



# BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11 DER STADT PASEWALK "GEWERBEGEbiet TORGELOWER STRASSE WEST" 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

(Teil A) Planzeichenerklärung  
(Teil B) Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2012 (GVBl. M-V S. 323)

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
    - 1.1 In den Gewerbegebieten GE1 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
      - 1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Bauegebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
      - 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
      - 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahme: können im GE1 zugelassen werden:
      1. Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsbeauftragte sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
      2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
      3. Vergnügungsstätten,
      4. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die Gewerbebetrieben im Bauegebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.
 Nicht zulässig sind im GE1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
      1. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Bauegebiet,
      2. Tankstellen,
      3. Gartenbaubetriebe,
      4. Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.
    - 1.2 In den Gewerbegebieten GE2 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
      - 1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Bauegebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
      - 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
      - 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahme: können im GE2 zugelassen werden:
      1. Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsbeauftragte sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
      2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
      3. Vergnügungsstätten,
      4. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die Gewerbebetrieben im Bauegebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.
 Nicht zulässig sind im GE2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
      1. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Bauegebiet,
      2. Tankstellen,
      3. Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.
    - 1.3 In den Gewerbegebieten GE3 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
      - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Betrieben im Bauegebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe, und Tankstellen.
 Ausnahme: können im GE3 zugelassen werden:
      1. Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsbeauftragte sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
      2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Nicht zulässig sind im GE3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
      1. Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Bauegebiet
      2. Einzelhandelsbetriebe
  - GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
    - 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 17.08.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" nach § 13 BauGB gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" am 24.07.2021 erfolgt.
  - Die Stadtvertretung hat am 17.08.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pflanzlisten: Empfehlungen zur Verwendung für Grünanlagen und Heckpflanzungen

Pflanzliste 1: Baumbarten, Heister	Pflanzliste 2: Straucharten
Acer campestre Quercus robur Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Salix alba Tilia tomentosa Ulmus robora - varia Quercus rubra	Feld-Ahorn Stiel-Eiche Sand-Sirke Hainbuche Rothbuche Silber-Weide Silber-Linde Ulmus Roteiche
diverse Malus-, Pirus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Verwendung der Obstbarten in geringem Maß und alle, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen.	Comus sanguinea Rhamnus frangula Corylus avellana Rosa canina Crataegus monogyna Crataegus laevigata Rosa rugosa Euonymus europaeus Frangula alnus Lonicera xylosteum Sambucus nigra Prunus spinosa Viburnum lantana Rhamnus catharticus Viburnum opulus

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
  - z.B. 1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
  - z.B. 8,0 Baumaßenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Überbauere Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentlicher Straßenraum
  - Straßenbegrenzungslinie
5. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Oberirdische Versorgungsleitung
6. Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
7. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Mindestbepflanzung
  - Befestigung von Flächen
  - Mindestbepflanzung von Stellplätzen
8. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Pflanzbindungen
  - Flächen zum Anpflanzen

9. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Schutzwall
  - Immissionswirksame flächenbezogene Schalleinstufige
10. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)
11. Grenzen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bauegebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.4 Die Fläche zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung A4 ist mit hoch wachsenden Strücheln der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen.

8.5 Für alle Anpflanzungen wird die ausschließliche Verwendung von Pflanzen mit der regionalen Herkunft "Nordostdeutsches Tiefland" festgesetzt.

9.1 Zum Schutz vor Lärm und als Sichtschutz ist auf der so gekennzeichneten Fläche ein Erdwall mit einer Höhe von 4,0 m anzulegen. Der Erdwall ist mit hoch wachsenden Stauden der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen.

9.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen sowie begrenzt sind, dass die folgenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleinstufige (FSP) in dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden:

	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
GE 1.1	55,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	40,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1.2	53,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	38,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1.3	57,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	40,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2.1	63,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	51,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2.2	63,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	51,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2.3	65,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	51,0 dB(A)/m <sup>2</sup>

9.3 Im Industriegebiet (GI) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen sowie begrenzt sind, dass die folgenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleinstufige (FSP) in dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden:

	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
GI	74,3 dB(A)/m <sup>2</sup>	57,3 dB(A)/m <sup>2</sup>

9.4 Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen an der Schalleinstufige sind nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quelle von 4 m über Geländehöhe, einer Mittenfrequenz f = 500 Hz, Mittwind - Wetterlage (Cmet = 0 dB(A), einer mittleren Temperatur von 10° C, einer Luftfeuchte von 70% und einem Bodeneffizienzfaktor G=0,3 durchgeführt worden. Ruhezuschläge für die Beurteilungszeit tags (werktags) wurden berücksichtigt. Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmzuschläge und/oder -schirme), die im B-Plangebiet liegen wurden nicht berücksichtigt. Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleinstufige im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

9.5 Die Berechnungen zur Kontingenzierung der Geräuschemissionen sind nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quelle von 4 m über Geländehöhe, einer Mittenfrequenz f = 500 Hz, Mittwind - Wetterlage (Cmet = 0 dB(A), einer mittleren Temperatur von 10° C, einer Luftfeuchte von 70% und einem Bodeneffizienzfaktor G=0,3 durchgeführt worden. Ruhezuschläge für die Beurteilungszeit tags (werktags) wurden berücksichtigt. Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmzuschläge und/oder -schirme), die im B-Plangebiet liegen wurden nicht berücksichtigt. Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleinstufige im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

