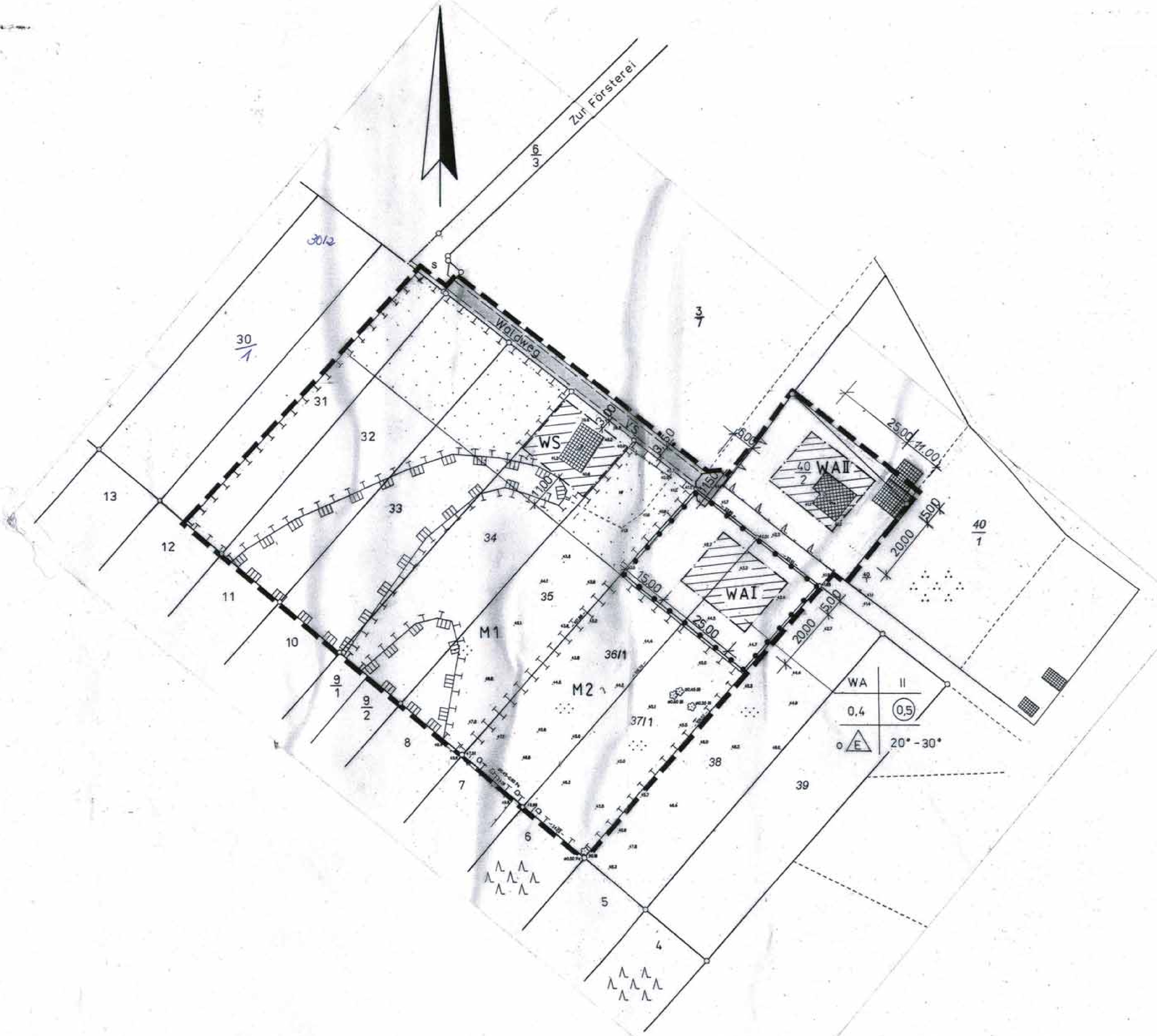
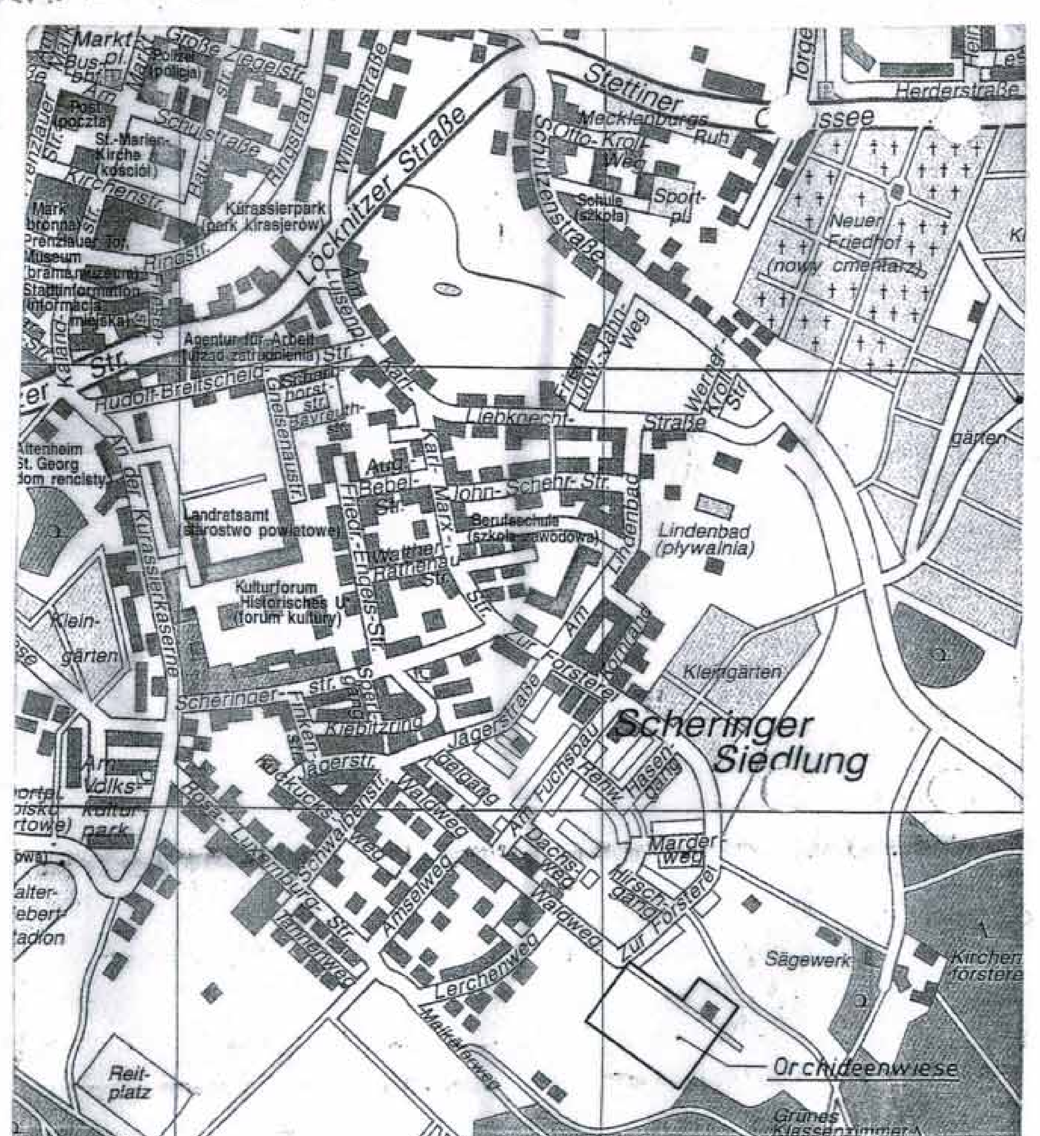


Planzeichen Teil A

Baugebiet	Geschoßanzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

- o — offene Bauweise
- Bäume an 1 m Stammumfang geschützt nach § 26 a LNatG M-V
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WS — Kleinsiedlungsgebiet
- Baugrenze
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Flächen für die Landwirtschaft
- nach L NatG § 20 geschützte Biotope
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- vorhandene Bebauung Wohngebäude
- vorhandene Bebauung Nebengebäude
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
- M1+M2 — Maßnahmen lt. Umweltbericht
- VS - Fläche einschließlich Wendehammer
- Umgrenzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Textliche Festsetzungen Teil B

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg – Vorpommern

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – Planz.V.90) vom 18.12.1990

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baufeldern ist jeweils nur ein Einfamilienwohnhaus zulässig.
1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Landwirtschaft ist die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig.
1.3. Die max. zulässige Traufhöhe betragt 8,50 m bezogen auf 43,2 ü. NN.
1.4. Sowohl in den als Allgemeines Wohngebiet als auch in den als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzten Baufelder ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.
1.5. Im Kleinsiedlungsgebiet WS ist nach § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle ohne gleichzeitige Errichtung eines Wohnhauses zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1. Zur Befestigung aller nicht mit Lastfahrzeugen zu befahrenden Fuß- und Radwege, der PKW-Parkplätze und anderen Stell- und Lagerplätzen darf nur ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau verwendet werden.
2.2. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Wegfläche ist auf dem Baugrundstück bzw. der Wegefläche zu versickern.
2.3. Die Fläche M1 ist als extensive Weide oder als Mähwiese / Heuwiese zu nutzen. Das Orchideenvorkommen ist im Zeitraum vom 5. März bis zum 15. September eines Kalenderjahres aus jeglicher Nutzung (Beweidung mit einem mobilen Zaun) auszugrenzen. Nach dem 15. September ist die Wiese extensiv zu beweiden oder zu mähen. Das Mähgut ist von der Orchideenfläche (Feuchtgrünland) zu beräumen. Die Orchideenfläche darf nicht umgebrochen oder gedüngt werden.
2.4. Die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch zu nutzen. Für die Grundstücksbepflanzung sind gering saataustragende Gehölzarten zu verwenden z.B. Johannisbeersträucher, (Ribes nigra, R. aureum, R. sangiuneum), Stachelbeersträucher, Bauernjasmin (Philadelphus coronarius).
2.5 Es sind keine Bäume zu beseitigen.
2.6 Es ist Fassadenbegrünung mit Wildem Wein und Waldrebe vorzusehen.
2.7 Die Grundstückeingrünung ist nur nördlich, westlich und östlich vorzusehen.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.1. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst das Recht der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Erschließungsstraße wird mit einem Wendehammer ausgeführt. Dieser ist für PKW und LKW bis 8 m Länge (Müllfahrzeuge, Feuerwehr, LKW 6 t) ausgelegt.
3.2. Zusätzlich besteht ein Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 31 – 37 und 40/2 der Flur 25.

4. Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Die bezeichneten Flächen beziehen sich auf M2.
Die Festsetzung lautet:

Auf dem mit M2" bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen.

5. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)
§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile für Aufenthalts-und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Im WA I sind entlang an der N-O –Wand und S-O Wand nur Fenster von Räumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, anzuordnen.

5.2 Außenwohnbereiche, wie Terrassen u. ä. sind im WA I ausschließlich an der Lärm abgewandten Seite zulässig.

5.3 Die an den jeweiligen Grundstücksgrenzen festgestellten Lärmpegel gem. Schallschutztechnischer Untersuchung vom 11.07.2008 dürfen nicht überschritten werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO

1. **Fassaden**
Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in Verblendmauerwerk oder in Putzflächen zu erstellen, helle Pastelltöne sind zulässig

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Holz- oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig.

2. **Dächer**
Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
Ausschließlich Farben der Dacheindeckung sind rot bis rotbraun, sowie Anthrazit.

Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig.

Ausnahmsweise werden auch begrünte Dachflächen zugelassen.

3. **Mülltonnen**
In den Vordergärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen, oder es sind feste Schränke vorzusehen.

4. **Antennen**
Parabolantennen werden außerhalb des Dachraumes zugelassen.

5. Anordnung eines Wendehammers für PKW und LKW bis 8,00 m Länge (Müllfahrzeuge, Feuerwehr, LKW bis 6 t)

Nachrichtliche Übernahme

1. Nach § 20 des Landesnaturschutzgesetzes steht die vorhandene Orchideenwiese im Plangebiet unter Biotopenschutz. Desweiteren befindet sich das Plangebiet auf einem mineralischen Standort.

Der Nutzer hat gemäß § 12 NatSchG vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen an der Vegetation sind bis spätestens zum Beginn der nächstfolgenden Vegetationsperiode auszugleichen.
Abtrag, Zwischenlagerung und Behandlung des Schutzgutes Oberboden (Mutterboden) haben nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere nach der DIN 18915 Blatt 3, zu erfolgen.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Ort, Datum

[Unterschrift] Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 24/06 „Orchideenwiese" (Satzung)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in Ihrer Sitzung am 28.09.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24/06 „Orchideenwiese gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten" am 28.07.2007 erfolgt.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form eines Erörterungstermins am 22.02.2007 durchgeführt worden..

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 09.08.2007 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 28.09.2006 durchgeführt worden.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

4. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 27.09.2007 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24/06 „Orchideenwiese" einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.24/06 „Orchideenwiese", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2007 bis zum 07.12.2007 während folgenden 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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 27.10.2007 in den „Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

7. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 31.01.2008 den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24/06 „Orchideenwiese" einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

8. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr.24/06 „Orchideenwiese", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag nach § 4a Abs. 3 BauGB, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2008 bis zum 27.03.2008 während folgenden 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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 16.02.2008 in den „Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

9. Die von der Planung (2. Planentwurf) berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

10. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 24.04.2008 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

11. Der Bebauungsplan Nr.24/06 „Orchideenwiese" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.06.2008 gebilligt.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

12. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk beschließt in Ihrer Sitzung am 25.09.2008:
1. Die Ergänzung der Abwägung der Stellungnahme von Herrn Dieter Reinke vom 28.11.2007, Punkt 1.2 zum Beschluss der Stadtvertretung vom 24.04.2008. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
2. Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzung Punkt 5, zur Vorkehrung zum Schutz von Geräuschen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB). Die Billigung der Ergänzung, Punkt 4.9 der Begründung zu den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG. (Stand: September 2008)
3. Den Beitritt die sich aus Punkt 2 ergebenen Satzungsänderung des Satzungsbeschlusses vom 26.06.2008 zum Bebauungsplans Nr.24/06 „Orchideenwiese" (Januar 2008).

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

13. Die Genehmigung des Bebauungsplans als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.03.2009.Az:.00107-09-16 unter Beachtung von Maßgaben und Hinweisen erteilt.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

14. Im Rahmen der Erfüllung der Maßgabe zur Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24/06 „Orchideenwiese" vom 27.03.2009 durch den Landkreis Uecker-Randow erfolgte erneut nach 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung. Um den Anforderungen im festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet gerecht zu werden, wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 14.05.2009 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 26.06.2008, Beschluss Nr. 356-21/2008 und die Ergänzung der textlichen Festsetzung (Teil B), 1. Art und Maß der baulichen Nutzung um Punkt 1.5. gefasst.
Der Bebauungsplans Nr.24/06 „Orchideenwiese", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag nach § 4a Abs. 3 BauGB, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2009 bis zum 04.08.2009 während folgenden 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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist jedoch nur zur den geänderten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 20.06.2009 in den „Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

15 Die von der Planänderung, -ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen aufgefordert worden und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

16. Der Bebauungsplan Nr. 24/06 „Orchideenwiese" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 24.09.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde zum Bebauungsplan mit Beschluss der Stadtvertretung am 24.09.2009 gebilligt.

Pasewalk, den 08.04.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

17 Der katastermäßige Bestand am 2?.03.2010 sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den [illegible] — MATTHIESEN FACHDIENSTLEITER 6.3 FD VERMESSUNG & KATASTER — Kataster- und Vermessungsamt — Siegel

18. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil (B) wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügulung der höheren Verwaltungsbehörde vom vom 2.06.2010 Az: .... mit Hinweisen erteilt.

Pasewalk, den 09.06.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

19. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den 09.06.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

20. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist gemäß 10 Abs.4 BauGB in den „Pasewalker Nachrichten" am 17.6.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am in den „Pasewalker Nachrichten" bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 19.06.2010 in Kraft getreten.

Pasewalk, den 21.06.2010 — Der Bürgermeister — Siegel

Unterschrift Bauherr	Unterschrift/Stempel		Maßstab: 1 : 1000
			Ingenieurbüro Hähnel, Prenzlauer Str. 28, 17291 Gramzow
	Datum	Name	**Bebauungsplan** Nr. 24/06 " Orchideenwiese " 17309 Pasewalk
Bearb.	Juni 09		
Gepr.			
Norm.			
Zust. / Änderung / Datum / Name			Bebauungsplan Nr. 24/06 " Orchideenwiese " — Blatt

153