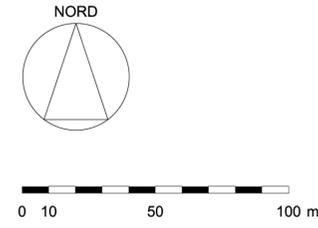
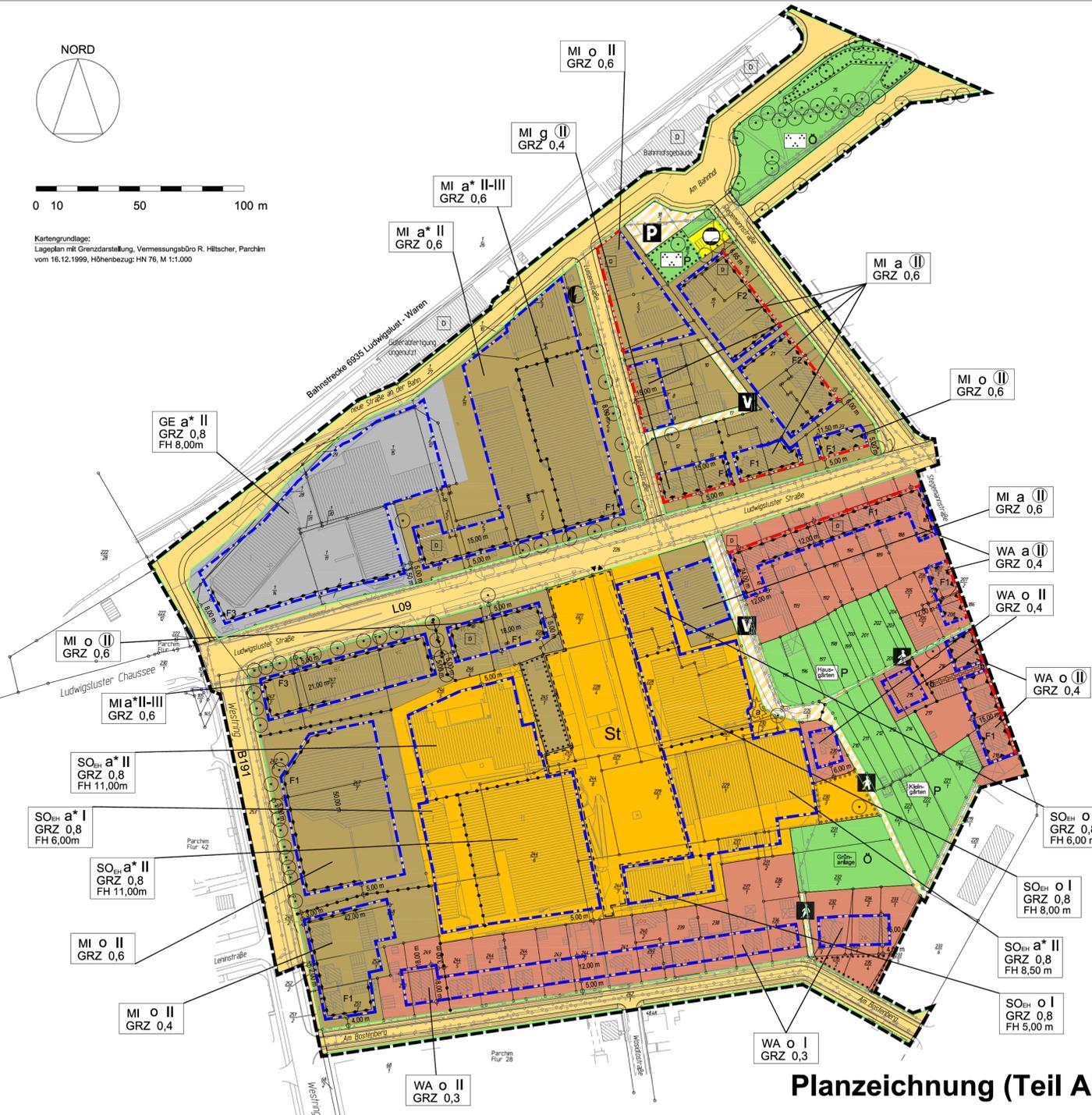


# Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 35 "Ludwigsluster Straße I"

**Präambel:**  
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Parchim vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Ludwigsluster Straße I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Kartengrundlage:  
Lageplan mit Grenzdarstellung, Vermessungsbüro R. Hilscher, Parchim vom 16.12.1999, Höhenbezug: NN 76, M 1:1.000

## Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §4 BauNVO
<b>MI</b>	Mischgebiet	§8 BauNVO
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§8 BauNVO
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet	§11 BauNVO
<b>II - III</b>	Zweckbestimmung: EH - Großflächiger Einzelhandel Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§16 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§16 BauNVO
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§16 BauNVO
<b>FH 10,0 m</b>	max. Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt (Firsthöhe als Höchstmaß)	§16 BauNVO
<b>GRZ 0,6</b>	Grundflächenzahl	§16 BauNVO
<b>Bauweise / Baulinie</b>	<b>o</b> offene Bauweise <b>g</b> geschlossene Bauweise <b>a (a*)</b> abweichende Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.1 und 2 BauNVO §22 Abs.1 und 3 BauNVO §22 Abs.4 BauNVO
<b>Baulinie</b>	Baulinie	§23 Abs.1 und 2 BauNVO
<b>Baugrenze</b>	Baugrenze	§23 Abs.1 und 3 BauNVO
<b>Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen</b>	Strassenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: <b>P</b> Öffentliche Parkfläche <b>A</b> Fußgängerbereich <b>V</b> Verkehrsberuhigter Bereich	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: <b>G</b> Gas <b>E</b> Elektrizität	§9 Abs.1 Nr.12 BauGB
<b>Grünflächen</b>	Grünflächen Zweckbestimmung: <b>O</b> - Öffentliche Grünfläche <b>P</b> - Private Grünfläche <b>P</b> Park <b>H</b> Hausgarten <b>K</b> Kleingarten <b>G</b> Grünanlage	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
<b>Pflanzbindungen</b>	Erhaltungseckel Bäume Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1 Nr.25 BauGB §9 Abs.1 Nr.25b BauGB §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen <b>St</b> Zufahrten und Stellplätze Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§9 Abs.7 BauGB §9 Abs.1 Nr.21 BauGB §9 Abs.1 Nr.21 BauGB §16 Abs.5 BauNVO §9 Abs.1 Nr.24 BauGB §9 Abs.1 Nr.24 BauGB §9 Abs.1 Nr.24 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	Verkehrsfläche in Rechtsträgerschaft Straßenbauamt Bundesstraße B 191, Landesstraße L 09 unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen Art der Leitungen: E Elektroenergie F Fernwärme G Gas M Abwasser Mischsystem SW Schmutzwasser TW Trinkwasser Baudenkmal Höhenfestpunkt	§9 Abs.6 BauGB
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	Gebäudebestand Flurstücksgrenze Nummer der Flurstücke	Nutzungsschablone Baugebiet Bauweise Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (max. Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe))

## Planzeichnung (Teil A)

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

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

1.1. Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen:  
Nr.4 - Gartenbaubetriebe Nr.5 - Tankstellen.

1.2. Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im Mischgebiet auch ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zugelassen.

1.3. Das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dient gleichermaßen der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als auch kleinteiliger Fachgeschäfte sowie Dienstleistungsbetrieben.  
Gemäß § 11 Abs.2 BauNVO wird die Einzelhandelsfläche insgesamt auf max. 8500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt.  
Zulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe aller Branchen mit insgesamt 8500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- Dienstleistungsbetriebe - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Schank- und Spisewirtschaften - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
- Gebäude und Räume für freie Bereiche i.S. von §13 BauNVO.  
Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist der Stand an Verkaufsräumlichkeiten vom 22.06.2005 mit folgender Auflistung:

Einzelhandelsbetrieb	Branche	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Flur	Flurstück
Küchenstudio	Küchenmöbel/ Elektrogeräte	480	27	246/5 teilweise 244/6
KIK Textil	Textilien	355	27	246/5
Elektronmarkt XXL	Elektrowaren	750	27	244/6
Getränkemarkt	Genussmittel	380	27	228/3, 227/1
Schlecker	Drogeriewaren	260	27	246/5
Textilgeschäft Herrmann	Textilien	160	27	246/5
Dänisches Bettenhaus	Möbel, Betten, Nebensortimente	1000	27	244/6, 244/8
Bäcker	Lebensmittel	60	27	228/3, 229/4
Fleischer	Lebensmittel	85	27	228/3, 229/4
Ocean-Computer	Elektroerzeugn.	30	27	228/3, 229/4
Norma	Lebensmittel, Nebensortimente	715	27	228/3, 227/1 teilweise, 229/4
Delchmann-Schuhe	Schuhe, Lederwaren	390	27	227/2
Jeans-Fritz	Textilien	250	27	228/3 teilweise, 227/1 teilweise,
TV-Walter	Heimelektronik	220	27	244/7
Blumengeschäft	Blumen, Pflanzen	80	27	244/7
Gartenmarkt SB-Preiswert	Blumen, Pflanzen	1050	27	229/1 teilw., 244/7, 237/2 teilw., 229/3
Haack-Fachmarkt	Fußbodenbeläge Tapeten, Farben, Heimtextilien	2060	27	229/1, 229/3 teilweise
Börjombel Pressenrin	Büromöbel, Holzhandel	60	27	228/3, 227/1 teilweise, 229/4
Geschenkoase	Geschenkartikel Lotto	35	27	244/8
Online-Versteigerung	alle Sortimente	80	27	246/5
		<b>8500</b>		

1.4. Ausnahmsweise können im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel zugelassen werden:  
- Wohnungen für Hausmeister, Aufsicht- und Betriebspersonal, Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und nach Grundfläche und Baumaße diesem untergeordnet sind  
- Vergnügungsstätten.

1.5. Gemäß §1 Abs.3 Satz 2 BauGB i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in den Ober- und Dachgeschossen nicht zulässig.

1.6. Gemäß §18 Abs.1 BauNVO ist als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen der Höhenfestpunkt 110 am Gebäude Ludwigsluster Straße 29 a heranzuziehen.  
Der Höhenfestpunkt 110 am Gebäude Ludwigsluster Straße 29 a hat eine Höhe von 49 NN.

1.7. Gemäß §20 Abs.1 BauNVO zählt als Vollgeschos nur das Erdgeschos und die Obergeschosse, Geschosse, die im Dachraum liegen, zählen nicht zu den Vollgeschossen.

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundflächen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

2.1. Gemäß §22 Abs.4 BauNVO können in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude an einer Seite auf der Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand und an der anderen Seite mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.  
Ausnahmsweise sind Verkürzungen der nach LBauO M-V § 6 notwendigen Abstandsflächen zulässig.

2.2. Gemäß §22 Abs.4 BauNVO können in der abweichenden Bauweise (a\*) Gebäude mit einer Länge > 50 m zugelassen werden.

2.3. Gemäß §12 und 14 LV.M. §23 Abs.5 BauNVO sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 23 BauNVO (u.a. Garagen) vor einer festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze (d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze) unzulässig.

**3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

3.1. Auf den Grundstücken  
- Ludwigsluster Straße Nr. 17 bis 24 und Nr. 34 bis 39  
- Stegmannstraße Nr. 1 bis 4  
- Am Bostenberg Nr.14 bis 28  
ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

**4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

4.1. Das festgesetzte Fahrrecht (a) wird für die Wendemöglichkeit am Ende der Mischverkehrsfläche (Sackgasse) benötigt. Dieses Fahrrecht wird für die Allgemeinheit festgesetzt.  
4.2. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (b) dient der Erschließung der rückwärtigen Flurstücke 214 und 215. Die Rechte sind zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9 Abs.1 Nr.24 BauGB**

5.1. In den festgesetzten Flächen F1 bzw. an den festgesetzten Außenwänden der Gebäude F1, F2 und F3 sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. In diesen Bereichen sind alle Außenbauteile, die zur Bundesstraße (Westring), Landesstraße (Ludwigsluster Straße) und Stegmannstraße hindernisfrei errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Tabelle 8 mit folgendem Schalldämmmaß R' w res auszubilden:  
F1 Außenräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Büroräume und ähnliche 40 dB  
F2 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Büroräume und ähnliche 35 dB  
F3 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Büroräume und ähnliche 30 dB  
40 bzw. 45 dB  
35 bzw. 40 dB.

5.2. In den Bereichen F1, F2 und F3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - auf der lärmbegünstigten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind in den Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungselemente anzubringen.

**6. Grünflächen / Pflanzbindungen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB §9 Abs.1 Nr.25 BauGB**

6.1. Das Flurstück 230/3 ist mit Bäumen (Hochstamm, 3erpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) und Sträuchern (1 Strauch je 1-2 m<sup>2</sup>, Pflanzqualität leichte Sträucher) zu bepflanzen.  
6.2. In der Luisenstraße sind östlich der Fahrbahn sowie in der Stegmannstraße und Am Bostenberg beidseitig der Fahrbahn jeweils im Abstand von ca. 15 m einheimische Laubbäume anzupflanzen. Im Bereich von Zufahrten darf der Pflanzstreifen unterbrochen werden.  
Aus folgender Liste darf ausgewählt werden:  
Tilia cordata in Sorten - Winterlinde  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Betula pendula - Birke  
Quercus robur - Stieleiche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
6.3. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.  
6.4. Auf den mit einem Pflanzhaltungsgebot belegten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Ergänzende Pflanzungen sind möglich. Im Falle des Eingehens sind artgerechte Gehölze nachzupflanzen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.03.2000.  
Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Parchim "Uns Pflät" am 25.03.2000 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Uns Pflät" am ..... durchgeführt worden.

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten:  
Montag - Mittwoch 8.30 -12.00 Uhr und 13.00 -16.30 Uhr  
Donnerstag 8.30 -12.00 Uhr und 13.00 -18.00 Uhr  
Freitag 8.30 -12.00 Uhr  
Öffentlich auslegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Uns Pflät" ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

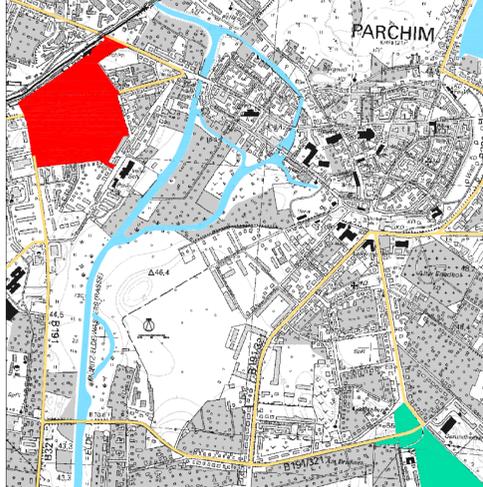
7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:1000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

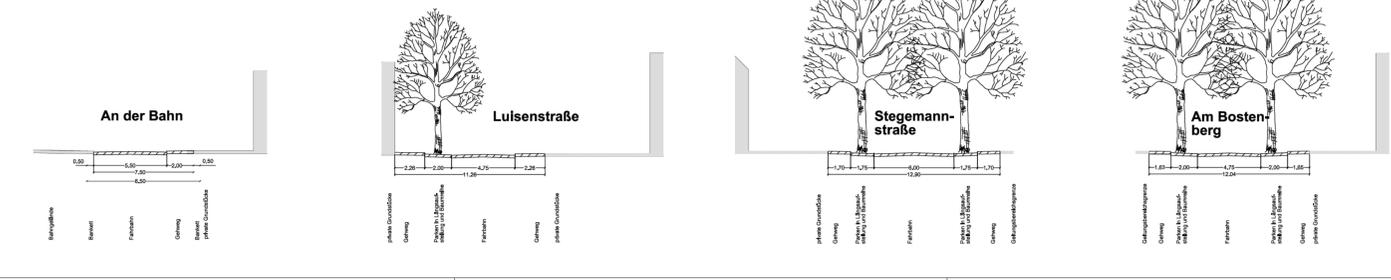
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgereift.

11. 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 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs.3 und Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.



Projekt: **Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr.35 "Ludwigsluster Straße I"**  
 Auftraggeber: **Stadt Parchim  
Schuhmarkt 1  
19365 Parchim**  
 Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.35**

## Straßenprofile (Schnitte M: 1:200)



## HINWEISE

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baudenkmale bekannt. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DschG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DschG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

2. 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 oder die Fundstelle ist zum Entfernen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern mitzuteilen.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim. Die Bauhöhenbeschränkung beträgt in diesem Bereich 70,27 m über NN. Gemäß § 12 Abs.3 Ziffer 1 Buchstabe a) LuftVG bedürfen Bauwerke und andere bauliche Anlagen, die in diesem Bereich errichtet werden sollen, der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn die vorgenannte Höhenbeschränkung überschritten wird.

