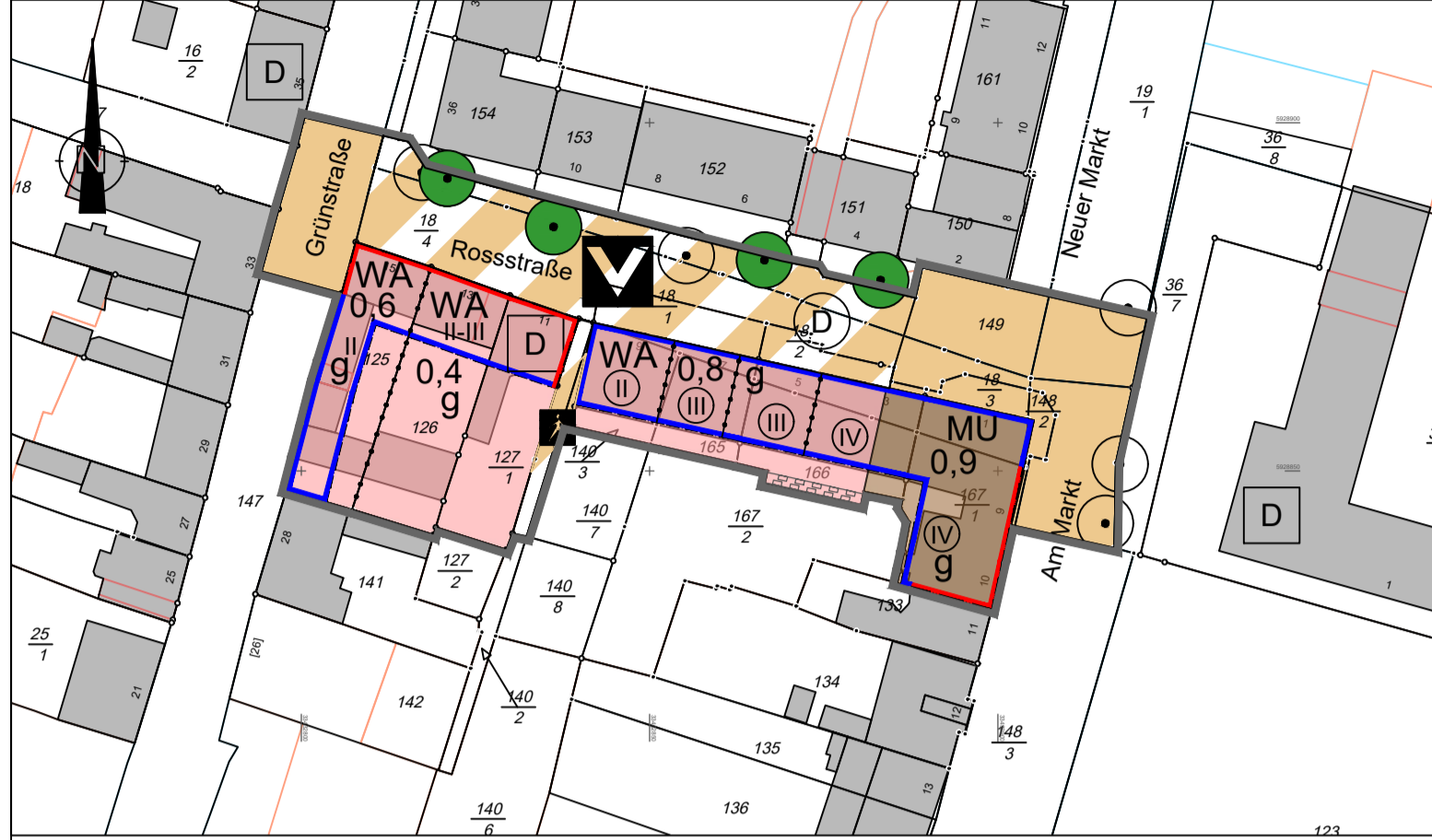


# SATZUNG DER STADT PASWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52/19 "Innenstadt-Rossstraße" für das Gebiet nordwestlich des Marktplatzes

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
<b>MU</b>	Urbane Gebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2	§ 6a BauNVO
<b>0,9</b>	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>II-III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

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

<b>g</b>	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

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

	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche	
	Fußweg	

#### 4. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets bzw. einzelner Gebäude	§ 16 Abs. 5 BauNVO

### II. Nachrichtliche Übernahmen

	Baudenkmal
	Bodendenkmal

### III. Hinweise

	nach § 18 NatSchAG geschützter Baum
	nach Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützter Baum

### IV. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude laut Kataster

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## TEXT (TEIL B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**  
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)**  
Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
Im Erdgeschoss an der Straßenseite ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig. (§ 6a Abs. 4 BauNVO)

#### 2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Pasewalker Stadtwerke GmbH zu belasten.

### II. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- Baufucht und Fassadenbreiten**  
Die Bauflucht benachbarter Gebäude darf maximal um 0,5 m voneinander abweichen. Einzelne Bauteile dürfen nicht mehr als 0,5 m gegenüber der Bauflucht vor- oder zurückspringen. Staffelgeschosse dürfen um 1,0 m -2,0 m gegenüber der Bauflucht / Fassade zurückspringen. Balkone und Loggien zur Straße sind bis zu 20 % der Fassadenfläche zulässig.
- Gebäudeabmessung bzw. Höhe und Breite von Fassaden**  
Der Einzelhauscharakter der Gebäude ist durch individuelle Fassadengestaltung herzustellen. Die Hausbreiten der Fassadengliederung sollen mindestens 8 m, maximal 15 m betragen. Die Gliederung erfolgt durch Gestaltungselemente, Farben, Höhenversätze und Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Loggien, Fenster, Brüstungsverkleidungen, Traufen, Gesimse etc.
- Dachform**  
Satteldächer sind mit einem symmetrisch geneigten Dach mit einer Neigung von 30- 45 ° auszuführen. Bei Staffelgeschossen sind Flachdächer zulässig. Für 1-2- geschossige Nebengebäude sind Pult- und Flachdächer zulässig.
- Dacheindeckung**  
Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich zu decken. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Reflektierende oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Farbtonige Dacheindeckung: naturrot- rotbraun- anthrazit- matt; Flachdächer mit Metall-, Bitumendeckung, Kunststoffbahn oder Grunddach.
- Dachaufbauten/ Dachflächenfenster, Zwerchgiebel, Gauben, Dachflächenfenster**  
Zwerchgiebel: maximal 6,00 m Breite, max. ein Drittel der Gesamtbreite der Fassade; Einzelgauben: max. 2,50 m Breite; Summe der Einzelgauben und Zwerchgiebel: max. 60 % der Trauflänge einer Dachseite, Mindestabstand zueinander und zum Giebel 1,25 m; Gaubenwangen: Verkleidung mit Holz, Schiefer, Putz, nichtglänzenden Metall; Summe der Breite der Dachfenster: max. 60 % der Trauflänge, Mindestabstand zueinander und zum Giebel sowie zum First von 1,25 m.
- Solaranlagen**  
Solaranlagen müssen zusammenhängende rechteckige Fläche bilden.
- Fassaden**  
Fassaden sind mit mineralischen Dämmmaterialien, Putzen und Anstrichen auszuführen.
- Oberflächen und Material**  
Verkleidung durch Klinker, mineralisch gebundene Platten, Holzwerkstoffe oder Holz ist zulässig. Metallene glänzende Materialien, Oberflächen und Anstriche sind unzulässig. Staffelgeschosse sind als Glasfassaden zulässig. Vordächer sind als flach geneigte Pultdächer mit bis zu 5 % Dachneigung, aus Metall oder Glas auszuführen, gebogene Formen sind nicht zulässig.
- Fenster, Schaufenster**  
Gewölbte, verspiegelte oder Ornamentverglasungen sind nicht zulässig. Aufgesetzte, vor die Fassade hervortretende Rollladen- und Jalousienkästen sind nicht zulässig. Schaufenster sind nur im EG, jeweils bis zu 3 m Breite zulässig.
- Eingänge und Einfahrten**  
Eingänge sind zur Straße hin anzuordnen. Eingangstüren: gewölbte oder verspiegelte Verglasungen sind unzulässig.
- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sollten so gestaltet sein, dass Form, Maßstab, Anbringungsort, Material und Farbe die Einheit der Fassade nicht beeinträchtigen und wesentliche Fassadenelemente nicht verdeckt werden. Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben dürfen nicht länger als zwei Fensterfelder des Obergeschosses sein. Der Abstand zwischen Gebäudekante und Werbeanlage muss mindestens 0,50 m betragen. Die Länge der Werbeanlage ist max. 5,00 m und weniger als 50 % der Fassadenbreite. Die maximale Höhe der Schriften beträgt 0,40 m betragen. Aushängeschilder dürfen bis zu 1,00 m gegenüber der Fassadenfläche auskragen. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Markisen, Vordächern und Umwehrungen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei als angeleuchtete Schriften, Tafeln oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben auszuführen. Lichtwerbung in grellen Farben, mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Leuchtstoffröhren –wannen mit einer Größe über 0,50 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. Auf den Werbeanlagen dürfen keine Verkaufsartikel präsentiert werden.

### III. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Der Plangeltungsbereich berührt bzw. tangiert folgende Bodendenkmale: Gemarkung Pasewalk, Fundplätze 900, 215, 140, 290, 232, 142.  
Die betroffenen Bodendenkmale sind zu beachten.  
Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Vor Ausführung von Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmale ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen.

## IV. Hinweise

### Artenschutz

Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude und/oder Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.  
Beim Nachweis von Fledermausquartieren sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den § 44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude und/oder Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme der Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.  
Beim Nachweis von Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den § 44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermausarten  
Während der Nacht und Dämmerungsstunden sind Bauarbeiten auszuschließen.

Bauzeitenregelungen zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten  
Bei Nachweis von aktuellen Brutstätten gebäudebewohnender Vogelarten sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutsaison (Ausschlusszeitraum 1.3. bis 30.9.) zu beginnen. Ein Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig, wenn eine Kontrolle keine Hinweise auf aktuelle Brutstätten von gebäudebrütenden Vogelarten an den umzubauenden bzw. zu erweiternden Gebäuden erbracht hat.

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 28.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 01/2020 vom 25.01.2020 erfolgt.
- Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern am 18.01.2020 mitgeteilt.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 30.11.2020 bis 11.12.2020 unterrichtet.
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 18.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2021.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.08.2021 bis zum 15.09.2021 während folgender 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 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  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.07.2021 in den „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 07/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 21.02.2024 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ Stand 01/2024 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Beteiligung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom .....
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ Stand 01/2024 sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Pasewalk veröffentlicht. Zusätzlich wurden die veröffentlichten Unterlagen während der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... in den „Pasewalker Nachrichten“ Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich war Bekanntmachung vom ..... auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal zugänglich gemacht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ 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 .....  
Der Bürgermeister

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

Pasewalk, den .....

Satzung der Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ für das Gebiet nordwestlich des Marktplatzes (Gemarkung Pasewalk, Flur 31 Flurstücke 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 19/1 [teilweise], 125, 126, 127/1, 140/2, 140/3, 147 [teilweise], 148/2, 148/3 [teilweise], 149 [teilweise], 165, 166 und 167/1)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

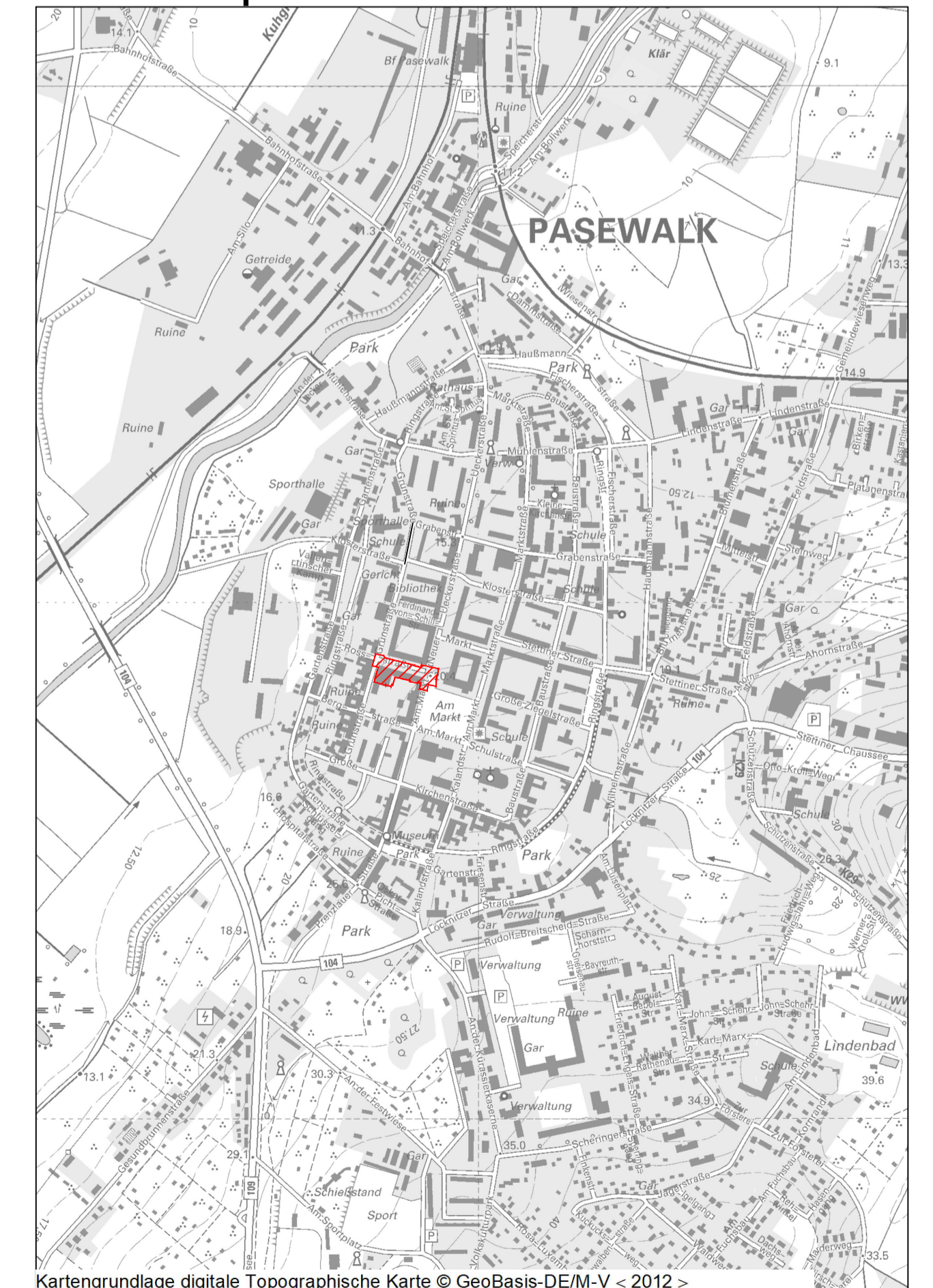
- Der Bebauungsplan Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den .....  
Der Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ 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 einschließlich 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 .....  
Der Bürgermeister

## Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2012 >

## Bebauungsplan Nr. 52/19 "Innenstadt-Rossstraße" Stadt Pasewalk

Stand: Entwurf Januar 2024  
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann