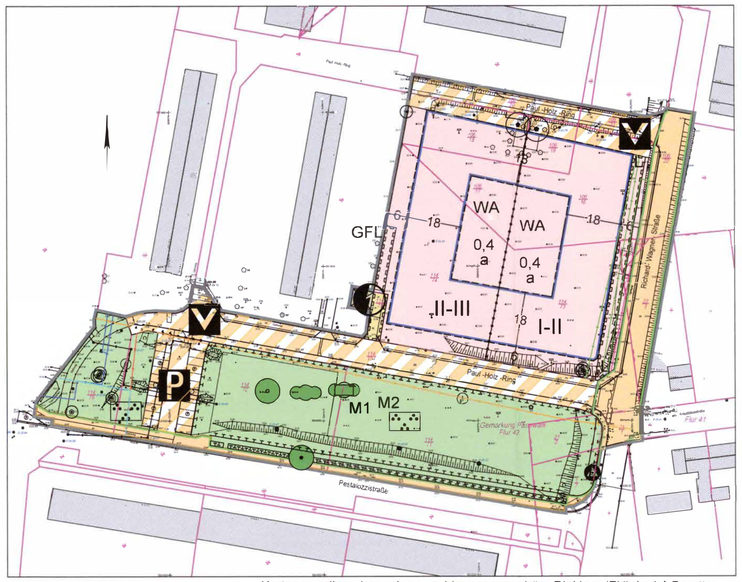
SATZUNG DER STADT PASWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48/18

"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

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche (P)
Verkehrsberuhigter Bereich (V)

4. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität
Abfall

5. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen: Bäume
Sträucher
sonstige Bepflanzungen
Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bealstende Fläche i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Verkehrsflächen und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Hinweise

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

nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützte Bäume

III. Darstellungen ohne Normcharakter

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

Es gilt die PlanzV 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)
Läden sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 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 Salbei-Saatenmischung zu empfehlen.
4.2 M2
Gemäß 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 durchgehendem ungekürzten Leittrieb; Stammumfang 12 bis 14 cm und der Arten 3 St Birken (Betula pendula -Be), 3 St Sommerlinde (Tilia platyphyllos -Ti), 3 St Stieleiche (Quercus robur -Qr), 3 St Traubeneiche (Quercus petrea - Qp) und 3 St Gemeine Buche (Fagus sylvatica-Fa) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bewässerung, die Abstützung mit Dreibock und Gurt, die Anbringung von Verbissschutz und Drahthose 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
§ 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.
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 LBauO 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 Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig. Blechdächer sind unzulässig.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräber, Brunnenschächten, verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind dies gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den West des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG 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.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2) Artenschutz
Die Verlegung von Leitungen jeglicher Art ist so abzustimmen, dass Gräben und Baugruben nicht länger als unbedingt notwendig offenbleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, von hineingefallenen Kleintieren (z. B. Frösche, 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 Bebauungsplanes Nr. 48/18 „Paul-Holz-Ring" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche 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 Bebauungsplanes 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 04.12.202 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 ausgelegen. 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 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die auszulegenden 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 04.03.2021 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 22.03.2021

Die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am 03.12.2018 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pasewalk, den 11.03.2021

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

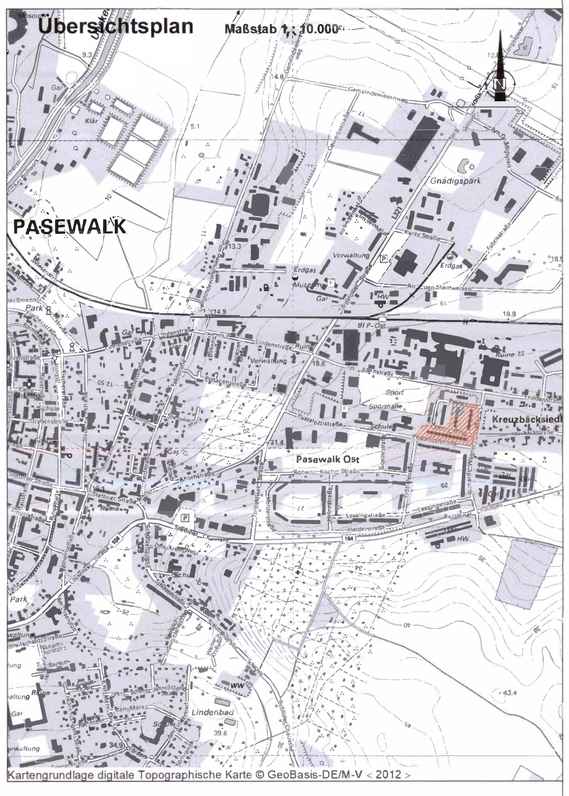
Die Bürgermeisterin

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. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl M-V S. 682), 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 Bebauungsplanes 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 24.04.2021 in den „Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt macht 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 25.04.2021 in Kraft getreten.

Pasewalk, den 28.04.2021

Die Bürgermeisterin



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