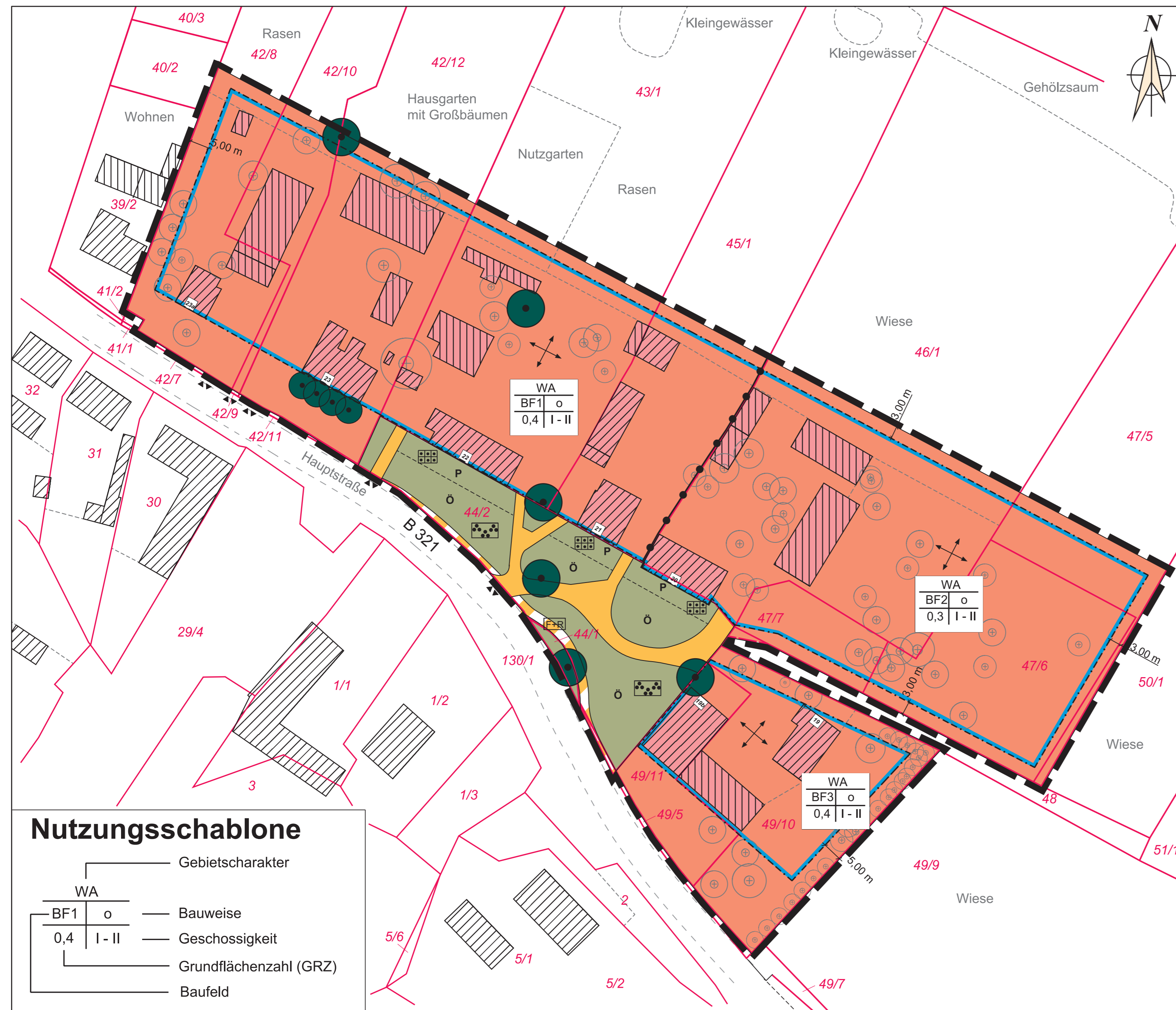


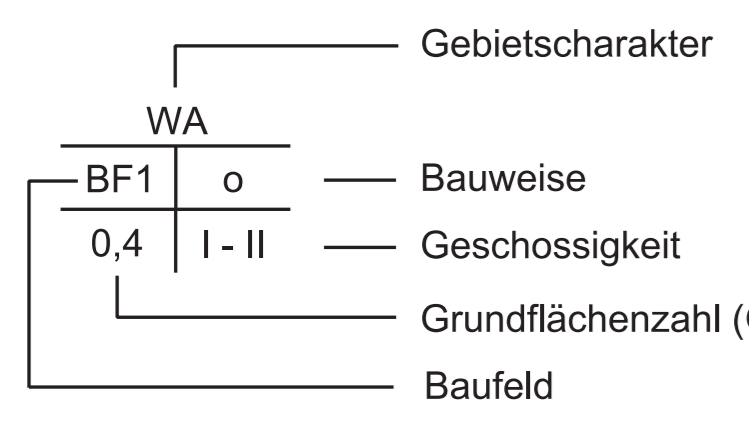
# Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 43 "Slate - Am Brink"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 86 LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015 S. 344; 30.12.2015 S. 590; ber. 2016 S. 20).



### Nutzungsschablone



### Planzeichenerklärung

gem. Planzeichnverordnung - PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des G vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

#### I. FESTSETZUNGEN

<b>WA</b>	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENE FLÄCHEN NACH DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	
GRZ 0,4	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB § 16 BauNVO)
I - II	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
o	BAUWEISE	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)
	Offene Bauweise	
—	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)
	Baugrenze	
■	GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
○	Grünflächen	
○	öffentlich	
P	privat	
⊠	Parkanlage	
⊠	Vorgarten	

●	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 1a, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
□	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
□	Erhaltung Bäume	
□	SONSTIGE PLANZEICHEN	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 1 (4), § 16 (5) BauGB)
→	Firstrichtung	(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V)
□	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	(§ 9 (6) BauGB)
□	Straßenverkehrsflächen	
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
□	Fuß- und Radweg	
□	Ein- und Ausfahrten	
□	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
□	Gebäudebestand, vorhandene Haupt- und Nebengebäude	
○	Sonstige Bäume	
□	Bemassung	
□	Nutzungsgrenzen	

Hinweis: Flurstücksgrenzen wurden nach amtlichen Katasterunterlagen ermittelt. Vor Baubeginn ist eine Grenzherstellung notwendig.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Bauliche Nutzung**
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig:
    - Tankstellen
    - ausgeschlossen.
  - Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltungszucht sind zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Für Gebäude und Nebenanlagen gilt in den Baufeldern 1 und 3 die GRZ 0,4 als Höchstmaß der Bebauung, im Baufeld 2 die GRZ 0,3 als Höchstmaß der Bebauung. Maßgebend für die Ermittlung der GRZ ist die innerhalb des Plangebietes befindliche Fläche des jeweiligen Grundstücks (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 3 BauNVO).
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen mit einer Größe der Grundflächen auf den einzelnen Baugrundstücken bis zu insgesamt 300 m<sup>2</sup> zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO).
  - Gemäß § 22 Abs. Abs. 2 BauNVO wird die Baukörperlänge in der offenen Bauweise auf 30,00 m begrenzt.
  - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die Höhe der OK des Fußbodens eine Höhe bis max. 50 cm über Bezugspunkt zulässig.
  - Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist, soweit nicht anders angegeben, der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die jeweilige mittlere Straßenhöhe bzw. die mittlere Höhe der Ein- und Ausfahrt entlang der Grundstücksgrenze.
- Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, gemäß der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt Parchim zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Bei den im Baugebiet zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist der Kronentraufbereich (Bodenfläche unter der Krone = Wurzelbereich, zuzüglich 1,5 m; bei Säulenform zuzüglich 5,0 m nach allen Seiten) von jeglichen zusätzlichen Bodenversiegelungen, baulichen Anlagen usw. frei zu halten.
- Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V**

Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 43 „Slate – Am Brink“ der Stadt Parchim

  - Für die Eindeckung der Dächer sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis braune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.
  - Für die zulässige Gebäudestellung sind die in der Planzeichnung - Teil A dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.
  - Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
  - Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind auf allen Dächern zulässig.
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 1a, 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 (1a) BauGB**
  - Für bodenversiegelnde Baumaßnahmen, die über den Bestand hinausgehen, ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche ein Baum in der Artenauswahl:
    - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos),
    - Stiel-Eiche (Quercus robur),
    - Silber-Weide (Salix alba),
 auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ können auch je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche zwei Obstgehölze gepflanzt werden. Für Baumpflanzungen sind Hochstämme 3xv, StU 14 - 16 cm, für Obstgehölze Hochstämme StU 10 - 12 cm zu verwenden.
  - Die Kompensation von Baumfällungen (einschließlich Obstgehölzen) ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden)	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
>50 cm - 150 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

 Ersatzbäume sind in der Artenauswahl:
    - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos),
    - Stiel-Eiche (Quercus robur),
    - Silber-Weide (Salix alba),
 auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ können auch Obstgehölze gepflanzt werden. Für Fällungen von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.
  - Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Gehölsen gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
  - Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die der jeweiligen Bebauung des Grundstückes folgt.

### Hinweise:

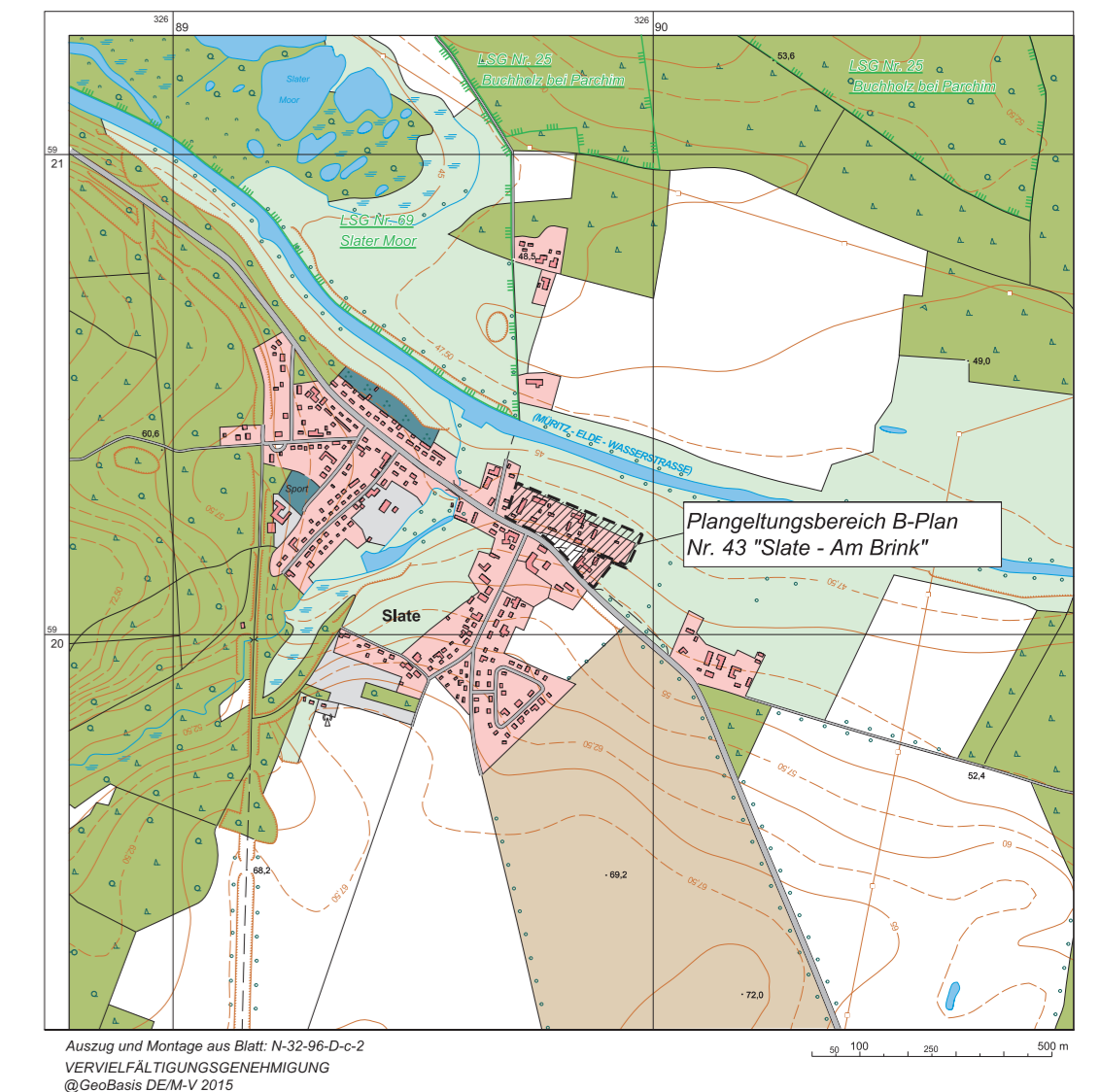
Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

- Maßnahmen-Nr. VAFB1**  
**Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen – Eremit**  
Zur Vermeidung projektbedingter Tötungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungsstätten erfolgt eine Besiedlungskontrolle vor den jeweiligen Baumaßnahmen mit Baumordnung. Im Bedarfsfall werden die Stämme / Starkäste mit den besiedelten Baumhöhlen an einem geeigneten Standort gesichert.
- Maßnahmen-Nr. VAFB2**  
**Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Amphibien (Moorfrosch, Laubfrosch, Knoblauchschröte)**  
Zur Vermeidung baubedingter Verletzungen oder Tötungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungsstätten bei Amphibien erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der jeweiligen Baumaßnahmen, die Aufstellung mobiler Leit- und Fangeinrichtungen sowie die Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung.
- Maßnahmen-Nr. VAFB3**  
**Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen (Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Breitflügelfledermaus)**  
Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus  
Für die Arten wird vor Durchführung von Baumaßnahmen eine Besiedlungskontrolle vorgenommen, um eine baubedingte erhebliche Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die baubedingte temporäre Gefährdung von Einzelindividuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Folge der Gehölzfällungen, Abriss- sowie Umbau- / Erweiterungsarbeiten zu vermeiden. Bei erfolgtem Positivnachweis von Fledermäusen werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geplant und durchgeführt.
- Maßnahmen-Nr. VAFB4**  
**Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln (Schleiereule, Arten der Nistgilde der Gebäudebrüter)**  
Für die Arten wird vor Durchführung von Baumaßnahmen eine Besiedlungskontrolle vorgenommen, um eine baubedingte erhebliche Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die baubedingte temporäre Gefährdung von Einzelindividuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der oben aufgeführten Arten in Verbindung mit Abriss- sowie Umbau- / Erweiterungsarbeiten zu vermeiden. Bei erfolgtem Positivnachweis von Brutvögeln werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geplant und durchgeführt.
- Maßnahmen-Nr. VAFB5**  
**Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln (Braunkehlehen, Grauammer, Arten der Nistgilde der Gehölzfreibrüter, Arten der Nistgilde der Gehölzhöhlenbrüter, Arten der Nistgilde der Bodenbrüter in Säumen und Gehölzen sowie ihren Rändern)**  
Zur Vermeidung der vorhabensbedingten Tötungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungsstätten bei Brutvögeln erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der jeweiligen Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der Baumaßnahmen sowie die Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung.

Die Maßnahmen werden in den jeweiligen Maßnahmenblättern des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB, Stand 09.2015) detailliert beschrieben. Der AFB ist als Anlage 1 dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 43 beigelegt.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.07.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" am 18.07.2016 erfolgt.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 27.07.2015 bis 25.08.2015 durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" am 18.07.2016 erfolgt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
  - Die Stadtvertretung hat am 11.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - 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 30.11.2015 bis 04.01.2016 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. Zusätzlich lagen wesentliche umweltbezogene Informationen aus. 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 21.11.2015 durch Veröffentlichung im Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" örtlich bekannt gemacht worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.03.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.03.2016 gebilligt. Parchim, den .....
- Siegelabdruck .....Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab ..... vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Parchim, den .....
- Siegelabdruck .....Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hier mit ausgefertigt. Parchim, den .....
- Siegelabdruck .....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 am ..... im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" der Stadt Parchim örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Rechtfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten. Parchim, den .....
- Siegelabdruck .....Bürgermeister



Rechtskraft:	
Satzungsfähige Planfassung:	Januar 2016
Entwurf:	September 2015
Vorentwurf:	Juli 2015
Planungsstand:	Datum: 15.03.2016
<b>Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 43 "Slate - Am Brink"</b>	
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Ludwigslust-Parchim vom Juni 2015, ergänzt durch Vermessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Roland Hilscher vom 03.11.2014, 24.11.2014 und 20.10.2015	Stadt Parchim Schuhmarkt 1 19370 Parchim Tel.: (03871) 71-0 Fax: 71-111
Maßstab: 1:750	Städtebauliche Planung: <b>ECO-CERT</b> Prognosen, Planung und Beratung zum technischen Umweltschutz Sehndorfer Weg 3 19399 Techtentin Tel.: (03876) 80 911 Fax: 80 910