

Textliche Festsetzungen Teil B

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO)

Landesbauordnung (LBO) 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 betrieblicher Anlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig.
1.3. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 m bezogen auf 43,2 ü. NN.
1.4. Sowohl in den als Allgemeines Wohngebiet als auch in den als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzten Baufeldern ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.
1.5. Im Kleinsiedlungsgebiet WS ist nach § 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausnahmsweise eine landwirtschaftliche Nebenwerbestelle 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 Lagerflächen darf nur ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau verwendet werden.
2.2. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Wegfläche ist auf dem Baugrundstück bzw. der Wegfläche zu versickern.
2.3. Die Fläche M1 ist als extensive Weide oder als Mähweide / Heuweiße zu nutzen. Das Orchideenvorkommen ist im Zeitpunkt vom 5. März bis zum 15. September eines Kalenderjahres aus jeglicher Nutzung (Beweidung mit einem rindlichen Zau-) auszugrenzen. Nach dem 15. September ist die Weide extensiv zu beweidet oder zu mähen. Das Mähgut ist von der Orchideenfläche (Feuchtwiesen) zu fernhalten. Die Orchideenfläche darf nicht umgebrochen oder gedüngt werden.
2.4. Die unversiegbaren Flächen sind gärtnerisch zu nutzen. Für die Freilandbepflanzung sind geringe saurehaltige Gehölzarten zu verwenden z.B. Johannisholz, Ribes nigrum, R. aureum, R. sanguineum, Stachelbeere, Bismarckbaum (Philadelphus coronarius).
2.5. Es sind keine Bäume zu beseitigen.
2.6. Es ist Fassadenbegrünung mit Wildem Wein und Waldrebe vorzusehen.
2.7. Die Grundstücksentwässerung ist nach nördlich, westlich und östlich vorzusehen.
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
3.1. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst das Recht der Versorgungsunternehmen, 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) anzuweisen.
3.2. Zusätzlich besteht ein Geh- und Fahrrecht für die zulässigen Fuhrwerke der Flurstücke 31 - 37 und 40/2 (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 Vorkerbungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmschutzbereiche) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
5.1. In gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenwände für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. In WA 1 sind entlang an der N-O-Wand und S-O-Wand nur Fenster von Räumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, anzubringen.
5.2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen u.ä. sind in WA 1 ausschließlich an der Lärmschutzwand abzugeben.
5.3. Die an den jeweiligen Grundstücksgrenzen festgestellten Lärmpegel gem. S. halbt. hutztechnischer Untersuchung vom 11.07.2008 dürfen nicht überschritten werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

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

- 1. Fassaden
Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in Verbländnerwerk oder in Putzflächen zu stellen, helle Pastellöne sind zulässig.
Für Garagen und Nebengebäude sind auch Holz- oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig.
2. Dächer
Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen.
Ausschließlich Farben der Dachdeckung sind rot bis braun, sowie Anthrazit.
Für untergeordnete Bauten, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig.
Ausnahmsweise werden auch begrünte Dachflächen zugelassen.
3. Mülltonnen
In den Vorgärten 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 Landschaftsschutzgesetzes steht die vorhandene Orchideenwiese im Plangebiet unter Biotopschutz. 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 nachfolgenden Vegetationsperiode auszugleichen.
Abtrag, Zwischenlagerung und Behandlung des Schutzgebietes (Mutterboden) haben nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere nach der DIN 18915 Blatt 3, zu erfolgen.

Pasewalk, den 08.04.2010
Ort, Datum

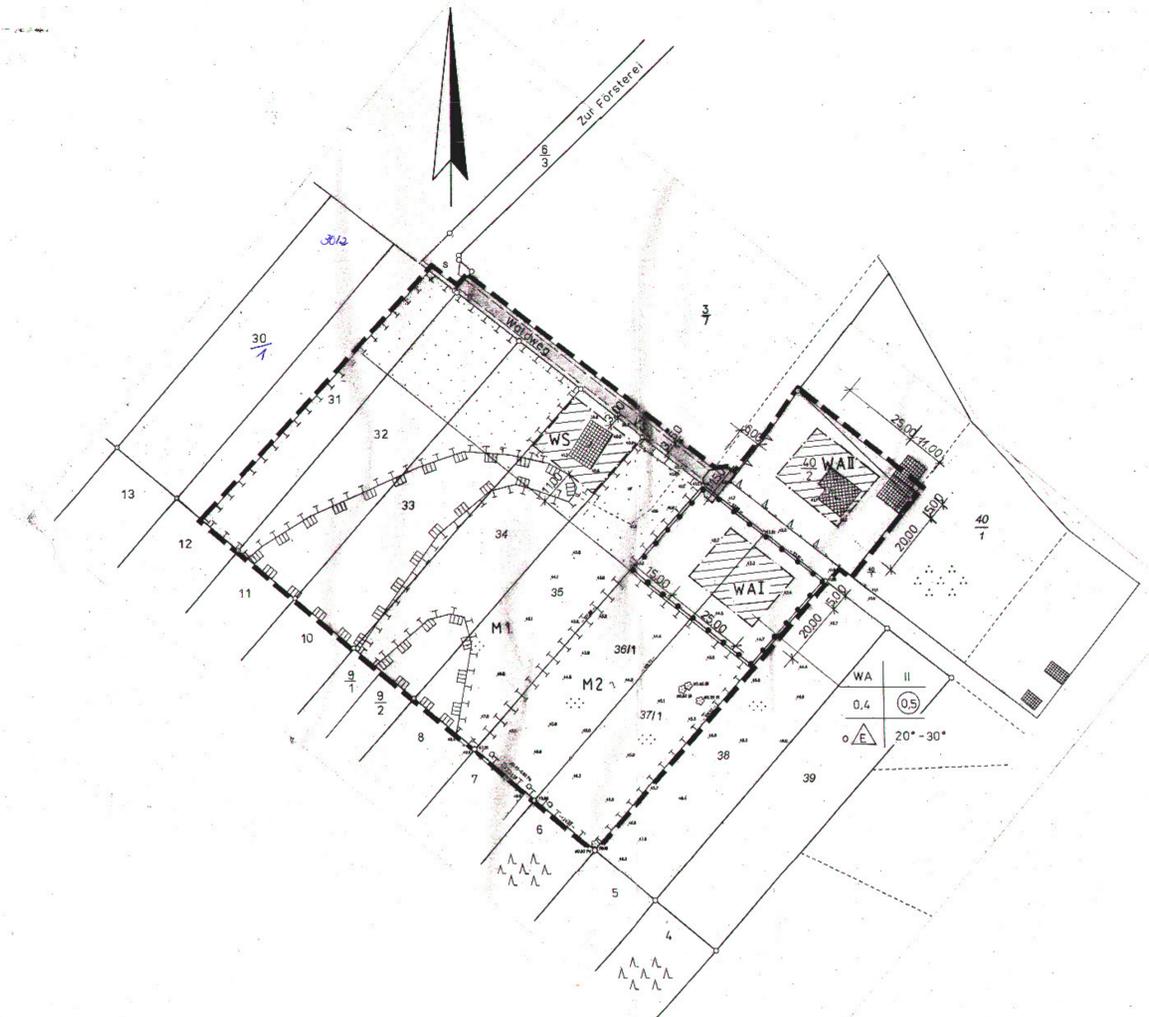
Der Bürgermeister

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

VERFAHRENSVERMERKE

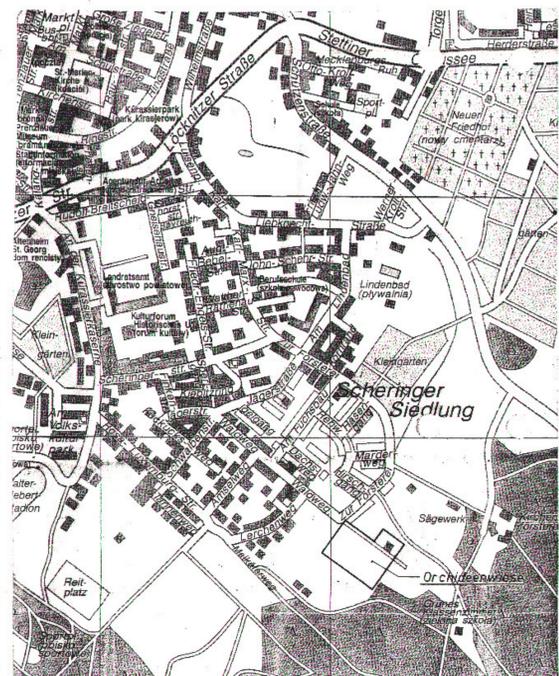
- 1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 28.09.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/06 „Orchideenwiese“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den „Pasewalker Nachrichten“ am 28.07.2007 erfolgt.
Pasewalk, den 08.04.2010
Der Bürgermeister
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
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
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 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.
Pasewalk, den 08.04.2010
Der Bürgermeister
5. Die von der Planung betroffenen 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
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 15.00 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 29.06.2009 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Pasewalk, den 08.04.2010
Der Bürgermeister
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
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 § 4 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 15.00 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
9. Die von der Planung (Planentwurf) betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 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
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
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

- 12. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk beschließt in ihrer Sitzung am 25.09.2006:
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 Festsetzungen Punkt 5, zur Vorkerbung zum Schutz von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), die Begründung der Ergänzung, Punkt 4.9 der Begründung zu den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Stand: September 2008)
3. Den Beitritt der sich am Punkt 2 ergebenden Satzungsänderung des Satzungsbeschlusses vom 26.06.2008 zum Bebauungsplan Nr. 24/06 „Orchideenwiese“ (Januar 2008).
Pasewalk, den 08.04.2010
Der Bürgermeister
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
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 der 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 Bebauungsplan 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 § 4 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 15.00 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 zu den geänderten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 29.06.2009 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Pasewalk, den 08.04.2010
Der Bürgermeister
15. Die von der Planänderung, -ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 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
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
17. Der kammermäßige Bestand am 03.2010 sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig beschönigt. Hinsichtlich der lagesicheren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, Rechtsansprüche können nicht abgelehnt werden.
Pasewalk, den 08.04.2010
Der Bürgermeister
18. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.06.2008 Az: ... mit Hinweisen erteilt.
Pasewalk, den 08.04.2010
Der Bürgermeister
19. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Umweltbericht, wird hiermit aufgestellt.
Pasewalk, den 08.04.2010
Der Bürgermeister
20. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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 gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in den „Pasewalker Nachrichten“ am 14.08.2008 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 14.08.2008 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 Rechtsmittel (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Klage und Petition von den Tatsächlichen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 26.06.2008 in Kraft getreten.
Pasewalk, den 21.06.2010
Der Bürgermeister



Planzeichen Teil A

Table defining symbols for planning zones: Baugebiet, Grundflächenzahl, Bauweise, offene Bauweise, Kleinsiedlungsgebiet, Baugrenze, Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, vorhandene Bebauung Wohngebiete, vorhandene Bebauung Nebengebäude, M1 + M2, VS - Fläche einschließlich Wendehammer.



Administrative form containing project details: Maßstab: 1:1000, Ingenieurbüro Hühnel, Prenzlauer Str. 28, 17291 Granzow, Bebauungsplan Nr. 24/06 'Orchideenwiese', 17309 Pasewalk, and a table for signatures and dates.