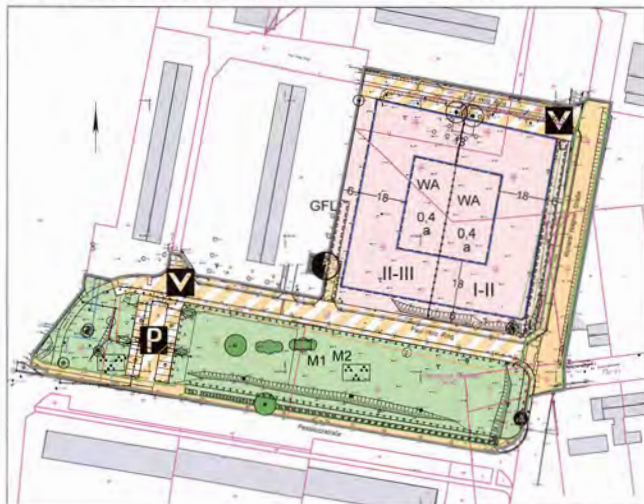


SATZUNG DER STADT PASWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48/18 "Kreuzbäcksiedlung West" für das Gebiet westlich der Richard-Wagner-Straße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage Lageplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) André Borutta

II. Hinweise

- Niederdruckgasleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Stromkabel auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Trinkwasserleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Fernwärmeleitungsleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken
- TK-Rohr auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Regenwasserleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Niederdruckleitung auf nicht öffentlichen Grundstücken
- Fernmeldekabel der E.DIS auf nicht öffentlichen Grundstücken
- geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützte Bäume

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- zu fallender Baum, nach Pasewalker Baumschutzsatzung geschützt
- gemessener Höhenpunkt
- Böschung

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die zuletzt am 4.05.2017 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

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)
Laden sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 36 m betragen. Es sind alle Hausformen der offenen Bauweise zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO
3.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 M1
Die in der Planzeichnung mit M1 bezeichnete Grünfläche dient der Pflanzung von 13 Ersatzbäumen laut Baumfällgenehmigung sowie der Kompensation flächenhafter Eingriffe und Baumfällungen anderer Vorhaben. Die Fläche ist sukzessive parkartig durch Entwicklung von Magerrasen und Extensivgrünland (Bezug von unterstützendem Saatgut z.B. Rieger-Hofmann GmbH) sowie Pflanzung von Hecken und Bäumen zu gestalten. Die Magerwiese verlangt nach der Einrichtung ein bis zweimal im Jahr eine Mahd auf eine Mindesthöhe von 5 cm über dem Gelände mit Messerbalken. Der beste Zeitpunkt hierfür ist nach dem Abfruchten der Kräuter, je nach Beginn der Vegetationsperiode und Wetterbedingungen von Ende Mai bis Mitte Juni. Bei starkem Aufwuchs in feuchten Sommern kann Ende September bis Mitte Oktober nachgemäht werden. Die Mahden sollten in Etappen geschehen um die Fauna zu schützen. Es ist essentiell das Mahdgut vollständig zu entfernen. Düngung (sowohl organische als auch anorganische) sowie Umbruch, Neu- oder Nachsaaten sind zu unterlassen. Bei der Fläche ist die Einsaat einer Samenmischung zu empfehlen.
- 4.2 M2
Cemäß Baumfällgenehmigung vom 20.03.2020 und Anpflanzfestsetzungen in der Planzeichnung sind als Ersatz für den Verlust von 10 Einzelbäumen, 13 Bäume in der Qualität Hochstamm mit durchgehend ungekürzten Leittrieb, Stammumfang 12 bis 14 cm und der Arten 3 St Birken (Betula pendula -Be), 3 St Sommerleite (Tilia phillylos -Ti), 3 St Stieleiche (Quercus robur -Qr), 3 St Traubeneiche (Quercus petraea -Qp) und 3 St Gemeine Buche (Fagus sylvatica -Fa) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bewässerung, die Abstützung mit Dreieck und Curt, die Anbringung von Verblisschutz und Drahtrose sowie von Arboflex-Stammfarbe ist zu sichern. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 5.1 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFL Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 5.2 L Die gekennzeichnete 4 m breite Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Pasewalker Stadtwerke zu belasten.

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 oder zwei Vollgeschosse haben und höchstens 20°, wenn sie drei Vollgeschosse haben.
2. Als Dachbedeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig. Blechdach sind unzulässig.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellenerweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfallungen von Gräber, Brunnenstüben, verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind dies gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DöSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DöSchG M-V für den Entdecker, den Läufer der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DöSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2) Artenschutz

Die Verletzung von Leitungen jeglicher Art ist so abzumildern, dass Graben und Baugruben nicht länger als unbedingt notwendig offenbleiben. Offene Graben sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, von hineingefallenen Kleintieren (z. B. Frosche, Kröten und Kleinsäuger) zu beräumen. Die Tiere sind an sicheren und störungsfreien Orten wie z. B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Gehölzen wieder freizusetzen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 14.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48/18 „Paul-Holz-Ring“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 04/2019 vom 13.04.2019 erfolgt.
2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 01.07.2019 bis 12.07.2019 unterrichtet.
3. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2020.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.11.2020 bis zum 04.12.2021 während folgender Zeiten
montags 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
dienstags 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
mittwochs 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
donnerstags 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
freitags 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.10.2020 in den „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 10/2020 örtlich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die auszuliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt.
6. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 04.03.2021 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan Nr. 48/18 „Paul-Holz-Ring“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.03.2021 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04.03.2021 gebilligt.

Pasewalk, den 23.03.2021

Waldkirch
Die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am 03.10.2018 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pasewalk, den 11.03.2021

Waldkirch
Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den 22.03.2021

Waldkirch
Die Bürgermeisterin

Satzung der Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ für das Gebiet westlich der Richard-Wagner-Straße (Gemarkung Pasewalk, Flur 41 Flurstücke 1/7, 21/1 (teilweise), 21/2, 22/3, 22/4, 23/1 und 23/2 sowie Flur 42 Flurstücke 106/16, 106/17, 106/18, 106/19, 106/20, 106/21, 106/22, 114/71, 114/72, 114/73, 114/74, 114/75, 114/79 und 114/104 (teilweise))
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2015 (GVBl. M-V S. 882), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 04.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

9. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ und 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 24.03.2021 in den „Pasewalker Nachrichten“ örtlich 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 (§§ 214 und 215 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 25.03.2021 in Kraft getreten.

Pasewalk, den 23.03.2021

Waldkirch
Die Bürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 48/18 "Kreuzbäcksiedlung West" der Stadt Pasewalk
Stand: Januar 2021
Planverfasser: Gudrun Trautmann