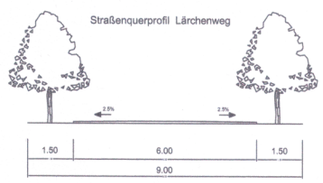
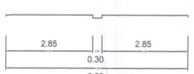
Stadt Pasewalk - Bebauungsplan 04/92

Planzeichnung Teil A - 1. Änderung zur Satzung

Straßenquerprofil Lärchenweg



Straßenquerprofil Planstraße



Maßstab 1 : 1.000

Planzeichenerläuterung

- Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)
(0,5) Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- Bauweise, Baugrenzen

O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind §9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter Bereich
P Private Verkehrsfläche

- Grünflächen (§ 9(1) BauGB)

Grünflächen
Schutzgebiet
Erhaltung der Bepflanzung
o Anpflanzen von Bäumen; sh.a. textliche Festsetzungen
p Private Grünfläche

- Gestaltungsfestsetzungen

örtliche Bauvorschriften gem. § 83 LBauO, i.V. mit § 9(4) BauGB
SD Satteldach
38°– 48° Dachneigung
Untergeordnete Bauteile, z.Bsp. Wintergärten, sonstige Anbauten, können mit abweichender Dachneigung ausgebildet werden.
Stellung des Hauptbaukörpers (Firstrichtung)
Spielplatz

- Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform / –neigung

- Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
geplante Grundstücksgrenzen
vorh. Grenzen, Abgrenzungen
geplanter Maschendrahtzaun zum Einzugsgebiet Orchideenwiese
Hauptver–und Entsorgungsleitg.
oberirdisch
unterirdisch

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung der Satzung entsprechend der zur Zeit gültigen Rechtsgrundlage

1. Der Ursprungsbebauungsplan von 1993 ist am Tag nach der Veröffentlichung im Pasewalker Stadtanzeiger am 14.10.1998 in Kraft getreten.
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

2. Die erste vereinfachte Änderung des B- Planes ist am 10.10.2000 in Kraft getreten.
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

3. Die zweite vereinfachte Änderung des B- Planes ist am 03.07.2001 in Kraft getreten.
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

4. Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/92 " Waldweg/ An der Rosa-Luxemburg-Straße wird eingeleitet.
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

5. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPLG) mit Schreiben vom 03.12.2007 beteiligt worden .
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung Pasewalk hat am 31.01.2008 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

8. Der Entwurf der 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.02 bis zum 23.03 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.01 im amtlichen Mitteilungsblatt 42.K.9 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

9. Die Darstellung des Katasterbestandes wird als richtig bescheinigt.
Die Abbildungsgenauigkeit entspricht der Darstellungsqualität der Flurkarte. Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, den 26. Nov. 2008 Katasteramt
MATTHIESEN FACHDIENSTLEITER FD VERMESSUNG & KATASTER

10. Die Stadtvertretung Pasewalk hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.06.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

11. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04 von der Stadtvertretung Pasewalk als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Pasewalk vom 24.04.08 gebilligt.
Pasewalk, den 16.12.08 Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Pasewalk, den 31.08.09 Der Bürgermeister

13. Die Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.09 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und 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 10.09 in Kraft getreten.
Pasewalk, den 31.08.09 Der Bürgermeister

Die Satzung wird beschlossen aufgrund der zur Zeit gültigen Rechtsgrundlage.

107

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 (BGBl.1, S.58)

Textliche Festsetzungen

1.)Gemäß § 9(1) Nr.6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.)Gemäß § 9(1) Nr.3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 qm festgesetzt.

3.)Gemäß § 9(2) BauGB darf die Erdgeschoßfußbodenfläche nicht höher als 0,30 m über vorhandenem Gelände (obere Hangseite, Höhe ü. NN) liegen. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als das vorhandene Gelände liegen (untere Hangseite).

4.)Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für "das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", landschaftstypische Laubbäume, Laubhecken und Laubsträucher, z.Bsp. Buchen, Liguster, Linde, Eiche u.a. zu pflanzen.

Qualitätsanforderungen hierzu :
Starkbaum: 20-25cm Stammumfang in 1,30m Stammhöhe, 3x verpflanzt mit Ballen
Baumart : Linde, Birke; Kastanie und Spitz- oder Bergahorn
Kronenansatz mind. bei 1,6m über Erdboden, Kronenaufbau in natürlicher Wuchsform; kein Krüppel-, Zier- oder sonstiger Minderwuchs, kein Kopfbaum
Sicherung mit Dreibock, Baumgurt und Verbißschutz

5.)Gemäß § 9(1) Nr.25b BauGB sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten oder im ursprünglichen Charakter weiterzuentwickeln.

6.)Gemäß § 9(1) Nr.25a und (4)BauGB, i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 5 der LBauO M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von max. 1,20m in Form von Zäunen und dichtwachsender Hecken zulässig. Zur Sicherung der Hecken dürfen innenliegende Drahtzäune eingesetzt werden.
In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen bis 1,80m zulässig.
Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Mauern.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 83 LBauO

1. Fassaden

Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in Verblendmauerwerk oder in Putzflächen zu erstellen, helle Pastelltöne sind zulässig.
Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Holz- oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig. Ein Höhenvorsprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,50m markiert werden.

2. Dächer

Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind rot bis rotbraun, sowie anthrazit.
Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig.
Ausnahmsweise werden auch begrünte Dachflächen zugelassen.
Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max.50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,50m.
Die Dachhaut der Gauben muß - senkrecht gemessen - mindestens 1,00m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

3. Garagen

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Garagen sind mit Flachdach auszubilden, wenn sie nicht im Baukörper integriert sind.

4. Mülltonnen

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

5. Antennen

Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.

6. Für die vorhandene Bebauung besteht die Möglichkeit, die jetzige Dachform (Flachdach) als Sattel- bzw. Walmdach umzubauen.

7. Sonstiges

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.
Für die Bepflanzung des Einzugsbereiches Orchideenwiese wurde vom Amt für Naturschutz eine Pflanzenliste mit hiesigen Bäumen und Sträuchern erarbeitet. Diese gilt als Anlage des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan 04/92

"Waldweg / An der Rosa-Luxemburg-Straße"

der Stadt Pasewalk

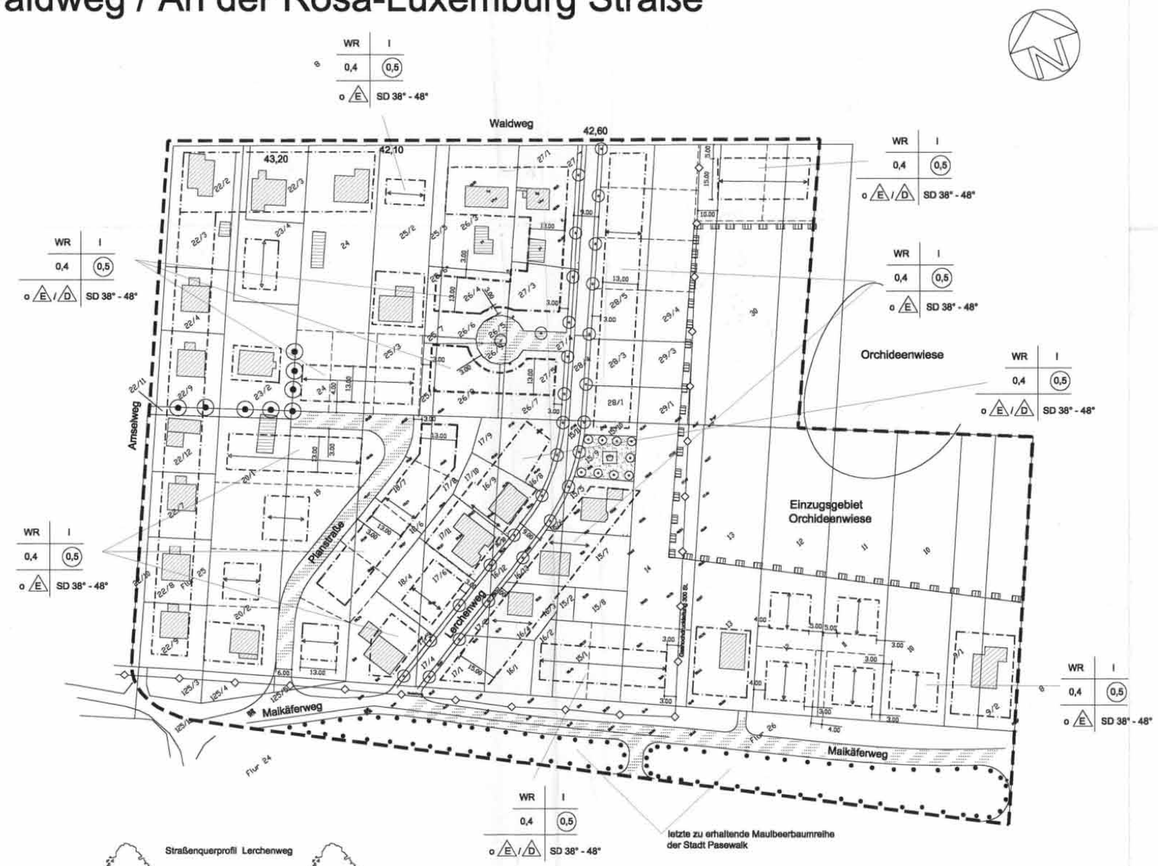
Ingenieurbüro Friedrich
17309 Rothenburg
Dübbelweg 2
Tel. 0163 - 1314092

Rothenburg, den 26.06.2008

Stadt Pasewalk - Bebauungsplan Nr. 04/92

"Waldweg / An der Rosa-Luxemburg Straße"

Planzeichnung Teil A



Maßstab 1 : 1.000

Maßstab 1 : 1.00

Planzeichenerläuterung

- Art der baulichen Nutzung
  - WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - I — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
  - 0,4 — Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)
  - 0,5 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen
  - O — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - E — nur Einzelhäuser zulässig
  - D — nur Doppelhäuser zulässig
  - H — nur Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9(1) BauGB)
  - Grünflächen — Schutzgebiet
  - Erhaltung der Bepflanzung
  - Anpflanzen von Bäumen; sh.a. textliche Festsetzungen
  - p — Private Grünfläche
- Gestaltungsfestsetzungen

  örtliche Bauvorschriften gem. § 83 LBauO, i.V. mit § 9(4) BauGB

  SD — Satteldach
  38°- 48° — Dachneigung
  Untergeordnete Bauteile, z.Bsp. Wintergärten, sonstige Anbauten, können mit abweichender Dachneigung ausgebildet werden.
  Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung)
  Spielplatz
- Sonstige Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform / -neigung

- Darstellungen ohne Normcharakter
  - vorhandene bauliche Anlagen
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - vorh. Grenzen, Abgrenzungen
  - geplanter Maschendrahtzaun zum Einzugsgebiet Orchideenwiese
  - Hauptver- und Entsorgungsleitungen — unterirdisch

Nachrichtliche Übernahme :

Der Bereich des B-Plangebietes ist als wahrscheinlich kampfmittelbelastet bekannt.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam und wird empfohlen. Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist nur dem Munitionsbergungsdienst der Umgang mit Kampfmitteln gestattet.

September 2001

Stadt Pasewalk - Bebauungsplan Nr. 04/92

"Waldweg / An der Rosa-Luxemburg Straße"

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 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1, S.58)

Textliche Festsetzungen

1.)
Gemäß § 9(1) Nr.6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.)
Gemäß § 9(1) Nr.3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 qm festgesetzt.

3.)
Gemäß § 9(2) BauGB darf die Erdgeschoßfußbodenfläche nicht höher als 0,30 m über vorhandenem Gelände (obere Hangseite, Höhe ü. NN) liegen. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als das vorhandene Gelände liegen (untere Hangseite).

4.)
Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für "das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", landschaftstypische Laubbäume, Laubhecken und Laubsträucher, z.Bsp. Buchen, Liguster, Linde, Eiche u.a. zu pflanzen.

Qualitätsanforderungen hierzu :
Starkbaum: 20-25cm Stammumfang in 1,30m Stammhöhe, 3x verpflanzt mit Ballen
Baumart: Linde, Birke; Kastanie und Spitz- oder Bergahorn
Kronenansatz mind. bei 1,6m über Erdboden, Kronenaufbau in natürlicher Wuchsform; kein Krüppel-, Zier- oder sonstiger Minderwuchs, kein Kopfbaum
Sicherung mit Dreibock, Baumgurt und Verbißschutz

5.)
Gemäß § 9(1) Nr.25b BauGB sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten oder im ursprünglichen Charakter weiterzuentwickeln.

6.)
Gemäß § 9(1) Nr.25a und (4)BauGB, i.V. mit § 86 der LBauO M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von max. 1,20m in Form von Zäunen und durchwachsender Hecken zulässig. Zur Sicherung der Hecken dürfen innenliegende Drahtzäune eingesetzt werden.
In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen bis 1,80m zulässig.
Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Mauern.

7.)
Für das Baufenster des Flurstückes 14/Flur 25 an der Straße Maikäferweg sind folgende Auflagen des Landkreises Uecker-Randow zu beachten :
- Die vorhandenen drei jungen Stieleichen sind rechtzeitig umzusetzen
- Der Eingriff im Heckenstreifen ist 1 : 0,5 auszugleichen. Es sind auf der gesamten Fläche 48 Stück einheimische standorttypische Sträucher zu Strauchgruppen (3 Einzelstrauchern = 1 Strauchgruppe) zu setzen. Ein Ausweichstandort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Anpflanzung von mind. 2 einheimischen standorttypischen Straucharten (Empfehlung Schlehe, Stachelbeere, Hundsrose, Schneebeere)
- Die Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- Nachfolgende Mindestanforderungen sind einzuhalten :
  2 x verpflanzt ohne Ballen, in einer Pflanzgröße von 60 - 100 cm, fachgerechtes Einschlämmen

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 83 LBauO

1. Fassaden

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

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Holz- oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig. Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,50m markiert werden.

2. Dächer

Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind rot bis rotbraun, sowie anthrazit.
Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen.

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

Ausnahmsweise werden auch begrünte Dachflächen zugelassen.
Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max.50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,50m.
Die Dachhaut der Gauben muß - senkrecht gemessen - mindestens 1,00m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

3. Garagen

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.
Garagen sind mit Flachdach auszubilden, wenn sie nicht im Baukörper integriert sind.

4. Mülltonnen

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

5. Antennen

Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.

6. Für die vorhandene Bebauung besteht die Möglichkeit, die jetzige Dachform (Flachdach) als Sattel- bzw. Walmdach umzubauen.

7. Sonstiges

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Leuchtreklamen sind unzulässig.

Für die Bepflanzung des Einzugsbereiches Orchideenwiese wurde vom Amt für Naturschutz eine Pflanzenliste mit hiesigen Bäumen und Sträuchern erarbeitet. Diese gilt als Anlage des Bebauungsplanes.