

**BEBAUUNGSPLAN NR. 28 / 08 DER STADT PASEWALK
"SOLARFELD ALTES GASWERK"
(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 Stadtvertretung am 25.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk", 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 die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. April 1993 (BGBl. I S. 466), das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), sowie die Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Pasewalker Liste 2,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebshilfs- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
 Nicht zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Pasewalker Liste 1,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe.
 - 1.2 Im Sondergebiet Solarenergiegewinnung sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus Sonnenenergie zulässig.
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Zweckbestimmung: "Solarenergiegewinnung"

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- z.B. 1,5 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- z.B. OK=5,5m Höhe baulicher Anlagen über Gelände (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- 3.1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 3.2 Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

4. 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
 - 4.1 Im Gewerbe- und Sondergebiet ist je angefangene 500 qm überbaute/versiegelte Fläche ein Baum (SU 12/14) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).
 - 4.2 Im Gewerbe- und Sondergebiet sind die nicht überbauten Flächen, die nicht der Erschließung dienen, vollständig mit gebietsstypischen Gras- und Hochstaudenarten oder Rasensaat zu begrünen (Ausgleichsmaßnahme).
- Befestigung von Flächen
 - 4.3 In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich minderende Maßnahmen wie Fugverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen. (Minimierungsmaßnahme)

5. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen
 - 5.1 Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je qm Gehölzfläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gebietsstypischen Bäume und Sträucher zu erhalten. (Vermeidungsmaßnahme)

6. Grenzen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Altlastenverdachtsflächen Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist von einer Kontamination des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auszugehen. Im Falle von Erdarbeiten sind entsprechende Maßnahmen mit den Fachämtern der Stadt Pasewalk abzustimmen.

Pflanzlisten: Empfehlungen zur Verwendung für Grünanlagen und Heckerpflanzungen

Pflanzliste 1: Baumarten, Heister		Pflanzliste 2: Straucharten	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche	Corylus avellana	Haseleuß
Betula pendula	Sand-Birke	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Crataegus monogyna	Engfrü. Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa corymbifera	Busch-Rose
Tilia cordata	Winter-Linde	Crataegus laevigata	Zweifrü. Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Schott. Zaunrose
Fagus sylvatica	Rotbuche	Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Salix caprea	Sal-Weide
Salix alba	Silber-Weide	Fraxinus alnus	Faulbaum
		Salix viminalis	Kartweide
		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Prunus spinosa	Schlehe
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
		Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.

Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen.

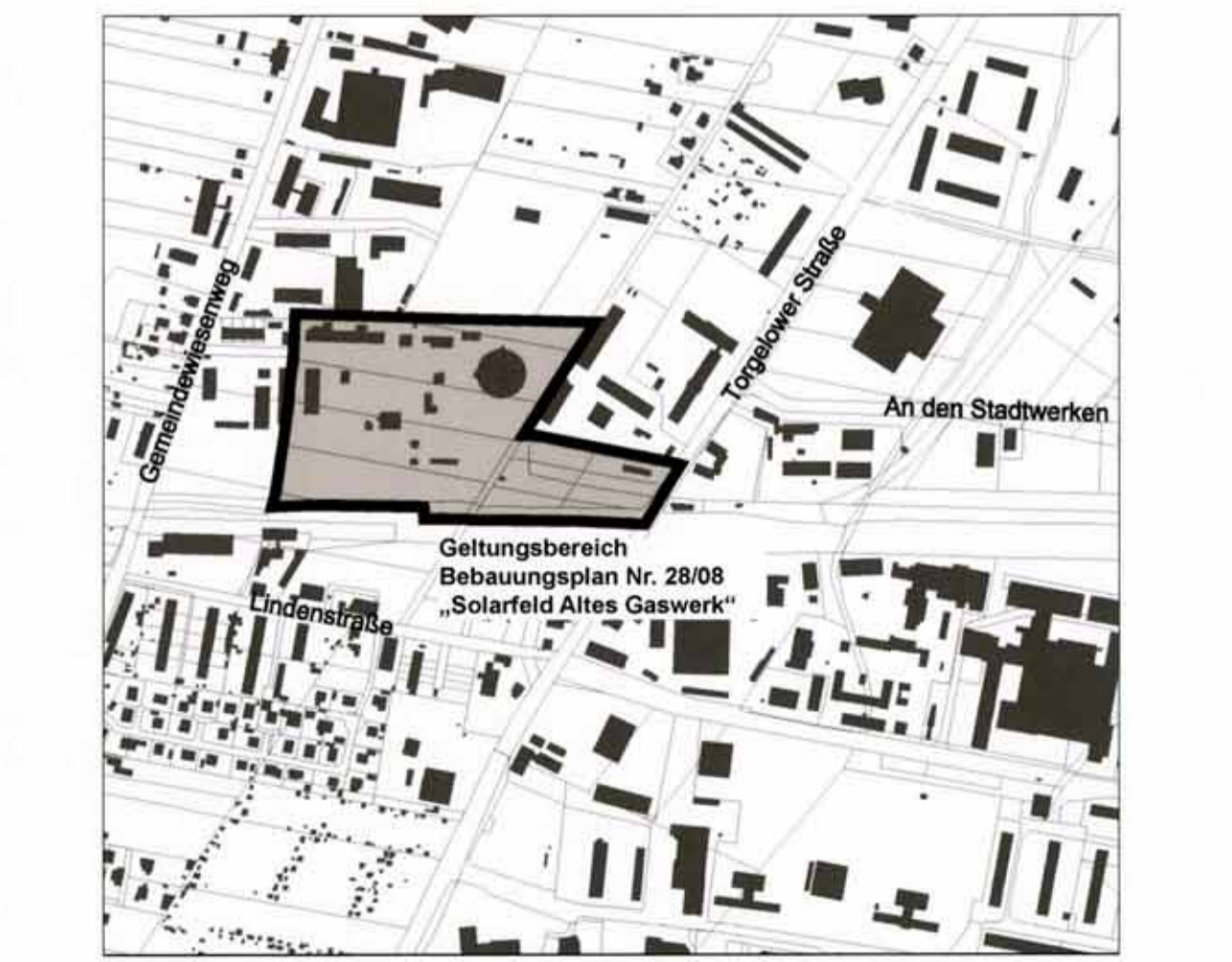
Pasewalker Liste 1: Zentrenrelevante Sortimente

- Bäckerei- / Konditoreiwaren
- Metzgerei- / Fleischereierwaren,
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren),
- Getränke
- Drogerieartikel, pharmazeutischer Bedarf, Parfümeriewaren, Kosmetika, Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
- Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Stempel
- Zeitschriften
- Bücher
- Hemdenbekleidung
- Damenbekleidung
- Kinderbekleidung
- Lederbekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
- Bastbedarf, Pokale, Vereinsbedarf
- Kunst, Bilder, Rahmen
- Spielwaren (Spiele, Spielzeug)
- Sportbekleidung / Sportschuhe Sportartikel und -geräte, Campingartikel
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren
- Glaswaren, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Rundfunk-, Fernseh-, photoelektronische Geräte, Camcorder, Videokameras, Videorecorder, unbespielte und bespielte Tonträger, Videospiele
- Musikinstrumente
- Mobiletelefone, Telefone- und Telefaxgeräte und Zubehör
- Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
- Fotokameras, Fotofilm, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
- Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
- Leuchten und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen
- Uhren und Schmuck
- Zoologischer Bedarf
- Schreibwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

Pasewalker Liste 2: Nicht zentrenrelevante Sortimente (gemäß Einzelhandelskonzeption und Fachplan Pasewalker)

- Elektrogeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrpülmaschinen etc. (weiße Ware)
- Möbel (auch Büromöbel), Holz-, Korb-, Korkwaren, Wohnrichtungsbedarf (Gardinen und Bodenbeläge)
- Bettwaren, Matratzen
- Typische Einzelwaren, höherwertige Bodenbeläge z. B. Parkett
- Baumarktspezifische Waren (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleinteile, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Blockhäuser, Wintergärten, Zäune)
- Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör (z.B. Bohrmaschinen, Rasenmäher), Eisenwaren,
- Rollos, Rolläden, Markisen
- Kfz- Zubehör
- Pflanzen, Samenartikel (ohne Schnittblumen)
- Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

ÜBERSICHT: Lage des Plangebietes



**STADT PASEWALK
BEBAUUNGSPLAN NR. 28 / 08
"SOLARFELD ALTES GASWERK"
(SATZUNG)**

M 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 24.04.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" am 10.05.2008 erfolgt.
Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines Erörterungstermins am 23.04.2008 durchgeführt worden.
Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 15.05.2008 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 24.04.2008 durchgeführt worden.
Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 26.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2008 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 01.07.2009
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" einschließlich Begründung und Umweltbericht legen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2008 bis zum 10.09.2008 während folgenden Zeiten:

- Montags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr
- Dienstags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr
- Mittwochs 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr
- Donnerstags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
- Freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 26.07.2008 in den "Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Fixpunkte im M-1-1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den 10. Juli 2009
Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 25.09.2008 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 25.09.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 25.09.2008 gebilligt.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.03.2009 Az.: 01341-08-16 mit Hinweisen erteilt.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

11. Die Hinweise wurden beachtet.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 28 / 08 "Solarfeld Altes Gaswerk" wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 den "Pasewalker Nachrichten" am 09.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan für die Dauer eines Monats während der Dienstreisen von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am 09.05.2009 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.05.2009 in Kraft getreten.

Pasewalk, den 01.07.2009
Der Bürgermeister