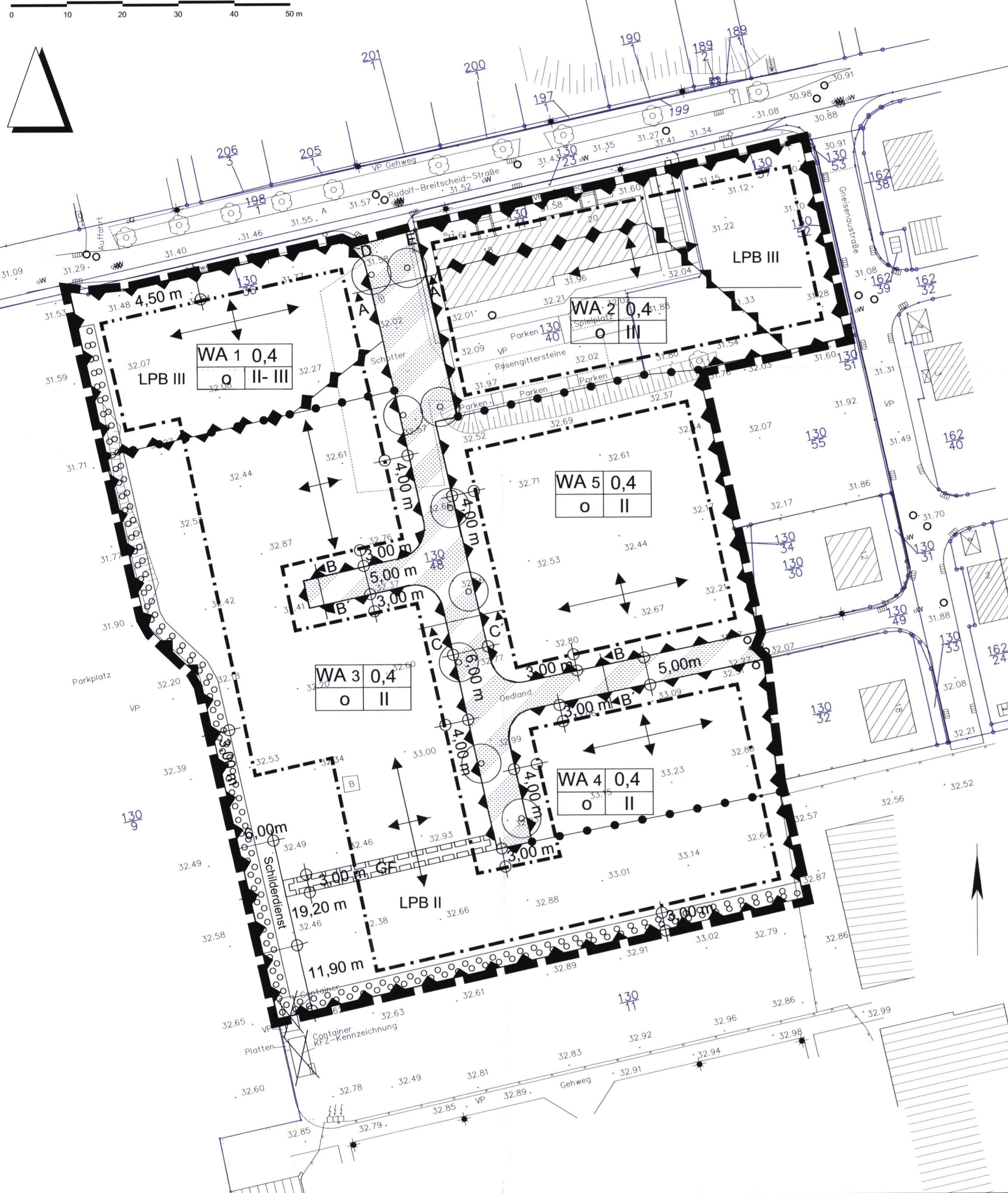


# Satzung der STADT PASEWALK über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 31/09 "Wohnpark- Historisches U"

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
  - Stellung baulicher Anlagen
  - Firsttrichtung der Hauptdächer
- Verkehrsflächen**
  - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehr
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 4 BauGB**
  - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes und Lärmpegelbereiche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
  - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
  - besonderer Nutzungszweck "Schilderdienst" § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB
  - Fläche mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Bemaßung in Metern
  - Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
  - Hauptgebäude / Nebengebäude

Baugebiet	Grundflächenzahl
WA 1 0,4	II
WA 2 0,4	II
WA 3 0,4	II
WA 4 0,4	II
WA 5 0,4	II

### Lage- und Höhenplan

Gemeinde: Pasewalk Gemarkung: Pasewalk  
 Flur: 26 Flurstück: 130/48  
 Objekt: AZ: 203/12

Bauherr / Antragsteller: ME-LE Beteiligungsgesellschaft Verwaltung GmbH  
 Eggesiner Straße 9c  
 17358 Targelow

Gemessen am: 20.06.2012 Lagesystem: 42 / 83 Maßstab: Blatt  
 Ausgefertigt am: 28.06.2012 Höhensystem: DHHN 92 1:500 I / 1

Es kann keine Garantie übernommen werden, dass das Grundstück frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist!

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eintragungen von Daten sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!

Dipl.-Ing. (FA) Petra Zeise  
 Öffentlich bestellte Vermessungsangehörige  
 Parndorfer Chaussee 2 17309 Pasewalk  
 Telefon: (03973) 2075-0 Fax: (03973) 2075-19  
 E-Mail: zeise@vermessung-zeise.de

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 24.09.2009 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 "Wohnpark - Historisches U" gefasst. Am 20.09.2012 wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB vereinfacht ohne Umweltschadung durchzuführen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" Nr. 11/2012.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 06.11.12... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 20.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31/09 "Wohnpark- Historisches U" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31/09 "Wohnpark- Historisches U" mit der Begründung hat in der Zeit vom 31.10.2012 bis zum 04.12.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Auf Grund von Verfahrensfehlern erfolgte eine erneute Auslegung vom 28.11.2012 bis zum 04.01.2013. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" Nr. 11/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange am 21.02.2013 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 31/09 "Wohnpark- Historisches U", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.05.2013 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk vom 02.05.2013 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand vom 27.04.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31/09 "Wohnpark- Historisches U", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 27.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der Nutzung**
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§§ 4 und 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - Das Überbauen der Flächen zwischen der Baugrenze / Baulinie und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Garagen, Carports und Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO), die Gebäude sind, ist nicht zulässig (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
  - Im WA 3 sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen und Carports nur innerhalb der Baufelder zulässig.
- Befristete Festsetzung § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB**
  - Die Zulässigkeit der Nutzung "Schilderdienst" auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sowie das Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und das Leitungsrecht der Versorgungsunternehmen erlöschen am dem Tag, an dem die Nutzung für den Schilderdienst am Standort aufgegeben wird.
  - Als Folgenutzung werden die Fläche als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und mit einem 3 m breiten Anpflanzgebot festgesetzt. Sie dienen dem allgemeinen Wohngebiet.
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB**
  - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den im Plan gekennzeichneten Punkten D und E zugleich die Straßenbegrenzungslinie der Rudolf- Breitscheid- Straße sowie die der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- Mischverkehr.
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
  - Innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten besteht das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen die Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Massnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB**
  - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -LPB- sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest- Schalldämm- Maße R<sub>w, res</sub> zu verwirklichen:  
 Mindest-Schalldämm-Maße R<sub>w, res</sub>  
 der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches (Wand+ Fenstertzw. Wand+Dach+ Fenster)  
 LPB II R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
 LPB III R<sub>w, res</sub> = 35 dB
  - An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. (u. A. Bäder, Hausbetriebsräume)
  - Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.
  - Im Bereich von lärmzugewandten Fassaden, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche größer I befinden, dürfen keine Übernachtungsräume angeordnet werden. Ist eine lärmabgewandte Orientierung von Übernachtungsräumen nicht möglich, sind sie mit einer aktiven schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Die schalldämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB**
  - Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Blütensträuchern anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
 Abstand der Hecke von der Grundstücksgrenze 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,00 m  
 Aus folgenden Gehölzarten ist auszuwählen:

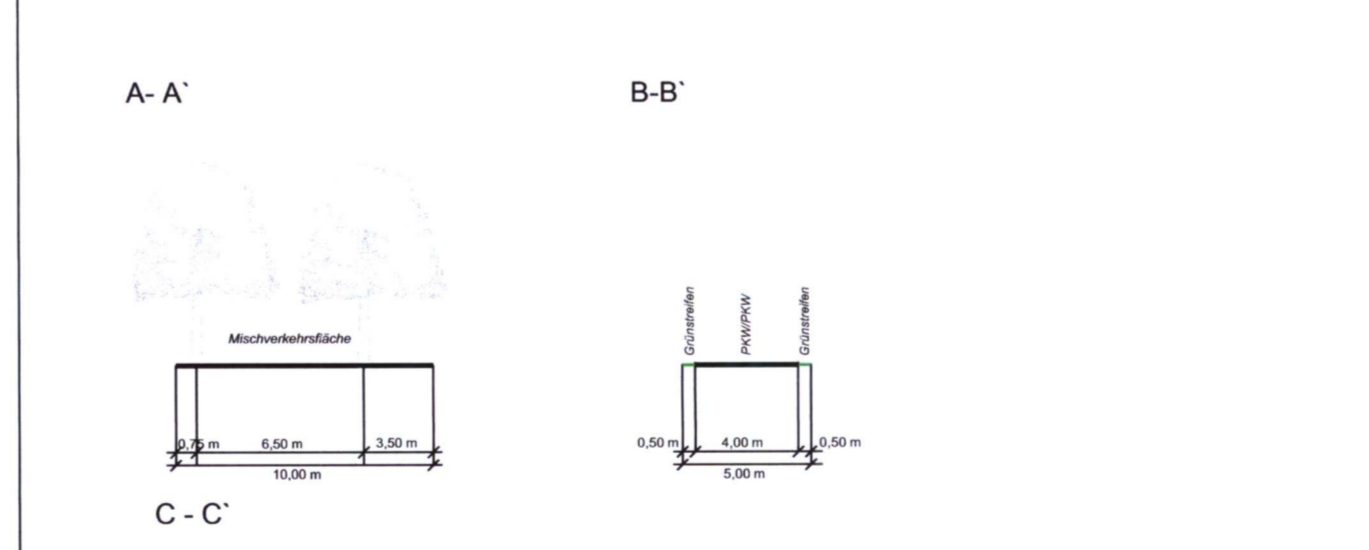
## STRUCHARTEN

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
  - Crataegus monogyna Weißdorn
  - Deutzia in Sorten Kolkwitzie
  - Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie
  - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
  - Syringa vulgaris Flieder
  - Viburnum lantana Schneeball
  - Weigelia in Sorten Schneeball
- Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehr sind an den festgesetzten Standorten Winterlinden Tilia cordata "Rancho" mit regionaler Herkunft/ nordostdeutsches Tiefland als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

## HINWEISE

- Werden bei 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 und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und 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 Denkmalbehörde 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.
- Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Hauptbrutzeit (15.3 bis 15.7.) zu erfolgen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Vorpommern sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen.

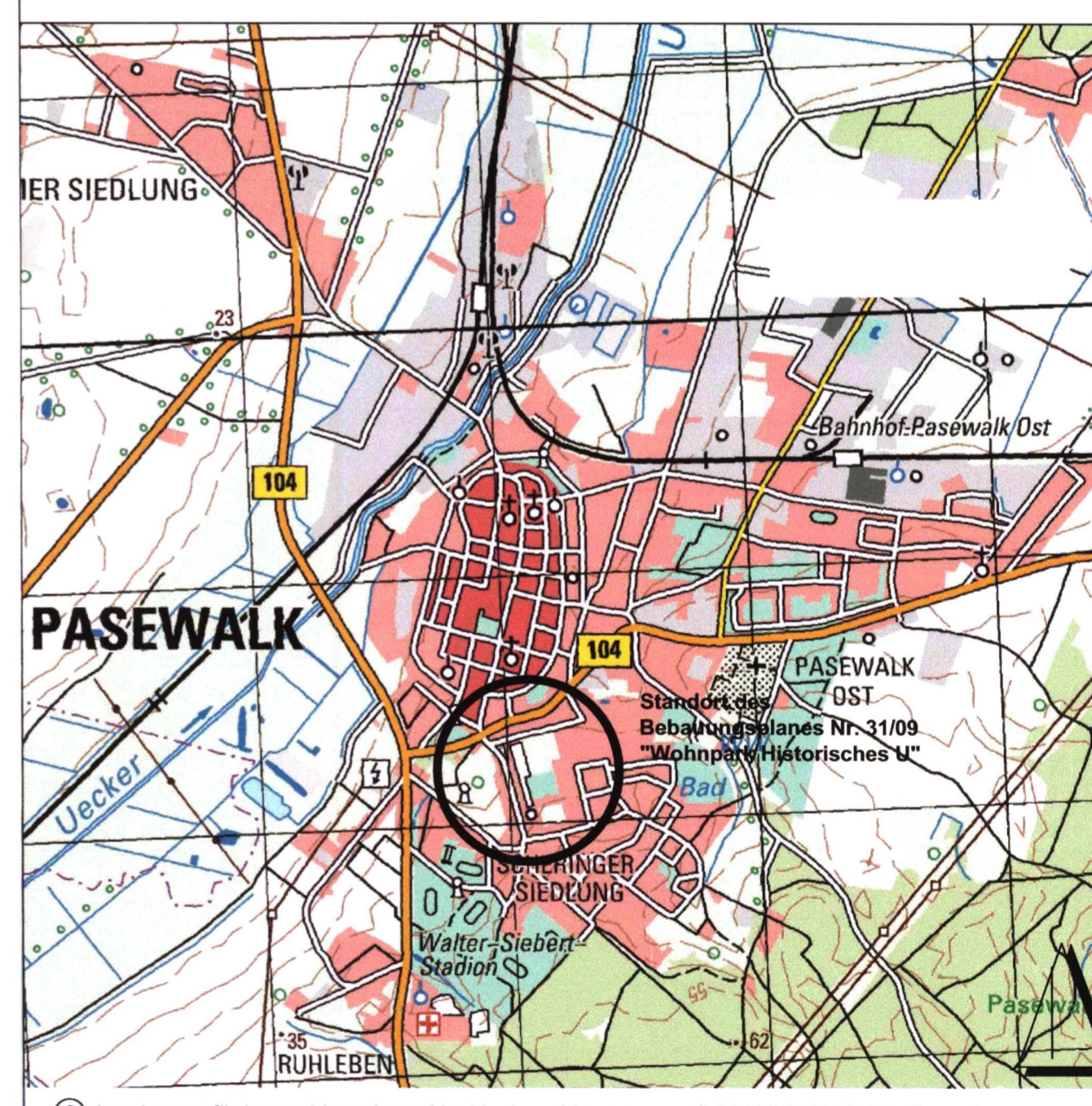
## STRASSENQUERSCHNITTE



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V 2004, S. 205) Gl.Nr. 2020-2, geändert durch Gesetz vom 13.07.2011 (GVBl. M-V, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GS Meckl.- Vorpommern Gl. Nr. 2130-9, geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVBl. M-V, S. 323)

## STADT PASEWALK Landkreis Vorpommern-Greifswald



## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 31/09 "Wohnpark- Historisches U"

**Auftraggeber:** Stadt Pasewalk, Hausmannstraße 85, 17309 Pasewalk

**Auftragnehmer:** A & S GmbH, Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg, Tel.: (0395) 581020, Fax: (0395) 581025

Maßstab: 1:500  
 Architekt: Dipl.-Ing. Marita Klohs  
 Phase: Satzung Datum: März 2013  
 Projektname \ Pfad: N:12012B07540\Satzung-März13.dwg