SATZUNG DER STADT PASEWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43/15 "Biwakplatz an der Uecker"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

Kartengrundlage Lage- und Höhenplan Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Beck 09.12.2014
Höhenbezug DHHN92

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

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

- SO1 — Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Biwakplatz i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 — § 10 Abs. 5 BauNVO
- SO2 — sonstige Sondergebiete hier Bootsanlegestelle i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 — § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GR 90 m² — Grundfläche — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Radweg

5. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Bewegungspark
- Zeltplatz
- Gärten
- Streuobstwiese

6. 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
- MK6 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmenbezeichnung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5 — § 9 Abs. 1 Nr. 20
  - Anpflanzen — sonstige Bepflanzungen
- MK5 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Maßnahmenbezeichnung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5 — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
  - Anpflanzen — Bäume, Sträucher
  - Erhaltung — Bäume, Bäume i. V. mit MK 1

7. Sonstige Planzeichen
- Ma Gelv. Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. — § 1 Abs. 4 BauNVO von Baugebieten

II. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB
- Hauptwasserleitung (Gewässer II, Ordnung)
- Wasserflächen (Gewässer I, und II, Ordnung)
- OW / GR — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung z. B.: 50 m Überschwemmen der Uecker; 5 m Gewässerrandstreifen — § 38 WHG

III. Darstellung ohne Normcharakter
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand mit Nutzung
- Böschung

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

2. Fassadengestaltung
   Die Fassaden im Plangebiet sind vorwiegend mit Holz zu verkleiden.
3. Einfriedungen
   Einfriedungen, die an öffentliche Wege angrenzen, dürfen nicht höher als 1,5 m über Oberkante Gelände sein. Mauern und Metallzäune sind unzulässig. Zulässig sind Holzzäune und Maschendraht.
   Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Hecken oder Sträucher.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2) Artenschutz
1 Fällungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

3) Kompensationsmaßnahmen – Allgemeine Hinweise
3.1) Die Pflanzungen (MK1, MK2, MK3, MK4, MK5) sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.
3.2) Entwicklungspflege bis ins 3. Standjahr ist zu gewährleisten.
3.3) Zum Aufbau eines gesunden Bestandes ist bei den Obstgehölzen im zweiten Jahr der Entwicklungspflege ein Erziehungs- und Aufbauschnitt (gem. ZTV Baumpflege Pkt. 3.1.2 / 3.1.3) durchzuführen.
3.4) Die Baumpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Bauarbeiten anzugehen.

4) Externe Kompensationsmaßnahme
MK5 Laubbäume Fernradweg / Uecker
Pflanzung von 48 St. heimischer standortgerechter Laubbäume als Baumreihe entlang des Fernradweges Berlin-Usedom bzw. parallel zum Flusslauf der Uecker.
Qualität: Hochstamm, 3 x v., o. B., StU 14-16 cm
Arten: Prunus padus

TEXT (TEIL B)

Satzung der Stadt Pasewalk über den Bebauungsplanes Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" für das Gebiet östlich der Uecker in Pasewalk (Gemarkung Pasewalk, Flur 28 Flurstücke 193/5 (teilweise), 218/2 (teilweise), 218/15 (teilweise), 219/1, 219/2, 220, 222, 223 und 224 (teilweise)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 10 und 11 BauNVO
Sondergebiete, die der Erholung dienen - § 10 BauNVO

1.1 SO1 Biwakplatz — § 10 Abs. 5 BauNVO
Das Sondergebiet Biwakplatz dient in den Sommermonaten (15.04.-15.10.) der Übernachtung im Zelten.
Zulässig sind
- bauliche Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Biwakplatzes einschließlich eines öffentlichen WC
- sowie Standplätze zum vorübergehenden Aufstellen und Betreiben von Zelten.

Darüber hinaus sind
- ein Kiosk
- Anlagen und Einrichtungen für den Sport und sonstige Freizeitgestaltung der Platzbenutzer,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Sondergebiets nicht widersprechen sowie Anlagen und Einrichtungen, die aufgrund von anderer Rechtsvorschriften für das Sondergebiet erforderlich sind.

Zulässig:
Mobile Unterkünfte wie Wohnwagen sind unzulässig.

Sonstige Sondergebiete - § 11 BauNVO
1.2 SO2 Bootsanlegestelle — § 11 BauNVO
Zulässig sind
- bauliche Anlagen zum Anlegen und Einsetzen von Booten sowie Lagerplätze für Kanus
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Sondergebiets nicht widersprechen.

2. Zeltplatz
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Auf dem Zeltplatz sind Standplätze zum vorübergehenden Aufstellen und Betreiben von Zelten zulässig. Mobile Unterkünfte wie Wohnwagen und Dauercampen sind unzulässig.

3. Private Erholungsgärten
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² zulässig. Die Haltung von Kampfhunden wird ausgeschlossen.
Garagen und Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

4. Wegerechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Mieter und Besucher der privaten Gärten der Flurstücke 193/5 und 218/3 der Flur 18 Gemarkung Pasewalk sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

MK4 Streuobstwiese
Pflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche innerhalb der Kleingartenanlage auf einer Fläche von 1.460 m². Pflanzung im lockeren Raster. Mindestabstände von 15,0 m bei Äpfeln sowie 10,0 m bei Birnen, Sauer-Kirschen und Pflaumen / Zwetschgen. Mindestanzahl der Bäume 20 Stück. Verwendung traditiv für Streuobstanbau geeigneter Sorten.
Qualität: Hochstamm, 3 x v., o. B., StU 12-14 cm
Sorten:
Apfel
Albrechtsäpfel
Boskoop
Breuhahn
Charlamowsky
Danziger Kant
Doberaner Reinette
Geflammter Kardinal
Geiser Wintersetzner
Grüner Boskoop
Grüner Stettiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Reinette
Mecklenburger Krummstiel
Pommerscher Krummstiel
Pommerscher Schneeapfel
Roter Eiserapfel
Birnen
Clapps Liebling
Gute Luise
Gute Graue
Grumkower Butterbirne
Nordhauser Winterforellenbirne
Pastorenbirne
Stenobst
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Große Grüne Reneklode
Schattenmorelle
Kernobst

MK6 Hochstaudenflur
Anlage einer Uferhochstaudenflur als Mangelbiotop per Flussauen auf 220 m². Ausführung als Ansaat einer Uferhochstauden-Mischung gesicherter Herkunft. Zusätzlich werden Initialpflanzungen vorgenommen.
Saatgutmischung 07 — Ufermischung gewässerbegleitender Hochstaudenflur
Lieferschein — Rieger-Hoffmann Ansaaten 74572 Blaufelden

6. Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

MK1 Laubbäume Achse Innerstadt
Pflanzung einer Baumreihe von 7 St. heimischer standortgerechter Laubbäume als Verbindung des Naherholungsraumes Uckerufer mit der Innerstadt Pasewalk, Trasse verlängert Klosterstraße.
Qualität: Hochstamm, 3 x v., o. B., StU 14-16 cm
Arten: *Acer pseudoplatanus*
Acer platanoides

MK2 Hochstammobst
Pflanzung von 7 St. hochstämmigen Obstbäumen, Birne, in für die Region traditiven Sorten entlang eines Wirtschaftsweges zur Aufwertung und räumlichen Gliederung der Kleingartenanlage. Mindestabstand der Bäume 10,0 m.
Qualität: Hochstamm, 3 x v., o. B., StU 12-14 cm
Sorten:
Birnen
Clapps Liebling
Gute Luise
Gute Graue
Grumkower Butterbirne
Nordhauser Winterforellenbirne
Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne

MK 3 Hecke mit Überhältern
Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern auf einer Länge von ca. 90,0 Metern und einer Breite von 5,0-6,0 m zur Ergänzung der Gartenzeilen entlang der Stadtrandkante.
Im Abstand von 8,0-12,0 m sind Überhälter in kleinen Gruppen von 2-3 Stück einer Art einzusetzen. Pflanzung der Sträucher im Mischraster wobei die Reihen im Versatz zueinander stehen. 4 Pflanzreihen. Die einzelnen Sträucher in Trupps von 4-8 Stück einer Art.
Überhälter:
Qualität: Heister, 3 x v., m. B., 200-250 cm
Arten:

Wild-Birne	Pyrus communis	4 Stück
Vogel-Kirsche	Prunus avium	4 Stück
Feldter-Ulme	Ulmus laevis	4 Stück

Sträucher:
Qualität: 2 x v., o. B., 40-60 cm
Arten:

Hundsrose	Rosa canina	90 Stück
Zaun-Rose	Rosa rubiginosa	70 Stück
Weißdorn	Crataegus monogyna	60 Stück
Liguster	Ligustrum v. ssp.vivens	80 Stück
Schneeball	Viburnum opulus	60 Stück

II. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Grundach
   Im Plangebiet sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° auszuführen und dauerhaft mit bodenbedeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher, aufschiffiger Trockenrasen mit landschaftstypischem Magerrasensubstrat auszuführen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 10.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" gefasst. Der ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten" Nr. 04/2016 am 20.04.2016 erfolgt.
2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch Auslegung des Vorentwurfes vom 30.01.2017 bis 24.02.2017 sowie in der Bürgerversammlung am 14.02.2017 unterrichtet.
3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.01.2017.
4. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Die benachbarten Gemeinden, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

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 wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in den „Pasewalker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Pasewalk, den .....

Die Bürgermeisterin

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

Pasewalk, den .....

10. Der Bebauungsplan Nr. 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den .....

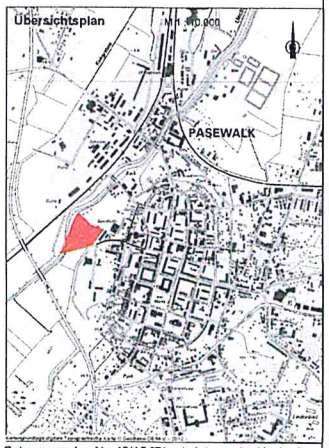
Die Bürgermeisterin

11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes 43/15 „Biwakplatz an der Uecker" und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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 ausschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB), § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Pasewalk, den .....

Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 43/15 "Biwakplatz an der Uecker" der Stadt Pasewalk
Entwurf Stand: Mai 2017

Planverfasser: Gudrun Trautmann