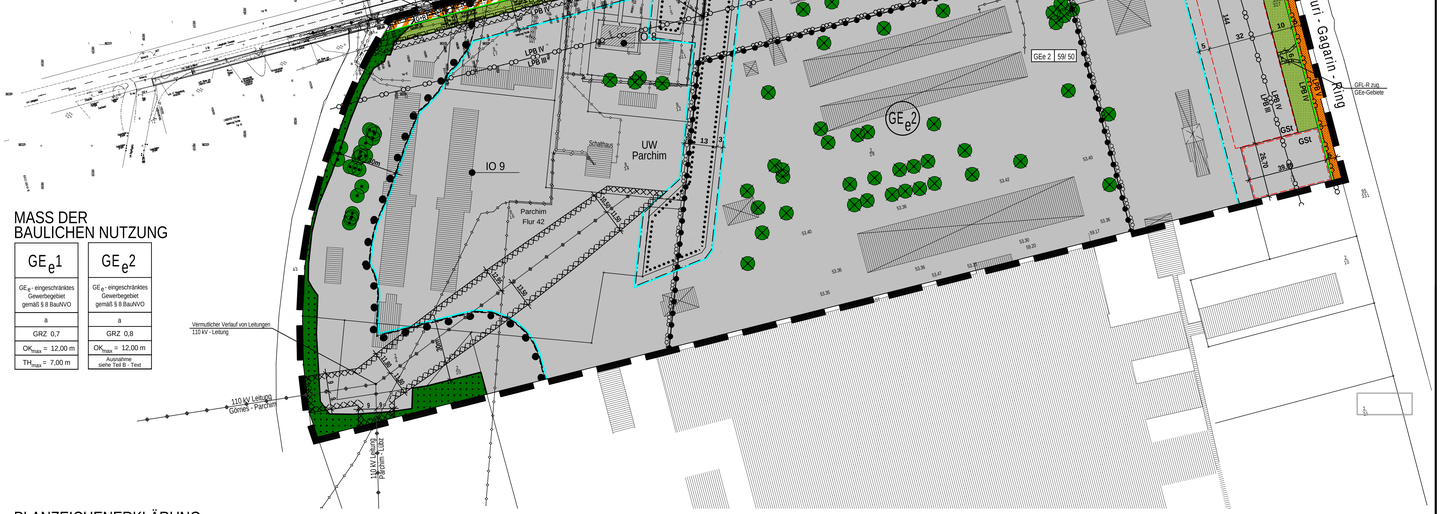
SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BAUUNGSPLAN NR. 39 "LUDWIGSLUSTER CHAUSSEE II"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes gilt in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE_e1	GE_e2
GE_e - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	GE_e - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
II	II
GRZ 0,7	GRZ 0,8
OK_{max} = 12,00 m	OK_{max} = 12,00 m
TH_{max} = 7,00 m	Abweichung siehe Teil B - Text

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GE_e	Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO) - eingeschränktes Gewerbegebiet nach Ifd. Nr., z.B. GE e 1	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Pr. 9 (1) 1 BauGB; Par. 16 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,8	
TH_{max} 7,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK_{max} 12,00 m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	Pr. 9 (1) 2 BauGB; Par. 22 u. 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Pr. 9 (1) 11 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegleitgrün	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächenflächen besonderer Zweckbestimmung	
G+R	Geh- und Radweg	
	Zufahrten	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	GRÜNFLÄCHEN	Pr. 9 (1) 15 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
P	private Grünfläche	
	Schutzpflanzung	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	FLÄCHEN FÜR WALD	Pr. 9 (1) 18 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB
	Flächen für Wald	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Pr. 9 (1) 25 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	Pr. 9 (1) 25a BauGB; Pr. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	Pr. 9 (1) 21 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Pr. 9 (1) 21 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	Pr. 9 (1) 4, 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotszone 20m	Pr. 9 (1) 10 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Parchim	Pr. 9 (7) BauGB
LPB IV	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO; Par. 16 (5) BauNVO
LPB III	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B	Par. 1 (4) BauNVO; Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Lärmmissionskontingenten	Par. 1 (4) BauNVO; Par. 9 (24) BauGB
GEe 1a 58/ 43	Kennzeichnung der Teilflache mit Bezeichnung und Angabe der Emissionskontingente Lw tags/ nachts in dB(A)/m²	Par. 1 (4) BauNVO; Par. 9 (24) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
8	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandene Gebäude, künftig fortfallend	
	Baum: künftig fortfallend	
2	Bemaßung in Metern	
IO 8	Kennzeichnung der Immissionsorte mit Nr. innerhalb des Geltungsbereiches gemäß "Schalltechnische Untersuchung", hier: Immissionsort Nr. 8	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zu erhalten	
NSG	geschützter Baum außerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 19 NatSchAG M-V, zu erhalten	
	Baum außerhalb des Geltungsbereichs, zu erhalten	
	Waldschutzabstand, 30m gemäß LWaldG M-V	Par. 9 (6) BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen - oberirdisch - unterirdisch	
DD - Stern	Ortsdurchfahrt - DD Stein der Bundesstraße B191 am Ortseingang	

IV. ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

GE 1
Art der baulichen Nutzung/ Bauart
Bauweise
max. Grundflächenzahl
maximale Oberkante
maximale Firsthöhe

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DER STADT PARCHIM ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „LUDWIGSLUSTER CHAUSSEE II"

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise und nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise als betriebsbezogene Anlage, Betriebssportstätte, zulässig.

1.3 In den Eingeschränkten Gewerbegebieten wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung beschränkt. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig. Für Einzelhandelsnutzungen, die im Zusammenhang mit produzierenden sowie von und bearbeitenden gewerblichen Tätigkeiten stehen – zu denen auch Reparatur- und Servicetätigungen zählen – sind je Unternehmen maximal 200 m² Verkaufsverkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsverkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, der 1/5 der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten darf.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten unzulässig.

1.6 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ist in den Eingeschränkten Gewerbegebieten der Einsatz von erneuerbaren Energien zur Eigenversorgung der Gewerbebetriebe als Nebenanlage zulässig; ausgenommen hiervon sind Windenergieanlagen, die innerhalb des Gebietes nicht zulässig sind.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in GE_e1 – Gebiet als Abstandsmaß zwischen der Gebäudeoberkante und dem Bezugspunkt festgesetzt; zusätzlich wird die maximale Traufhöhe über dem Bezugspunkt festgesetzt. Im GE_e2 – Gebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe als Abstandsmaß zwischen der Gebäudeoberkante und dem Bezugspunkt festgesetzt.

Die verwendeten Begriffe sind wie folgt definiert:
Die Gebäudeoberkante (OK) wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern der Oberkante der Dachkonstruktion. Bei Pultdächern bezieht sich die Festsetzung auf die höhere Gebäudeseite. Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Abstand zwischen dem Schnittpunkt zwischen aufgehendem Außenwand und Dachaußenhautfläche und dem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe von 53,00 m über NN festgesetzt.

2.2 Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind innerhalb des Gebietes GE_e2 für Kranbahnen mit einer maximalen Höhe von bis zu 12,00 m und für untergeordnete Teile von Gebäuden oder Skro bis zu einer Höhe von 16,00 m zulässig, sofern die überbaubare Grundfläche 5 % des Grundstücksanteils für diese Teile nicht überschreitet und die Gesamtbauhöhe das Maß der Bauhöhenbegrenzung entsprechend Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim um 70,27 m über NN nicht überschreitet.

2.3 Regelung im Schutzbereich der 110 kV-Freileitungstrasse:
Innerhalb des Sicherheitsbereiches der 110 kV-Freileitungstrasse sind die Oberkanten der Gebäude nur bis zu einer Höhe über Bezugspunkt zulässig, die den Anforderungen des Betreibers der Leitungen, der WEMAG, entsprechen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Abstände regeln sich nach der LBauO M-V.

4. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB)

Für den Anschluss der Eingeschränkten Gewerbegebiete GE_e1 und GE_e2 an das übergeordnete Verkehrsnetz sind Zufahrten von den übergeordneten Straßen unter Einhaltung nachfolgender Anforderungen zulässig:
- an der Ludwigsluster Chaussee an den gemäß Planzeichnung - Teil A festgesetzten Zufahrten,
- am Juri-Gagarin-Ring (Einrichtung auf Antrag außerhalb dieser Bauleitplanung bzw. im Bereich des GFL-R gemäß Planzeichnung - Teil A).

Die Zufahrtsbreite ist je auf maximal 6,00 m zu begrenzen. Für die Zufahrt vom Juri-Gagarin-Ring bzw. der Ludwigsluster Chaussee darf die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung durchschnitten werden.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S. des BImSchG)

5.1 Gliederung des Baugebietes

5.1.1 Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

5.1.2 In den vorgegebenen Teilflächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} weder im Tagzeitraum (06:00 –