SATZUNG DER STADT PASEWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56/20

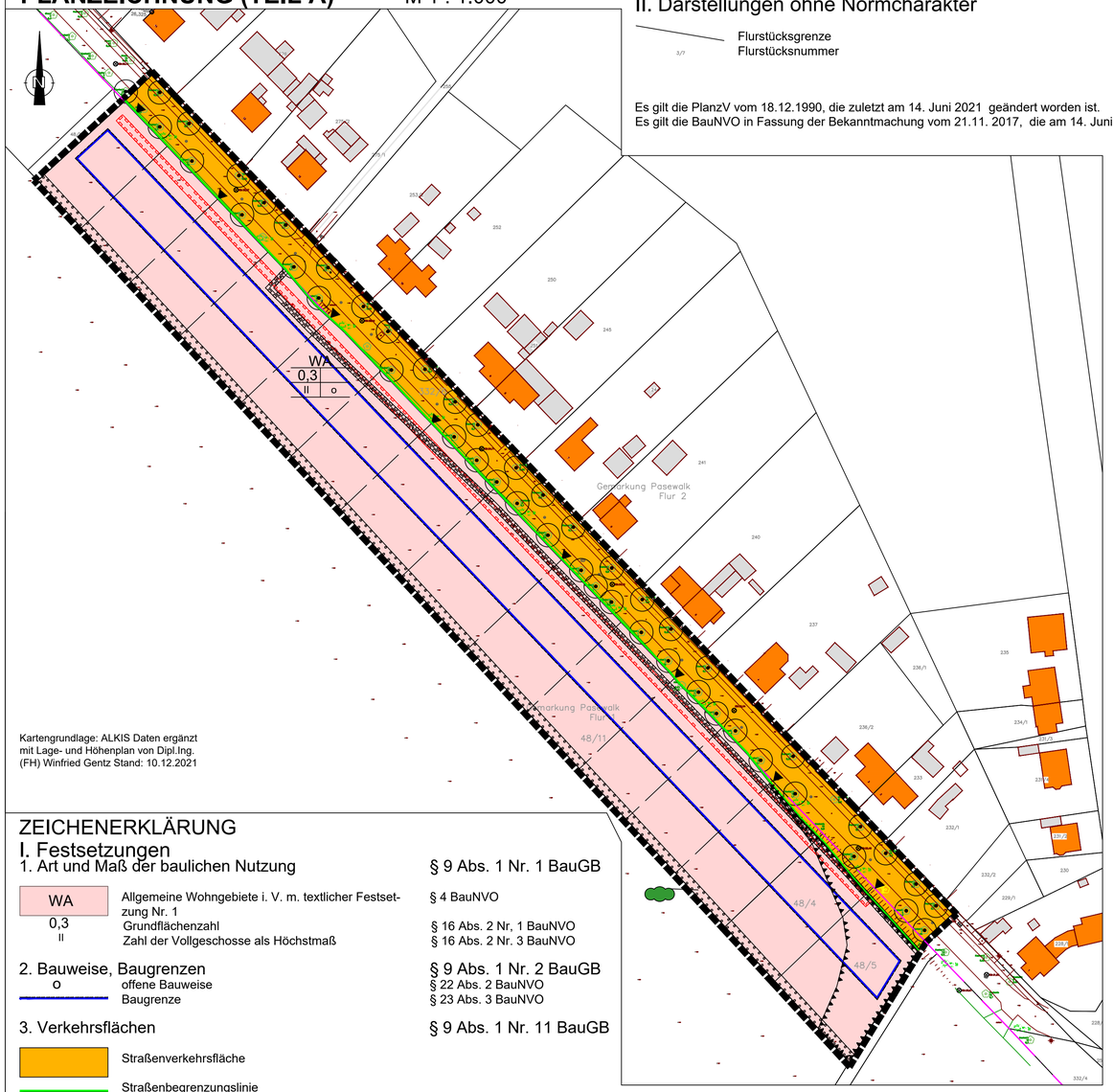
"Dargitzer Allee" für das Gebiet westlichen der Anklamer Straße

Satzung der Stadt Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ für das Gebiet am westlichen der Anklamer Straße (Gemarkung Pasewalk, Flur 1 Flurstücke 48/4, 48/5 und 48/11 [teilweise] sowie Flur 2 Flurstück 332/6 [teilweise])

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom …… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten ergänzt mit Lage- und Höhenplan von Dipl.Ing. (FH) Winfried Gentz Stand: 10.12.2021

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
- 0,3 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr, 1 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

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

- o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrten

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Unterirdisch, 20 kV-Kabel

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

6. Sonstige Planzeichen

- bestehendes Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Pasewalk — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- neues Leitungsrecht zugunsten des für die Versorgung zuständigen Unternehmens
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier Lärmpegelbereich III i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4 — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- 3/7 — Flurstücksnummer

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist

TEXT (TEILB)

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)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Läden sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

2.1 Heckenpflanzung

3. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21BauGB

Die rot gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 4 m.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im festgesetzten Bereich (Lärmpegelbereich III) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,ges}$ wie folgt aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a: $R'_{w,ges}$ = La-30 dB.

Für Außenbauteile von Büroräumen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ wie folgt aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a:

$R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB.

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,ges}$ = 30dB besitzen.

Die erforderlichen gesamten bewerten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} nach folgender Gleichung zu korrigieren:

$$K_{AL} = 10\,lg\left(\frac{S_S}{0.8\,S_G}\right)$$

Für Außenbauteile auf den von der Bundesstraße 109 abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereiche und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der von der nächstgelegenen Verkehrsquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. An der der Verkehrsquelle zugewandten Seite sollten vorzugsweise nicht schutzbedürftige Räume wie z. B. Bäder, Flure, Wintergärten, verglaste Vorbauten o. ä. vorgesehen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1. Dachform
   Bei Hauptgebäuden beträgt die Dachneigung höchstens 35°.
2. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig. Blechdächer sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ gefasst. Der Beschluss ist am 24.10.2020 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr.10/2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.03.2022 bis zum 08.04.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Der Termin wurde am 26.03.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 03/2022 angekündigt.

3. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am …… den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ……

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag haben im Rathaus der Stadt Pasewalk in der Zeit vom …… bis zum …… während der Dienstzeiten 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 …… im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. …… ortsüblich bekannt gemacht.
   Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

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

7. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ wurde am …… von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Pasewalk, den ……

   Siegel Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am …… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : …… entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   ……, den ……

9. Der Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ wird hiermit ausgefertigt.

   Pasewalk, den ……

   Siegel Bürgermeister

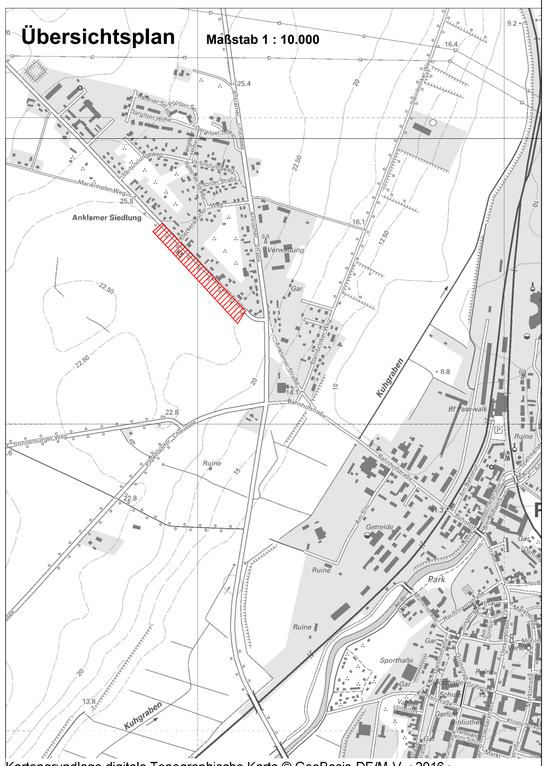
10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am …… im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. ……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 (§ 215 Abs. 2 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 …… in Kraft getreten.

    Pasewalk, den ……

    Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2016 >

Bebauungsplan Nr. 56/20 "Dargitzer Allee" der Stadt Pasewalk

Stand: Vorentwurf Februar 2023

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann