

SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "ALTSTADT I"

Für das Gebiet südlich der Langen Straße, westlich der Blutstraße, nördlich der Straße Am Mühlenberg und des Fischerdamms sowie östlich des Wasserberges und der Westseite des Färbergrabens.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 28.03.2001, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Parchim für das Gebiet 'Altstadt I' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A – PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
 - MK Kerngebiet § 7 BauNVO
 - SO Sonstiges Sondergebiet Parkhaus § 11 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse zeigend § 20 BauNVO
 - z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze § 20 BauNVO
 - z.B. 0.6 Grundflächenzahl § 19 Abs. 2 BauNVO
 - z.B. TH 7,5 m Maximaler Traufhöhe § 16 BauNVO
- BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN**
 - g Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
 - Bauhufe Bauhufe § 23 BauNVO
 - Baugrenze Baugrenze § 23 BauNVO
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
 - Rflächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- VERKEHRSPFLÄCHEN**
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- GRÜNFLÄCHEN**
 - Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Grünanlage
 - Zweckbestimmung: Private Hausgärten
- WASSERFLÄCHEN**
 - Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
 - Umgränzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- REDELLUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgränzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
- PLANZEICHEN OHNE NORWCHARAKTER**
 - Gebäude Abbruch
 - Geplante Fußwegeverbindungen
 - Ausdehnungspflichtige Bäume

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Kerngebiet Vorgängerbauflächen im Erdgeschoss sowie Tankstellen (als Ausläufer und nach im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zugelassen.

(2) Gemäß § 11 Abs. 2 wird ein Sonstiges Sondergebiet "Parkhaus" zur Unterbringung von Stellplätzen (einsamig oder in baulichen Anlagen) für Personenkraftwagen festgesetzt.

(3) Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb des Kerngebietes ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen grundsätzlich zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

(1) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird für das Kerngebiet eine Traufhöhe von 7,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist der örtliche geodätische Lagefestpunkt Nr. 3098 / 4013110 mit einer Höhe von 49,67 m NN/76.

(2) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse der Vordergebäude an der Blutstraße jeweils vom Straßenniveau der Blutstraße zu ermitteln. Die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse der rückwärtigen Baulflächen der Grundstücke an der Blutstraße erfolgt vom Straßenniveau der rückwärtigen Andengasse.

(3) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Anzahl der Stellplätze und Garagen im Mischgebiet pro Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen auf zwei begrenzt. Diese Zahl kann überschritten werden, wenn die tatsächliche Überbauung des Grundstücks 50 % (GRZ = 0,5) nicht übersteigt.

(4) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Anzahl der Stellplätze und Garagen im Kerngebiet auf maximal fünf begrenzt. Diese sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO nur auf der Ebene der von der Planstraße erschlossenen Erd- bzw. Untergeschosse zulässig.

(5) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche die Zahl der zulässigen Stellplätze auf maximal 20 begrenzt. Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind diese außerhalb der überbaubaren Flächen oberirdisch herzustellen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Färbergraben zu enttönen und als offene Fließgewässer wiederherzustellen. Sohl- und Seitenbefestigungen im Großen sowie die Erhaltung von Niederschlagsrinnen sind zulässig.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Grünanlage" großräumige Fuß- und Radwegeverbindungen in wasserbegünstigten Betägen in einer maximalen Breite von 2 m zulässig.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende Pflanzlisten festgesetzt:

Standortgerechte Bäume (Pflanzliste 1):

 - Ulme I. S.
 - Platanus x acerifolia
 - Quercus pedunculata
 - Solva alba "Trotz"
 - Ulmus x hybr. "New Horizon"
 - Amelanchier lamarckii
 - Prunus padus
 - Larix I. S.
 - Prunus serotina "Kanzan"
 - Fraxinus excelsior
 - Pinus strobus

Standortgerechte Sträucher (Pflanzliste 2):

 - Hornveilchen in Sorten
 - Rosenblättrige
 - Parrotia persica
 - Blechnepflanze
 - Strawberröhre in Sorten
 - Syringa I. S.
 - Viburnum in Sorten
 - Feldahorn
 - Cotoneaster in Sorten
 - Blechnepflanze
 - Weghülse in Sorten

Bodenbedecker und Klettergehölze (Pflanzliste 3):

 - Spirosträucher
 - Hornveilchen
 - Cotoneaster in Sorten
 - Robustia I. S.
 - Rosa I. S.

Selbstklimmende Ranker:

 - Hederella I. S.
 - Parthenocarpus Hirsutiflorus "Veltchil"
 - Hydrangea petiolaris

Ranker, die eine Rankhilfe benötigen:

 - Akebia chinensis
 - Akebia quinata
 - Parthenocarpus quinquefolia
 - Rosa z. B. New Dawn
 - Vitis vinifera
 - Jasminum nudiflorum
 - Lonicera I. S. z. B. heutz. brownii, japonica, perlymenum
 - Aristolochia macrophylla
 - Mistral sinensis
 - Colostera orbiculata
 - Gemati I. S.

Ranker 40-jährig:

 - Tropaeolum majus
 - Lathyrus odoratus
 - Himnulus lupulus

Gemeiner Efeu in Sorten

Wilder Wein (Drüsigblättrige Jungfernhäutchen)

Kletter-Hortensie

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Grünanlage" westlich des Färbergrabens folgende Regelungen für die Bepflanzung festgesetzt:

 - Pro 100 qm Grundfläche sind 3 standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 nach § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Pflanzzeitpunkt: Hochstamm, Mindeststammumfang 16 - 18 cm.
 - Die Bepflanzung mit Sträuchern wird auf 20 % der Grundfläche beschränkt.
 - Zusätzlich mindestens 2 x 4 Stäuch (Mindesthöhe 80 - 100 cm) der Pflanzliste 2 nach § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen.
 - Die Zubehörsart von Bodenbedecker und Klettergehölzen wird auf die in der Pflanzliste 3 nach § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen genannten Sorten beschränkt.

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Grünanlage" westlich des Färbergrabens folgende Regelungen für die Bepflanzung festgesetzt:

 - Die Zahl der Baumpflanzungen wird auf maximal 1 Exemplar der Pflanzliste 1 nach § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen pro 50 qm Grundfläche beschränkt. Pflanzzeitpunkt: Hochstamm, Mindeststammumfang 16 - 18 cm.
 - Die Bepflanzung mit Sträuchern wird auf 20 % der Grundfläche beschränkt.
 - Zusätzlich mindestens 2 x 4 Stäuch (Mindesthöhe 80 - 100 cm) der Pflanzliste 2 nach § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen.
 - Die Zubehörsart von Bodenbedecker und Klettergehölzen wird auf die in der Pflanzliste 3 nach § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen genannten Sorten beschränkt.

(6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - "Verkehrsberuhigter Bereich" folgende Regelungen für die Bepflanzung festgesetzt:

- Pro 5 m Straßen- und Platzraum hergestellter Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 nach § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Pflanzzeitpunkt: Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18 cm.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden für das Sonstige Sondergebiet "Parkhaus" folgende Regelungen für die Bepflanzung festgesetzt:
 - An Wänden und Mauern ist eine Fassadenbegrünung von mindestens 1 Pflanze pro laufenden Meter der Planfläche 3 nach § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen anzulegen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Hausgärten" sowie für die nichtüberbaubaren Flächen des Mischgebietes folgende Regelungen für die Bepflanzung festgesetzt:
 - Vorhandene Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
 - Das Anpflanzen von Kankeln wird auf die Sorten der Pflanzliste 1 bis 3 nach § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen beschränkt.
- Gemäß § 9 Abs. 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 und § 13 Abs. 4 LBauO M-V werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Ausgleichsmaßnahmen zugerechnet:

| Rückbaummaßnahmen | Entstehung qm | Flächenäquivalent |
|-------------------------|---------------|-------------------|
| - Wasserwerk I | 0.242,84 | 0.273,00 qm |
| - Brunnenstraße | 2.835,00 | 4.253,00 qm |
| - Anbau Pflanzengasse | 2.498,22 | 2.247,00 qm |
| - Imbiss am Wackersee | 0.827,00 | 1.177,00 qm |
| - O.-Nuschke-Straße 4-7 | 0.530,50 | 0.642,00 qm |
| | 7.133,56 | 8.382,00 qm |

Baumpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (24 Laubbäume):

 - Flur 58 Flurstück 308 10 Bäume
 - Flur 58 Flurstück 307 3 Bäume
 - Flur 58 Flurstück 313/2 3 Bäume
 - Flur 58 Flurstück 312 2 Bäume
 - Flur 58 Flurstück 192/1 2 Bäume
 - Flur 58 Flurstück 192/1 4 Bäume

Baumpflanzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (12 Sandbirnen):

 - Flur 24 Flurstück 85/35 5 Bäume (Nr. 25 - 29)
 - Flur 24 Flurstück 86/34 4 Bäume (Nr. 18 - 21)
 - Flur 24 Flurstück 100 3 Bäume (Nr. 22 - 24)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf dem Zeitpunkt des Eingriffs folgenden Planperiode zu realisieren.

§ 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Mischgebiet störanfällige Gebäudesiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen mit einem Schalldämm-Maß von 35 dB zu errichten. Wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur Erreichung der Gebäudefläche besteht, sind hier in störanfälligen Wohn- und Schlafräumen sowie in Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die westliche Teilfläche des Kerngebietes ein maximaler nächtlicher Schallemissionspegel im Nachtstrom von 45 dB(A) / m festgesetzt.

II. HINWEISE

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Beratung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVSt. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Beratung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Schwaan-Parchim. Die Bauhöhenbeschränkung in diesem Bereich beträgt 70,27 m über NN. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 Buchstabe a) LBauO sind für Bauwerke und andere bauliche Anlagen, die in diesem Bereich errichtet werden sollen, der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn die vorgenannte Höhenbeschränkung überschritten wird.
- Für sämtliche großräumige Ausgleichsmaßnahmen ist eine mindestens 4-jährige Festsitzungs- und Entfaltungspflege durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgefragt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.08.1993. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Schwaiber Volkszeitung erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Uns Pütt" am 01.10.1993 durchgeführt worden. Von der frühzeitigen Bürgerinformation und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt:
 - Montag - Mittwoch von 8:30 - 12:00 und 13:00 - 16:30 Uhr
 - Donnerstag 8:30 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr
 - Freitag von 8:30 - 12:00 Uhr
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Uns Pütt" am örtlich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß möglich ist, da die rechtswidrige Flurkarte im Maßstab vorliegt. Begrenzungsflächen können nicht abgeleitet werden.
- 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.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.
- 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 am im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Parchim örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abhängigkeit sowie auf die Rechtsbehelfe (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Möglichkeit und Fristen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 FÜR DAS GEBIET 'ALTSTADT I'

| BEBAUUNGSPLAN | NR. 20 | HEUTE |
|---------------|------------|------------|
| ANFANGSDATUM | 1993-08-07 | 1993-08-07 |
| ENDDATUM | 2004-09-23 | 2004-09-23 |
| SATZUNG | 19.02.2004 | ... |

Stadt Parchim