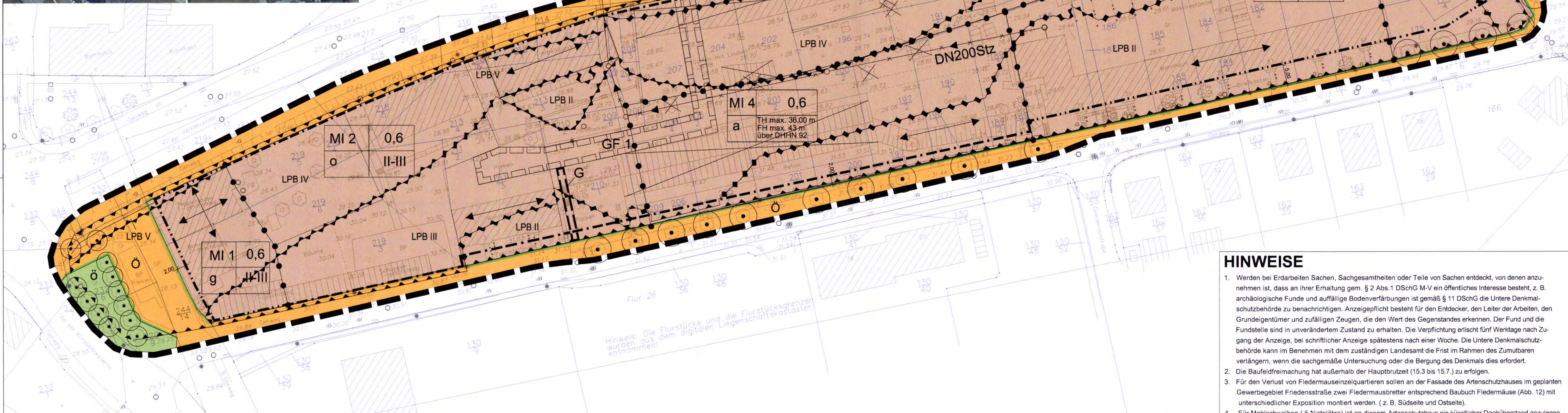


Satzung der STADT PASEWALK über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 36/12 "Rudolf-Breitscheid- Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.04.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36/12 "Rudolf-Breitscheid-Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 12.04.2012 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/12 "Rudolf-Breitscheid-Straße" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB vereinfacht ohne Umweltschichtprüfung durchzuführen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" Nr. 05 am 19.05.2012.
- 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 06.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 02.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/12 "Rudolf-Breitscheid-Straße" mit Begründung beschlossen und zur Abgabe bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/12 "Rudolf-Breitscheid-Straße" mit der Begründung hat in der Zeit vom 05.06.2013 bis zum 05.07.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" Nr. 05 vom 25.05.2013 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 12.09.2013 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 36/12 "Rudolf-Breitscheid-Straße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.04.2014 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk vom 24.04.2014 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand von *Mischgebiet* 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. 36/12 "Rudolf-Breitscheid-Straße" besteht 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, sind am 24.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36/12 "Rudolf-Breitscheid-Straße" ist mit Ablauf des 24.05.2014 in Kraft getreten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - TH max 38 m maximale Traufhöhe in Meter über DHNN 92
 - FH max 43 m maximale Firsthöhe in Meter über DHNN 92
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - Stellung baulicher Anlagen - Ausrichtung der Hauptgebäude
- Verkehrsflächen**
 - 6 öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie (wird, wo sie von Baugrenzen/Baulinien überlagert wird, nicht dargestellt)
 - Ein- und Ausfahrten
 - Einfahrtbereich Norm
- Grünflächen**
 - 6 öffentliche Grünfläche - Stadtgrün
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen**
 - mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
 - 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**
 - Erhaltung: 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
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Nutzungsschablonen
 - Baugebiet
 - Bauweise
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
 - Hauptgebäude / Nebengebäude
 - Abbruch
 - Abbruch Gebäude
 - Schmutzwasserleitung DN 200 Stz - Abbruch und Neuverlegung
 - Laubbau
 - Nadelbau
 - Laubwald
 - Nadelwald
 - Mischwald
 - Gartenland
 - Grundland
 - Gebüsche
 - Schacht (rund) - Höhe Oberkante Deckel
 - Schacht (eckig) - Höhe Oberkante Deckel
 - Regenlauf
 - Straßenlampe (Stahlmast)
 - Schaltkasten
 - Grenze
 - Punkt mit Höhenangabe
 - Unterflurhydrant
 - Schwerer Wasserversorgung
 - Schwerer Gasversorgung
 - Traufhöhe
 - Firsthöhe
 - Verriegelung und Pflasterarten
 - A Asphalt
 - B Beton
 - VP Verbundpflaster
 - EP Ziegelpflaster
 - BP Bspaltplatten
 - PB Fließbeton
 - FP Feldsteinpflaster
 - GP Grobpflaster
 - KP Kiegpflaster

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der Nutzung**
 - Im Mischgebiet gilt der § 9 der BauNVO
 - Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 6 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Im Mischgebiet MI 3 sind sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten der Pasewalker Sortimentsliste laut Einzelhandelskonzept der Stadt Pasewalk vom Januar 2012 (siehe Begründung Punkt 4.3) nicht zulässig. § 9 Abs. 2a BauGB, § 1 Abs. 9 BauNVO
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Pasewalker Sortimentsliste (siehe Begründung Punkt 4.3) sind nur bis zu einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m² zulässig. § 9 Abs. 2a BauGB
 - Für den Getränkemarkt in der Straße Am Luisenplatz im MI 2 gilt der erweiterte Bestandsschutz. Eine Erweiterung des Getränkemarktes ist um die vorhandene Verkaufsfläche des ehemaligen NORMA-Marktes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 645 m² zulässig. § 1 Abs. 10 BauNVO
 - Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO), die Gebäude sind, ist erst im Abstand von 15 m zur Baulinie/Baugrenze zulässig (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO**
 - In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis zu 80 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- Fläche mit Geh- und Fahrrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - Innerhalb der Fläche G und GF 1 besteht das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.
 - Innerhalb der Fläche GF 1 besteht das Fahrrecht zu Gunsten der hinten anliegenden Grundstücke.
- Massnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 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-Schallschirm-Maße R_{wa} in dB der Außenbauteile (Wand/Fenster bzw. Wand/Dach/Fenster) zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Mindest-Schallschirm-Maße R _{wa} in dB der Außenbauteile (Wand/Fenster bzw. Wand/Dach/Fenster)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und ähnliche Räume	Bürosräume und ähnliches
LPB II	30 dB	30 dB
LPB III	35 dB	30 dB
LPB IV	40 dB	35 dB
LPB V	45 dB	40 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, Hausarbeitsräume)
 - Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschichten 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 II befinden, dürfen keine Übermächtingsräume angeordnet werden. Ist eine lärmzugewandte Orientierung von Übermächtingsräumen 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.

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.
- Für den Verlust von Fledermausquartieren sollen an der Fassade des Artenschutzhauses im geplanten Gewerbegebiet Friedenstraße zwei Fledermausbrütter entsprechend Baubuch Fledermause (Abb. 12) mit unterschiedlicher Exposition montiert werden. (z. B. Südsüd- und Ostseite).
- Für Menschswatzen (5 Nistplätze) ist an diesem Artenschutzhaus ein künstlicher Dachüberstand anzulegen.
- Für den Verlust des Nischen-Höhlenbrüters: Einzelbrutpaars ist ein Maueregger geeigneter Nistkasten mit drei Brutkammern (Kolonenbrüter) an der Fassade des Artenschutzhauses zu montieren.
- Die Brutplätze sind vor Beginn der Brutperiode funktional anzulegen. Der Besiedlungserfolg wird über Besatzkontrollen mindestens drei Jahre geprüft. Vogelinspektoren sind in der Brutzeit (Mai, Juni und Juli) und Fledermauskommissionen in den Sommermonaten (Juni/Juli) zu kontrollieren.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit der unteren Bodenenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Drängungen oder auch andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker- Randow ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die Leitungen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden

- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 20.06.2013 (S. 1548)

- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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) i. d. F. Nr. 2020-2, geändert durch Gesetz vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777)

Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen

Gemeinde: Pasewalk Gemarkung: Pasewalk
 Flur: 27 Flurstück: diverse

B-Plangebiet zwischen Löcknitzer Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße A Z: 278/12

Bauherr - Antragsteller: Stadt Pasewalk
 Hauptmannstraße 85
 17309 Pasewalk

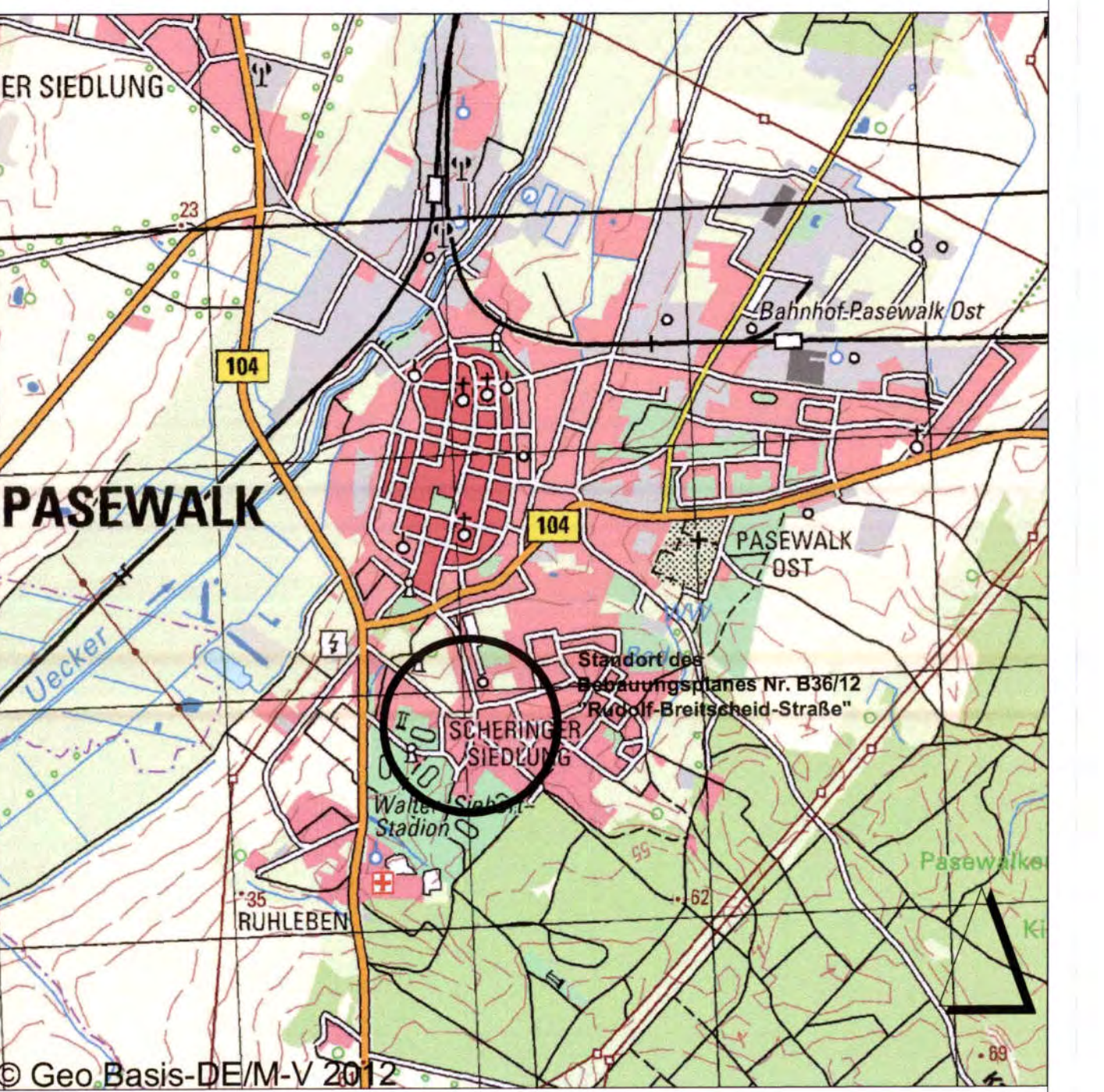
Gemessen am: September 2012	Lage-system: 42/83	Maßstab: 1:500	Blatt: 1/1
Ausgefertigt am: 08.10.2012	Höhen-system: DHNN 92		

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

Dieser Plan ist arbeitsrechtlich geschützt! Entwürfe sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!

Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
 Papestr. 10, 17309 Pasewalk
 Telefon: (03973) 2075-0 Fax: (03973) 2075-19
 E-Mail: zeise@vermessung-zeise.de

STADT PASEWALK Landkreis Vorpommern-Greifswald



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 36/12 "Rudolf-Breitscheid-Straße"

Auftraggeber: Stadt Pasewalk
 Haussmannstraße 85
 17309 Pasewalk

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
 architekten + stadtplaner + ingenieure
 17139 Pasewalk
 Tel: (03973) 181220 Fax: (03973) 181224

Maßstab: 1:500
 Architekt: Dipl.-Ing. Marita Klohs
 Phase: Satzung Datum: April 2014
 Projektnummer / Pfad: 2012B039/40/Satzung24-04-14.dwg