

Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Parchim für das Gebiet "Fontaneweg Ost"

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Informations- und Bekanntmachungsblatt „Uns Putt“ am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis zum während folgender Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
Mo.- Mi. 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:30 Uhr
Do. 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
Fr. 9:00 - 12:00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Putt“ am ersichtlich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.parchim.de/politik-verwaltung/bekanntmachungen.de ins Internet gestellt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die festgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Parchim,
Siegel Flörke
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1: (aus dem ursprünglichen Maßstab 1: abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

.....
Siegel
Parchim,
Siegel Flörke
Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

.....
Siegel Flörke
Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 durch Abdruck im amtlichen Informations- und Bekanntmachungsblatt „Uns Putt“ ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Parchim,
Siegel Flörke
Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsbenutzter Bereich

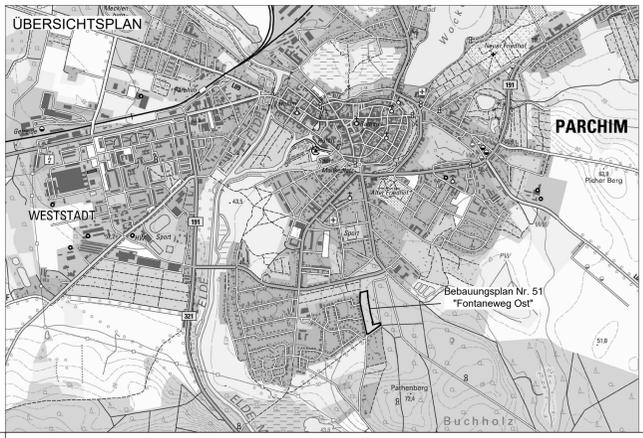
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
O1-O4 öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhaltung
Bäume
Sträucher
Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Sonderliche Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Grenze Lärmpegelbereiche
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Waldabstand 30 m (§ 20 Abs. 1 S. 1 WaldG)
Darstellung ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücknummer
Bemaßung
Zaun
MV_LSG_025 Buchholz bei Parchim
Bodendenkmal, Veränderung möglich

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1 Gebietscharakter
0,4 offene Bauweise
I-II nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß



SATZUNG

der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 51 "Fontaneweg"
aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 51 "Fontaneweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil B - Text

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO die bauliche Nutzung (BauNVO) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

- allgemein zulässig sind nur die folgenden in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht störenden Gewerbebetriebe
- zulässig sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO)
- nicht zulässig sind gemäß § 13 a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen im Gaststättenbereich zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung ihrer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen).
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Eine Überschreitung der GRZ ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) definiert. Die maximale GH beträgt 8,50 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden (OGK). Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (muss zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt (BP) liegen).

2.3 Als unterer Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) wird die Oberkante der Straßennote (Fontaneweg bzw. Kastanienallee), senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt. Die zur Straßennote bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Satz 1 gilt nicht für:
- Kinderspiel-Einrichtungen,
- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken,
- Einfriedungen,
- überdachte und nicht überdachte Garten-Freizeite und Nebengebäude (hier: Garten-, Gewächs- und Abstellhäuser bis zu einer Grundfläche von höchstens 10 m²).

3.2 Maßnahme 2: Okokonto ist Nr. 21 „Majd von Waldwiesen“
Aus den städtischen Okokonten ist von der laufenden Nr. 21 „Majd von Waldwiesen“ (P18 Fst.5/1tw, P20, Fst.2031; P54, Fst.126; 127tw) der Gesamt FAQ von 15.399 KFA/m² zugunsten des Bebauungsplans Nr. 51 abzubuchen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Im Bebauungsplangebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit 1.369 m² ist aus dem Bestand zu entwickeln. Eine Beräumung der benachteiligten Flächen und Bekämpfung invasive Neophyten wie Armenische Brombeere, Kanadischer Goldrute, Japanischer Staudenknochen ist zulässig. Ergänzende Strauchpflanzungen mit einheimischen standorttypischen Gehölzen sind zulässig. Eine Mahd der Flächen ist abschnittsweise jährlich zulässig. Abweichend ist in einer Breite bis 1,50 m zu Grundstücken eine regelmäßige Mahd bis zu 5x jährlich zulässig. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung öffentlicher Grünflächen (bspw. Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Schutz der Pflanzung dauerhaft gewährleistet ist. Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenläuben, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterwegen, Aufschüttungen oder die Ablagerung von Biofällen etc.

5.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Die nicht überbaubaren Flächen der überbauten Grundstücke sind in einer Tiefe von 3 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze (Vorgarten) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge und Zufahrten benötigt werden. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschichten (Steingarten) auf Vorgartenfläche ist nicht zulässig.
Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers der Wohngrundstücke ist auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.
Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der Grünflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Posten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldreimung und der Erschließung.
Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind mind. 1/3 der Fläche der privaten Baugrundstücke vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Posten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldreimung und der Erschließung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Im Bereich der Flächen O1 und O2 für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit 1.600 m² ist unter Erhalt vorhandener Obstgehölze und Obststräucher die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von mind. 25 Hochstammobstbäumen mit Verankerung (Pflanzen siehe Pflanzliste) in der Qualität STU 10-12 cm mit dem ersten Astansatz bei 1,8 m Höhe über dem Erdboden festgesetzt. Es ist dabei ein durchschnittlicher Abstand von 10,0 m untereinander einzuhalten. Wasserhaltende Zuschlagstoffe und ein Wühlwurzelschutz (Manschetten/Drahthose) sind vorzusehen. Die Schutzzeichnungen sind bei Bedarf anzusetzen zu bezuzogen.
Die Fläche selbst ist aus dem Bestand als naturnahe Blütenwiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln. Dafür sind alle entsiegelten oder beräumten Flächen, bei Anpassung an den Bestand, mit bienen nützenden Arten anzulegen. Mehrjährige Arten die den Standortbedingungen entsprechen (u.a. Klee, Lupine) sind zu bevorzugen.
Die Fläche ist jährlich ab Oktober zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken mit Abfuhr des Mähgutes). Ein Umbruch / Nachsaat, ein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmittel ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum März bis 15. September ist Walzen und Schlegeln auf der Fläche nicht gestattet. Der Gehölzschnitt ist mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfswiese sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern.
Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Für den Weg ist, in einer Gesamtbreite von 3,0 m, eine monatliche Mahd mit einer abweichenden Mahdhöhe von unter 10 cm über Geländeoberkante zulässig. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der öffentlichen Grünfläche (bspw. Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Schutz der Pflanzung dauerhaft gewährleistet ist
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Ortsliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 48°. Für untergeordnete Gebäudeeile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind von Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen zulässig.
Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° sind mit geeigneten Arten (Sekum etc.) können als begrünzte Dächer ausgeführt werden.

10.2 In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen/ Photovoltaikanlagen mit einer Antirefleksionsbeschichtung ausgestattet sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Nr. 1 LbauO)

10.3 Je Wohnung sind jeweils zwei Stellplätze vorzuziehen wobei Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO)

10.4 Einfriedungen sind als offene Zaune oder Hecken auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und gewegseitig 1,20 m gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche - nicht überschreiten. Hecken dürfen erst ab 0,50 m hinter der Grundstücksfläche gepflanzt werden
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LbauO)

2. Pflanzliste

Obstgehölze: Verblässchussch und Wühlwurzelschutz sind vorzusehen
Apfel: Altlander Pfannkuchenspfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternreute, Danziger Kantappel, Jakob Fischer, Ribsenknapfappel, Roter Eiseraffel
Birken: Clapps Liebling, Gullers Butterbirne, Gute Luise von Avanches, Conference
Quitten: Apfelfeuchte, Birnenquitten
Pflaumen: Königin Viktoria, D. Hauszweische, Anna Späth, Wangenheims Frühzweische
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen mit Bienenzweiggehölzen wie Esskastanie - Castanea sativa, Honigbaum - Euodia hupehensis sind zulässig.

7. Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Passive Schallschutzmaßnahmen
Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans, im Bereich des ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III, sind geeigneten Grundrisseinstellung der Aufenthaltsräume der lärmabgewandten (Südseite) Gebäudesite zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, sind Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Wohnräume, Büroräume, Praxisräume etc.) so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Abschnitt Nr. 7 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden:
- Aufenthaltsräume von Wohnungen u.a. erf. R'W, res = 30 dB(A)
- Büroräume und Ähnliches 35 dB(A)
Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

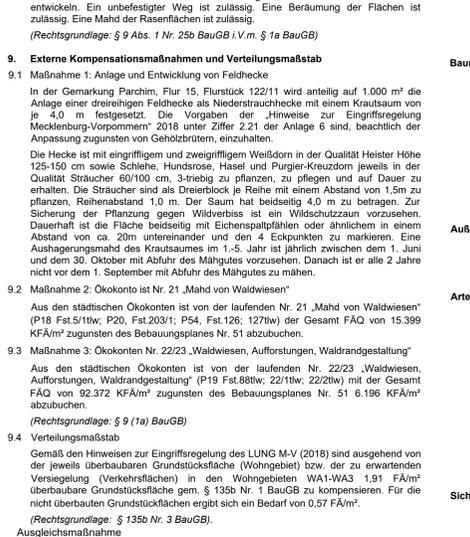
8.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen mit 444 m² sind innerhalb der Fläche O3 vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bäume sind artgerecht und in der Qualität Heister Höhe 150 / 175 cm, norddeutsche Provenienz zu ersetzen.
8.2 Die öffentliche Grünfläche O4 ist landschaftsgärtnerisch aus dem Bestand zu entwickeln. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Eine Beräumung der Flächen ist zulässig. Eine Mahd der Rasenflächen ist zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

9. Externe Kompensationsmaßnahmen und Vordrehungsmaßstab

9.1 Maßnahme 1: Anlage und Entwicklung von Feldhecke
In der Gemarkung Parchim, Flur 15, Flurstück 12211 wird anteilig auf 1.000 m² die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstauhecke mit einem Krautsaum von je 4,0 m festgesetzt. Die Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffregelung Mecklenburg-Vorpommern“ 2018 unter Ziffer 2.1 der Anlage 6 sind, bezüglich der Anpassung zugunsten von Gehölzorten, einzuhalten.
Die Hecke ist mit einfrühhem und zweifrühhem Weidkorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schiele, Hundrose, Hasel und Purpur-Kreuzdorn jeweils in der Qualität Straucher 60/100 cm, 3-freihig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Straucher sind als Dreireihigkeit in Reihe mit einem Abstand von 1,5m zu pflanzen, Reihenabstand 1,0 m. Der Saum hat beidseitig 4,0 m zu betragen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzaun vorzusehen. Dauerhaft ist die Fläche beidseitig mit Eichenspaltpfählen oder ähnlichem in einem Abstand von ca. 20m untereinander und den 4 Eckpunkten zu markieren. Eine Aushagerungsmaßd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen.
9.2 Maßnahme 2: Okokonto ist Nr. 21 „Majd von Waldwiesen“
Aus den städtischen Okokonten ist von der laufenden Nr. 21 „Majd von Waldwiesen“ (P18 Fst.5/1tw, P20, Fst.2031; P54, Fst.126; 127tw) der Gesamt FAQ von 15.399 KFA/m² zugunsten des Bebauungsplans Nr. 51 abzubuchen.
9.3 Maßnahme 3: Okokonten Nr. 2223 „Waldwiesen, Aufforstungen, Waldrandgestaltung“
Aus den städtischen Okokonten ist von der laufenden Nr. 2223 „Waldwiesen, Aufforstungen, Waldrandgestaltung“ (P19 Fst.88tw; 221tw; 222tw) mit der Gesamt FAQ von 92.372 KFA/m² zugunsten des Bebauungsplans Nr. 51 6.196 KFA/m² abzubuchen.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1a) BauGB)

9.4 Verteilungsmaßstab

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffregelung des LUNG M-V (2018) sind ausgehend von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche (Wohngebiet) bzw. der zu erwartenden Versiegelung (Verkehrsflächen) in den Wohngebieten WA1,WA3 1,91 FÄ/m² überbaubare Grundstücksfläche gem. § 135b Nr. 1 BauGB zu kompensieren. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen ergibt sich ein Bedarf von 0,57 FÄ/m².
(Rechtsgrundlage: § 135b Nr. 3 BauGB)
Ausgleichsmaßnahme



III. Sonstige Festsetzungen

10. Ortsliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 48°. Für untergeordnete Gebäudeeile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind von Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen zulässig.
Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° sind mit geeigneten Arten (Sekum etc.) können als begrünzte Dächer ausgeführt werden.

10.2 In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen/ Photovoltaikanlagen mit einer Antirefleksionsbeschichtung ausgestattet sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Nr. 1 LbauO)

10.3 Je Wohnung sind jeweils zwei Stellplätze vorzuziehen wobei Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO)

10.4 Einfriedungen sind als offene Zaune oder Hecken auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und gewegseitig 1,20 m gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche - nicht überschreiten. Hecken dürfen erst ab 0,50 m hinter der Grundstücksfläche gepflanzt werden
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LbauO)

Kartengrundlage:	Vorentwurf:	Dezember 2020
	Entwurf:	Juli 2021
	Satzungsentwurf:	
	Satzungsbeschluss:	
	Rechtskraft:	

HINWEISE

Bodendenkmalchutz
- Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bodenschutz
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturhistorische Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenschulagen und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstoß gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.g. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlegendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustreifenplanen oder Bodenschuttmatten geprüft werden.
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollen zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

Kampfmittel
- Es können jederzeit Kampfmittelzufunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Baum- und Pflanzschutz
- Bäume dürfen auch im Traubereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefarbeiten u.ä. im Traubereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Ausbruch der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautwulfschutz der Pflanzschleiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungsphase erforderlich.

Außenbeleuchtung
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Artenschutz
- Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldreimung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zu beschränken. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde und erfordern einen fachfachtechnischen Nachweis.
- Zugunsten der Gehölzbrüter ist im Gemeindegebiet der Stadt Parchim eine zusätzliche Feldhecke zu pflanzen.
- Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Baustellenregelung (Beginns der Baufeldreimung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefundene Tiere sind in angrenzenden Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Sicherung der Artenschutzmaßnahmen
- Mit einem geeigneten Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherrn Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermause oder Gebäuderöhler vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn bzw. Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen
- Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.
- Gegenüber der Zulassungs- oder Genehmigungsbehörde ist mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Okokontenmaßnahme vorzulegen. Vor Satzungsbeschluss ist der Beschluss über die Zuordnung der Okokontenpunkte (incl. Abzugungsvermerk) vorzulegen.

DIN-Normen und sonstige Regelwerke
- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Stadthaus Bauamt der Stadt Parchim Bluststraße 5, 19370, Fachbereich FB 6, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

