 Gs Meckl.-Vop. G1230-10

KARTENGRUNDLAGE
 Lage- und Höhenplan des Verneinungsgebietes
 Dipl.-Ing. Wilfried Giese, Brandenburger Ingenieurbüro
 Baustraße 34, 17269 Pasewalk, Tel.: 0397312299, Fax: 0397312294
 vom Oktober 2007, Höhensystem: NN 78, Lage-system: Gauß-Krüger 4283,
 signed durch die Ausfertigung des Karteninhaltsbereichs des Landesamt
 Uecker-Randow, Gemarkung 13423Pasewalk Flur 43 im Maßstab 1:1000,
 und Flur 42 im Maßstab 1:200 vom 08.10.2008
 Die geographischen Ortsnamen dienen nur zur Orientierung!

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI 3** Mischgebiet, Baugestellfläche mit Nummer § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 9 BauNVO
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- 0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- TI** min. minimale und maximale Höhe der Traufhöhe (Schrittlinie der Oberfläche von Außenwänden und Dachdeckung) über Gelände vor Mitte des Hauses § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- DN 25°-45°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß § 9 Abs.4 BauGB
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- o offene Bauweise § 22 BauNVO
 - o Baugrenze § 23 BauNVO
- o Finstrichung der Hauptgebäude-Stellung baulicher Anlagen
- VERKEHRSFLÄCHE** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- o Straßenverkehrsfläche
- PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT** § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
- o Pflanzplanung-Bäume § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
 - o Anpflanzengel-Bäume § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- o Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 Abs.4 BauGB
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO
 - o Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
- o Fundamentkante
 - o Flurstücknummer
 - o Bemessung in m
- Nutzungsschablone**
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Baugestell | Zahl der Vollgeschosse |
| Bauweise | Grundflächenzahl |
| Höhe der Außenwände | Dachneigung |

HINWEISE

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Funde bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftrag des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zulässig Zuleger, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Nach § 34 LImoG ist es verboten, in der Zeit von 15.00-30.09. eines jeden Jahres Blüme, Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu reißen, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beschädigen. Baubarkeit ist weiterhin dieser Sperrzeit von 31.10.-14.03. zu weichen. Im Einzelfall ist auf Antrag eine Ausweisung von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LImoG möglich. Der Landrat entscheidet als unsere Naturschutzbehörde über die Ausnahme.
3. Die Lagerung und der Umgang mit wasserführenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, AMG) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes MV (LWVG) der untere Wasserbehörden des Landesamtes anzuzeigen.
4. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Nordbrandenburg sowie mit dem Umweltamt des Landesamtes Uecker-Randow abzustimmen.
5. Sollten bei Teilbauarbeiten kompletterwichtig Gegenstände oder Mauern aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mauerwerkbergwerksdienst zu benachrichtigen. Wenn Kampfbreite entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist nach § 3 Kampfbreiteverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
6. Im Vollzug des Altlastenrechts sind die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG zu beachten. Es ist verboten,
 - wird lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzuweisen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Eier-, Brut-, oder Zuchtstadien der Tiere zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wird lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzuhacken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten.
 Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand können besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet nicht vor, so dass Eingriffe auf diese Arten nicht zu erwarten sind. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, gehen die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BImSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 62 BImSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV zu beantragen.
7. Für die Errichtung bzw. für die Änderung einer Zufahrt zur Landestraße die die § 20 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie bedürfen einer Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Errichtung von Zufahrten von Landestraße und von den Staatsstraßen aus, ist im Antrags- bzw. Genehmigungsverfahren zum Bauverfahren zu klären.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN-TEIL B

- Das Mischgebiet (§ 9 BauNVO) wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete MI 1, MI 2, MI 3, und MI 4 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:
1. Im Mischgebiet: Baugestellfläche MI 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 1. Werftgelände
 2. Einzelhandelsbetriebe
 3. Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 4. Gartenbetriebe
 5. Tankstellen
 6. Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
 - 1.2 Im Mischgebiet: Baugestellfläche MI 2 und MI 3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 1. Einzelhandelsbetriebe
 2. Gartenbetriebe
 3. Tankstellen
 4. Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
 - 1.3 Im Mischgebiet: Baugestellfläche MI 4 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 1. Einzelhandelsbetriebe
 2. sonstige Gewerbebetriebe
 3. Gartenbetriebe
 4. Tankstellen
 5. Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
 - 1.4 Die zulässige Grundflächenzahl darf im Mischgebiet: Baugestellfläche MI 1 durch die Fläche von sonstigen Gewerbebetrieben um bis zu 20 % überschritten werden.
 2. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO
 - 2.1 Stellplätze und Garagen sind im gesamten Mischgebiet nur für den durch die zugewiesene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
 - 2.2 Im Mischgebiet: Baugestellflächen MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind erlaubt stehende Garagen nur für den durch die zugewiesene Nutzung verursachten Bedarf erst in einem Abstand von 30 m zum öffentlichen Straßenraum zulässig.
 - 2.3 Nebenrampen § 14 BauNVO
 - 2.4 Nebenrampen (untergeordnete Nebenrampen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) und Erleichterungen für Kletterhaltung sind im gesamten Mischgebiet MI 1 bis MI 4 nicht zulässig. § 14 Abs. 9 BauNVO
 4. Anpflanzengel § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
 5. Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Die mit PB - Lärmschutz gekennzeichneten Flächen liegen in den Lärmprognosebereichen II und IV. Innerhalb dieser Fläche sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die Außenwände, Fenster, Decken, Böden etc.) von Außenluftschallmindernde entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaß auszubilden:
- | Fläche | Lärmprognosebereich | Schalldämmmaß für Außenwände und tragende Bauteile | Binnräume und angrenzende Räume |
|--------|---------------------|--|---------------------------------|
| PB I | II | 45 | 30 |
| | IV | 40 | 20 |
| PB IV | II | 45 | 30 |
| | IV | 40 | 20 |
6. Regelung des Wasserflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Unverschlusste Regenrinnen (z. B. von Freitritten und Dachentwässerung) ist auf den Grundrissen zu zeichnen und zu verorten.
- Eine Einleitung in das öffentliche Netz ist zehnjährig unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO-MV

1. Dächer
 - 1.1 Die Dächer sind nur als einfache Satteldächer, Walmd- und Krüppeldachformen zulässig.
 - 1.2 Pultdächer sind nicht zulässig.
 - 1.3 Für die Dächer ist nur eine harte Dachdeckung aus oder bis rotbraunen Dachsteinen zulässig. 1.3.1 Ausnahmeweise können für die Dachdeckung über 40% der Grundfläche des Gebäudes andere Materialien zugelassen werden, wenn wenn sie die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Solarenergie) erforderlich ist. 1.3.2 Ausnahmeweise sind Grünflächen zulässig.
2. Außenwände
 - 2.1 Zulässig sind Fassaden aus Putz und Schiefermauer, Fassadenteile mit Holzverkleidung sind zulässig.
 - 2.2 Das Mauerwerk muss mindestens 60 % der Gesamtlänge der Fassade betragen.
3. Ordnungsmittel
 - 3.1 Verträge gegen die Bauvorschriften Nr. 1.1 bis 2.2 können als Ordnungsmittel gemäß § 84 LbauO geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 26.04.2007 über den Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes Mischgebiet "An der Feuerwehr" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB vornehmlich ohne Umwidmung durchzuführen. Die Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses erfolgt erst nach Ablauf in den Pasewalk Nachrichten Nr. 26/07.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Nr. 2 Raumverordnungsge (RVO) benannt worden.
3. Die Öffentlichkeit wird während durch Auslegung des Bebauungsplanes und Informationen zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes sowie über die wesentlichen Auswirkungen in der Zeit vom 26.04.2007 bis zum 27.05.2007 im Rathaus der Stadt entsprechend § 3 BauGB beteiligt. Die Bekanntmachung der vollständigen Stellung erfolgt durch Abdruck in den Pasewalk Nachrichten Nr. 05/07.
4. Entgegenstand § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 10.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 26.05.2008 den Erneuerl des Bebauungsplanes Nr. 26/07 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Pasewalk, 01.05.2010
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Mischgebiet "An der Feuerwehr" mit der Begründung haben in der Zeit vom 06.06.2008 bis zum 10.09.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, durch Abdruck in den Pasewalk Nachrichten am 26.07.08 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Pasewalk, 01.05.2010
7. Die von der Planung hergeleiteten und der Träger öffentlicher Belange und gemäß § 4 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kartenform sind und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt worden.
- Pasewalk, 01.05.2010
8. Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange am 14.05.2009 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist registriert worden.
- Pasewalk, 01.05.2010
9. Der Bebauungsplan Mischgebiet "An der Feuerwehr", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 28.11.2009 von der Bauverwaltung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 26/07 Mischgebiet "An der Feuerwehr" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk vom 28.11.2009 gefasst.
- Pasewalk, 01.05.2010
10. Der vollständige Bestand von § 10.2009 wird als fertig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der letztgenannten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung für großmaßstäbliche Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Pasewalk, 01.05.2010
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.26/07 Mischgebiet "An der Feuerwehr" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B ist hiermit ausgelegt.
- Pasewalk, 01.05.2010
12. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienst- und von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.03.2010 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verordnungen- und Formvorschriften und von Mängeln in der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Abgabe und des Einbringens von Einbringungsanträgen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 5 der Kommunalverfassung MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S.205), insbesondere durch Gesetz vom 22. März 2006 (GVBl. S. 194) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.26/07 Mischgebiet "An der Feuerwehr" ist mit Ablauf des 27.03.2010 in Kraft getreten.
- Pasewalk, 30.05.2010

STADT PASEWALK Landkreis Uecker - Randow



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 26/07 Mischgebiet "An der Feuerwehr"

AUFTRAGGEBER:
 STADT PASEWALK
 HAUSMANNSTR. 85
 17309 PASEWALK
 Telefon: 1500
 Archiviert: DRP-ING. MARTHA KLOHS
 Planer: SATZUNGS- und VERORDNUNGS-ABTEILUNG
 Datum: 06.05.2009
 Projektnummer: 1.Plan: 2007/11/05/07NGS/AT7/NGS

AUFTRAGNEHMER:
 A & S GmbH Neubrandenburg
 August-Meibohm-Str. 1
 15230 Neubrandenburg
 Telefon: 0399 311111
 Fax: 0399 311112