

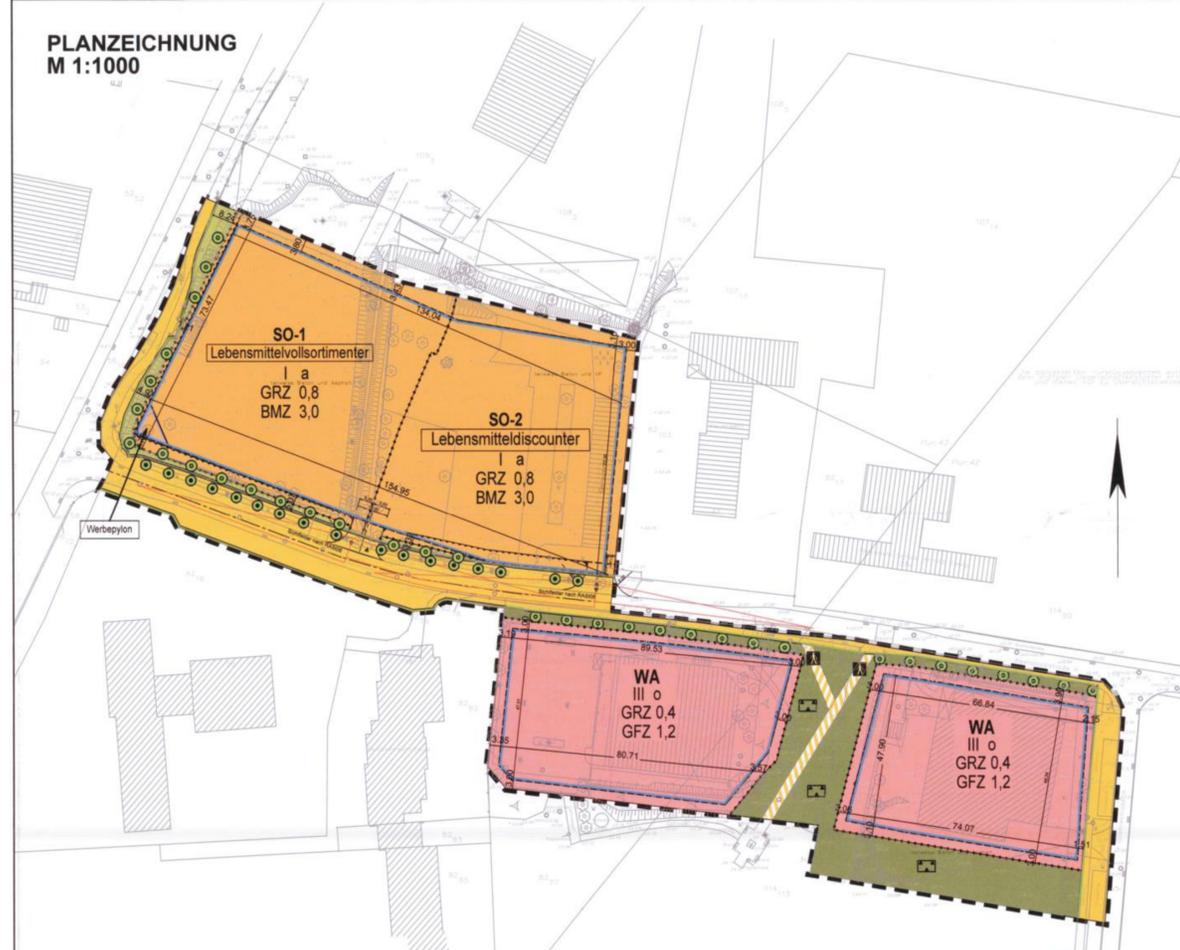


# STADT PASEWALK

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

### PLANZEICHNUNG M 1:1000



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO-1** Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO  
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

**Zweckbestimmung:**  
Das Sondergebiet SO-1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmittelvollsortimenter.

Im Sondergebiet SO-1 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmittelvollsortimenter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:  
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.300 m<sup>2</sup> VK mit einem Mindestanteil von 300 m<sup>2</sup> VK des Sortimentes Getränke  
2. Warengruppe Drogeriewaren 200 m<sup>2</sup> VK  
3. Sonstige Einzelhandelssortimente 100 m<sup>2</sup> VK, wobei keines dieser Sortimente über mehr als 50 m<sup>2</sup> VK verfügen darf.

**SO-2** Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO  
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

**Zweckbestimmung:**  
Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmitteldiscounter.

Im Sondergebiet SO-2 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmitteldiscounter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:  
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.000 m<sup>2</sup> VK mit einem Mindestanteil von 100 m<sup>2</sup> VK des Sortimentes Getränke  
2. Warengruppe Drogeriewaren 100 m<sup>2</sup> VK

**WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:  
1. Gartenbaubetriebe,  
2. Tankstellen.

**Fläche mit besonderem Nutzungszweck** § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB  
Zweckbestimmung: Werbeflyon

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

**GFZ 1,2** Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

**BMZ 3,0** Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
Zulässig sind: Einzelbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

##### Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

**Baugrenze**  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

##### 4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

##### 5. Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage

##### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)  
Hier: Zu Gunsten Fernwärmeversorger

### B. Textliche Festsetzungen

**TF1 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 19 BauNVO)**  
In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden, ohne die Höchstbegrenzung (Kappungsgrenze) von GRZ 0,8 einhalten zu müssen. (Begründung siehe 5.2.1)

**TF2 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 BNatSchG)**  
Vor Beginn von Baumfäll-, Erd- und Baumaßnahmen sind zum Schutz der Fauna Baumhöhlenuntersuchungen und Baumhöhlenstellungen durchzuführen und zu belegen. Baumfällgenehmigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres erteilt werden.  
Das Absammeln der Weinbergschnecken, als Bestandteil der CEF-Maßnahme, ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung durchzuführen und hat im Frühjahr (April/Mai) des Jahres zu erfolgen, in welchem die Baufreiheit auf den Flächen SO-1 und SO-2 hergestellt wird. Die Zeitpunkt des Absammelns und die Lage der Flächen für die Umsetzung der Tiere sind mit der UNB abzustimmen.

**TF3 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 in Verb. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)**  
In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbeflyon“ ist eine Werbeanlage mit der maximalen Masthöhe von 18,00m über Grund (Bezugshöhe: 21,50m über DHNN) zulässig. Die Werbetafeln dürfen dreiseitig angeordnet werden und nach jeder Seite eine Breite von 4,50m nicht überschreiten. (Begründung siehe 5.1.3)

**TF4 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**  
Notwendige Stellplätze im Sinne der §§ 2 und 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk müssen im Regelfall Abmessungen von mindestens 5,00m x 2,50m aufweisen. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze, die stromseitig an eine hindernisfreie Freifläche angrenzen, in die der vordere oder hintere Fahrzeugüberhang hineinragen kann, eine verminderte Länge aufweisen. In diesen Fällen darf die Stellplatzlänge ein Maß von 4,50m nicht unterschreiten. (Bezug: Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk in der Fassung der 2. Änderung)

### C. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- 34,5 Geländehöhepunkt über NHN
- Böschung
- 1246 Flurstücknummer
- Sichtfelder nach RAS106

### D. Hinweise

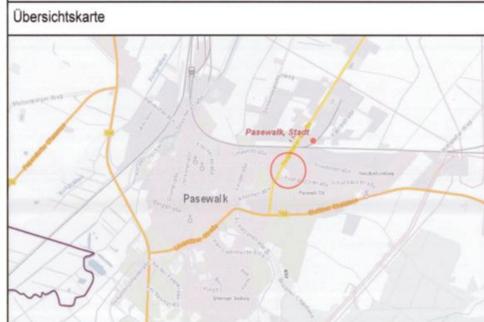
**1. Natur- und Artenschutz**  
Rechtzeitig vor dem Umbau oder Abriss von Gebäuden sind diese von einem qualifizierten Fachbüro für Natur- und Artenschutz auf Vorkommen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten (u.a. Fledermäuse und Brutvögel) untersuchen zu lassen. Sollten im Verlauf dieser Untersuchung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Tiere angetroffen werden, ist die UNB unverzüglich zu verständigen. Vor der Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungsverbot, Störungsverbot und das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) durch die UNB, darf keine Veränderung der Lebensstätten dieser Tiere erfolgen.

**2. Baumschutz**  
Gesetzlich geschützte Bäume und Bäume in Baumgruppen, welche im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans gefällt werden müssen, sind zu ersetzen. Die Anzahl der zu fallenden Bäume und die Flächen für die Ersatzpflanzung sind rechtzeitig vor der Fällung mit der Stadt Pasewalk und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen. Die Flächen für die Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan darzustellen. Ist innerhalb des Plangebietes keine Ersatzpflanzung realisierbar, so ist diese über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. (Grundlagen: Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk, Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 18 Abs. 3 in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz § 15 Abs. 2 und Abs. 6)

**2. Abfallwirtschaft**  
Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:  
Die Standorte sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge-BGV-D 29“).  
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Für die Errichtung von Stichtstraßen und –wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichtstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

**3. Bodenschutz**  
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Alttablagerungen, Altstandorte) bekannt.  
Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens und anderes) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Alle Personen, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
Treten während der Baumaßnahme Überschusssubstrat auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.  
Die Forderungen der § 9-12 BBodSchG und der BBodSchV vom 12. Juli 1999 in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

**4. Wasserrecht**  
Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Arbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmesonde bedarf gem. der §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 20 LWaG M-V anzuzeigen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Begebenheiten zulassen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer oder ins Grundwasser geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.



### STADT PASEWALK

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Planverfasser:  
**HORSTMANN UND HOFFMANN**  
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1 17258 FREUDENBERG  
TEL: 03974/7019 (7010)  
post@horstmann-hoffmann.de

Stand: Satzungsbeschluss 07/2015 1: 1000

### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in Ihrer Sitzung am 27.02.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten“ am 22.03.2014 erfolgt.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, in der derzeit gültigen Fassung beteiligt worden. Die Landesplanerischen Stellungnahmen vom 08.08.2014, 11.09.2014 und 09.02.2015 liegen vor.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 in der derzeit gültigen Fassung ist in Form einer Bürgerversammlung am 15.04.2014 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 27.02.2014 durchgeführt worden.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß Schreiben vom 25.08.2014 aufgefordert worden.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 04.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.01.2015 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 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2015 bis zum 11.03.2015 zu folgenden Öffnungszeiten:  
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  
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 31.01.2015 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 15.07.2015 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.07.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.07.2015 gebilligt.  
Pasewalk, den .....  
Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.07.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 15.07.2015 gebilligt.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2015 sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ wird hiermit ausgerufen.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.08.2015 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich 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 (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen anspruchsgelend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des 29.08.2015 in Kraft getreten.  
Pasewalk, den 26.08.2015  
Die Bürgermeisterin



# STADT PASEWALK

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

### PLANZEICHNUNG M 1:1000



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

#### A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO-1** Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO  
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

**Zweckbestimmung:**  
Das Sondergebiet SO-1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmittelvollsortimenter.

Im Sondergebiet SO-1 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmittelvollsortimenter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:  
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.300 m<sup>2</sup> VK mit einem Mindestanteil von 300 m<sup>2</sup> VK des Sortimentes Getränke  
2. Warengruppe Drogeriewaren 200 m<sup>2</sup> VK  
3. Sonstige Einzelhandelsortimente 100 m<sup>2</sup> VK, wobei keines dieser Sortimente über mehr als 50 m<sup>2</sup> VK verfügen darf.

**SO-2** Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO  
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

**Zweckbestimmung:**  
Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmitteldiscounters.

Im Sondergebiet SO-2 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmittel-discounter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:  
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.000 m<sup>2</sup> VK mit einem Mindestanteil von 100 m<sup>2</sup> VK des Sortimentes Getränke  
2. Warengruppe Drogeriewaren 100 m<sup>2</sup> VK

**WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:  
1. Gartenbetriebe,  
2. Tankstellen.

**Werbeypylon** Fläche mit besonderem Nutzungszweck § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB  
Zweckbestimmung: Werbeypylon

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

**GFZ 1,2** Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

**BMZ 3,0** Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
Zulässig sind: Einzelbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

**Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

**Baugrenze**  
**Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

##### 4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

##### 5. Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage

##### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)  
Hier: Zu Gunsten Fernwärmeversorger

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Anpflanzen: Bäume  
Bei der Auswahl der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist darauf zu achten, dass diese die regionale Herkunft "Nordostdeutsches Tiefland" besitzen.
- Erhaltung Bäume

#### B. Textliche Festsetzungen

**TF1 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 19 BauNVO)**  
In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden, ohne die Höchstbegrenzung (Kappungsgrenze) von GRZ 0,8 einhalten zu müssen. (Begründung siehe 5.2.1)

**TF2 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 BNatSchG)**  
Vor Beginn von Baumfall-, Erd- und Baumaßnahmen sind zum Schutz der Fauna Baumhöhlenuntersuchungen und Baumhöhlensicherstellungen durchzuführen und zu belegen. Baumfällgenehmigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres erteilt werden. (Begründung siehe spA im Anhang zur Planzeichnung)

**TF3 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 in Verb. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)**  
In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbeypylon“ ist eine Werbeanlage mit der maximalen Masthöhe von 18,00m über Grund (Bezugshöhe: 21,50m über DHHN) zulässig. Die Werbetafeln dürfen dreiseitig angeordnet werden und nach jeder Seite eine Breite von 4,50m nicht überschreiten. (Begründung siehe 5.1.3)

**TF4 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**  
Notwendige Stellplätze im Sinne der §§ 2 und 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk müssen im Regelfall Abmessungen von mindestens 5,00m x 2,50m aufweisen. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze, die stirsseitig an eine hindernisfreie Freifläche angrenzen, in die der vordere oder hintere Fahrzeugüberhang hineinragen kann, eine verminderte Länge aufweisen. In diesen Fällen darf die Stellplatzlänge ein Maß von 4,50m nicht unterschreiten. (Bezug: Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk in der Fassung der 2. Änderung)

#### C. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- Geländehöhepunkt über NNH
- Böschung
- 1246 Flurstücknummer
- Sichtfelder nach RAST06

#### D. Hinweise

**1. Natur- und Artenschutz**  
Rechtzeitig vor dem Umbau oder Abriss von Gebäuden sind diese von einem qualifizierten Fachbüro für Natur- und Artenschutz auf Vorkommen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten (u.a. Fledermause und Brutvögel) untersuchen zu lassen. Sollten im Verlauf dieser Untersuchung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Tiere angetroffen werden, ist die UNB unverzüglich zu verständigen. Vor der Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungsverbot, Störungsverbot und das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) durch die UNB, darf keine Veränderung der Lebensstätten dieser Tiere erfolgen.

#### 2. Abfallwirtschaft

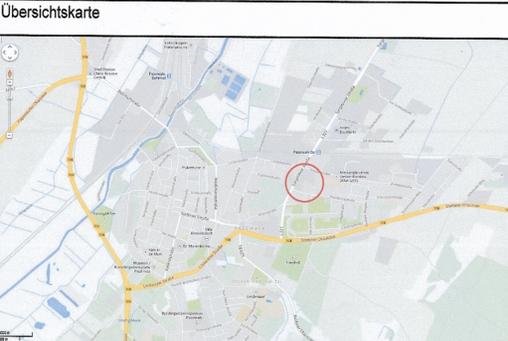
Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:  
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ -BGI-V-D 25).  
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Für die Errichtung von Stichtrafen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichtrafen und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

#### 3. Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altlastlagerungen, Altstandorte) bekannt.  
Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens und anderes) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Alle Personen, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten der Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.  
Die Forderungen der § 9-12 BBodSchG und der BBodSchV vom 12. Juli 1999 in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

#### 4. Wasserrecht

Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Arbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmesonde bedarf gem. der §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 20 LWaG M-V anzuzeigen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Begebenheiten zulassen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer oder ins Grundwasser geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

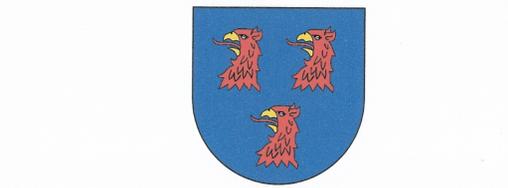


### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2014 den Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch den Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten“ am xx.xx.2014 erfolgt.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPiG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, in der derzeit gültigen Fassung beteiligt worden. Landesplanerische Stellungnahmen vom xx.xx.2014 und vom xx.xx.2014 liegen vor.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 in der derzeit gültigen Fassung ist in Form einer Bürgerversammlung am xx.xx.2014 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom xx.xx.2014 durchgeführt worden.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist in Form eines Erörterungstermins am xx.xx.2014 durchgeführt worden.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2014 zum Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“  
1. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ einschließlich Begründung und dem Umweltbericht gebilligt,  
2. den Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ zur Auslegung bestimmt.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2014 bis zum xx.xx.2014 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.  
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  
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 xx.xx.2014 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2014 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am xx.xx.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am xx.xx.2014 ortsüblich gebilligt.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Pasewalk, den ..... Kataster- und Vermessungsamt Siegel
- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ wird hiermit ausgefertigt.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit der Begründung sowie der 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 „Pasewalker Nachrichten“ am xx.xx.2014 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 xx.xx.2014 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) sowie auf Bestimmungen des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V), in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am xx.xx.2014 in Kraft getreten.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel



### STADT PASEWALK

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Planverfasser:  
**HORSTMANN UND HOFFMANN**  
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1 67268 FREUDENBERG  
TEL: 02734/7019 (7010)  
post@horstmann-hoffmann.de

Stand: Entwurf 10/2014 Maßstab: 1: 1000

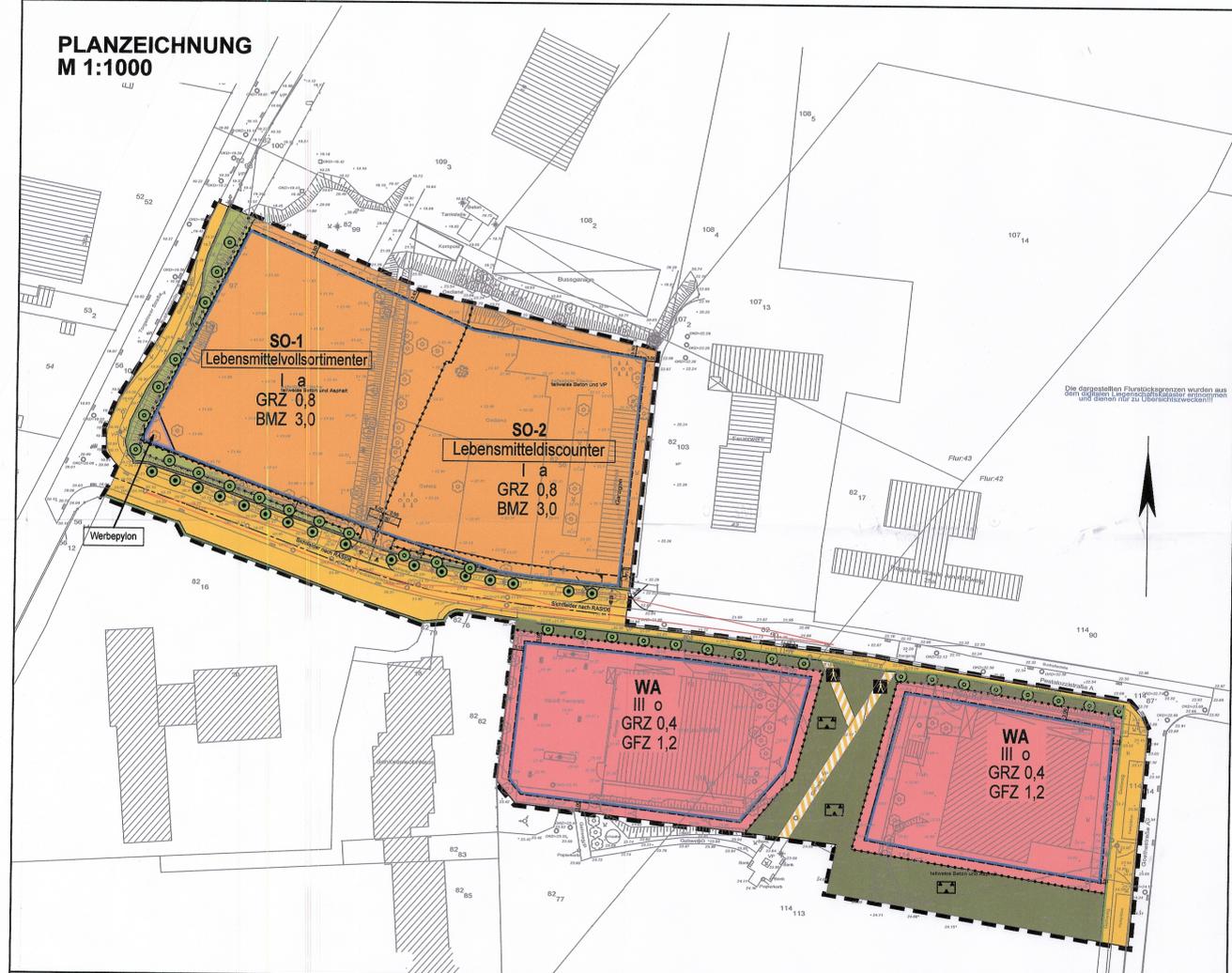


# STADT PASEWALK

## Bebauungsplan Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNUNG  
M 1:1000



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO-1**

Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO  
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

**Lebensmitteldiscounter**

Zweckbestimmung:  
Das Sondergebiet SO-1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmitteldiscounter.

Im Sondergebiet SO-1 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmitteldiscounter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:  
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.300 m<sup>2</sup> VK mit einem Mindestanteil von 300 m<sup>2</sup> VK des Sortimentes Getränke  
2. Warengruppe Drogeriewaren 200 m<sup>2</sup> VK  
3. Sonstige Einzelhandelsortimente 100 m<sup>2</sup> VK, wobei keines dieser Sortimente über mehr als 50 m<sup>2</sup> VK verfügen darf.

**SO-2**

Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO  
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

**Lebensmitteldiscounter**

Zweckbestimmung:  
Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmitteldiscounter.

Im Sondergebiet SO-2 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmitteldiscounter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:  
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.000 m<sup>2</sup> VK mit einem Mindestanteil von 100 m<sup>2</sup> VK des Sortimentes Getränke  
2. Warengruppe Drogeriewaren 100 m<sup>2</sup> VK

**WA**

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

**Zulässig sind**

- 1. Wohngebäude,
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen.

**Nicht zulässig sind**

- 1. Gartenbaubetriebe,  
2. Tankstellen.

**Werbefly**

Fläche mit besonderem Nutzungszweck § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB  
Zweckbestimmung: Werbefly

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

**GFZ 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

**BMZ 3,0** Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO

**III**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind: Einzelbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

##### Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.



**Baugrenze**

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

##### 4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

— Öffentliche Straßenverkehrsflächen

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

##### 5. Grünflächen

— Private Grünflächen

— Öffentliche Grünflächen

— Zweckbestimmung Parkanlage

##### 6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Einfahrtbereich

— Bereich ohne Ein- Ausfahrt

— Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

— Hier: Zu Gunsten Fernwärmeversorger

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

**A**

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Anpflanzung sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. Pflanzgebot.

— Anpflanzen: Bäume

— Erhaltung Bäume

**B**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. Pflanzgebot.

##### B. Textliche Festsetzungen

**TF1**

In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden, ohne die Höchstbegrenzung (Kappungsgrenze) von GRZ 0,8 einhalten zu müssen. (Begründung siehe 5.2.1)

**TF2**

Vor Beginn von Baumfäll-, Erd- und Baumaßnahmen sind zum Schutz der Fauna Baumhöhlenuntersuchungen und Baumhöhlensicherstellungen durchzuführen und zu belegen. Baumfällgenehmigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres erteilt werden. (Begründung siehe sPA im Anhang zur Planbegründung)

**TF3**

In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbefly“ ist eine Werbeanlage mit der maximalen Masthöhe von 18,00m über Grund (Bezugshöhe: 21,50m über DHHN) zulässig. Die Werbetafeln dürfen dreiseitig angeordnet werden und nach jeder Seite eine Breite von 4,50m nicht überschreiten. (Begründung siehe 5.1.3)

**TF4**

Notwendige Stellplätze im Sinne der §§ 2 und 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk müssen im Regelfall Abmessungen von mindestens 5,00m x 2,50m aufweisen. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze, die stirnseitig an eine hindernisfreie Freifläche angrenzen, in die der vordere oder hintere Fahrzeugüberhang hineinragen kann, eine verminderte Länge aufweisen. In diesen Fällen darf die Stellplatzlänge ein Maß von 4,50m nicht unterschreiten. (Bezug: Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk in der Fassung der 2. Änderung)

##### C. Sonstige Darstellungen

— Grundstücksgrenzen, vorhanden

— Gebäude, vorhanden

— Geländehöhepunkt über NNH

— Böschung

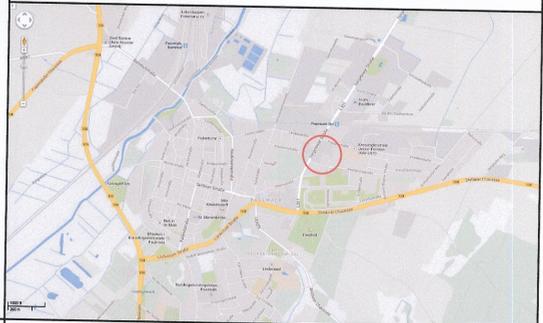
— Flurstücknummer

— Sichtfelder nach RAS106

##### D. Hinweise

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten)

##### Übersichtskarte



### VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2014 den Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch den Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten“ am xx.xx.2014 erfolgt.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, in der derzeit gültigen Fassung beteiligt worden. Landesplanerische Stellungnahmen vom xxx.x.2014 und vom xx.xx.2014 liegen vor.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 in der derzeit gültigen Fassung ist in Form einer Bürgerversammlung am xxx.x.2014 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom xxx.x.2014 durchgeführt worden.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel

- 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist in Form eines Erörterungstermins am xxx.x.2014 durchgeführt worden.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- 5. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2014 zum Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“  
1. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ einschließlich Begründung und dem Umweltbericht gebilligt,  
2. den Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ zur Auslegung bestimmt.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel

- 7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2014 bis zum xx.xx.2014 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.  
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  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am xxx.x.2014 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- 8. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2014 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel

- 9. Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am xx.xx.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am xx.xx.2014 gebilligt.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel
- 10. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Pasewalk, den ..... Kataster- und Vermessungsamt Siegel
- 11. Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ wird hiermit ausgeteilt.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel

- 12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit der Begründung sowie der 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 „Pasewalker Nachrichten“ am xx.xx.2014 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 xx.xx.2014 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 Erdöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V), in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist am xx.xx.2014 in Kraft getreten.  
Pasewalk, den ..... Die Bürgermeisterin Siegel



## STADT PASEWALK

Bebauungsplanes Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Planverfasser:  
**HORSTMANN UND HOFFMANN**  
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1 17288 FREUDENBERG  
TEL.: 027347019 (7010)  
post@horstmann-hoffmann.de

Stand 08/2014

Maßstab

1: 1000