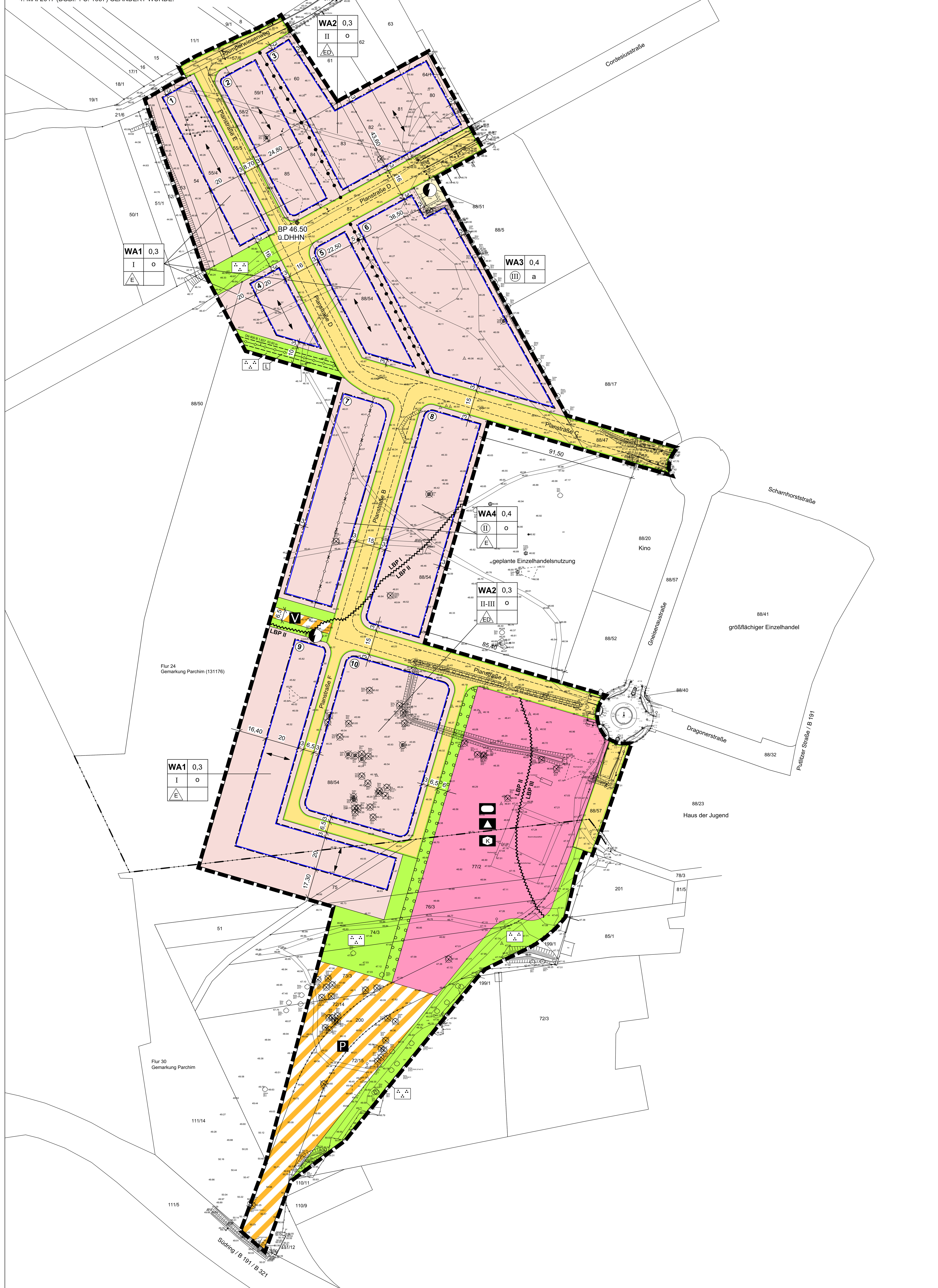
# SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "REGIMENTSVORSTADT"

## PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNVO (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) IN DER FASSUNG VOM 21. NOVEMBER 2017 (BGBI. I S. 3787).
ES GILT DIE PLANZV (PLANZEICHENVORORDNUNG) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBI. 1991 1 S. 58), DIE ZULETZT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 4. MAI 2017 (BGBI. 1 S. 1057) GEÄNDERT WURDE.




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung |
|---|---|
| | 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO |
| | 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| z.B. 0,3 | Grundflächenzahl § 19 Abs. 1 BauNVO |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| z.B. II-III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß |
| z.B. (III) | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| | 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| o | offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO |
| a | abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | Stellung baulicher Anlagen |
| | Baugrenze § 23 BauNVO |
| | 4. Fläche für Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB |
| | sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| | Schule |
| K | sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte) |
| | 5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| P | Parkfläche |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich |
| | 6. Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB |
| | Elektrizität |
| | 7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Öffentliche Grünfläche |
| | Parkanlage |
| | 8. Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| LPB I / LPB II | Abgrenzung von Lärmpegelbereichen |
| | 9. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| L | Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger |
| | 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| | 11. Sonstige Planzeichen |
| | Trennung unterschiedlicher Nutzung |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB |
| | 12. Darstellungen ohne Normcharakter |
| | Vorhandene Flurgrenzen |
| | Vorhandene Flurstücksgrenzen |
| 88/54 | Flurstücksnummer |
| 20 | Vermaßung (Angabe in Meter) |
| | Bäume, künftig fortfallend |
| | Hauptwasserleitung unterirdisch, künftig fortfallend |
| BP 46.50 ü.DHHN | Bezugspunkt über DHHN2016 (Deutsche Haupthöhennetz 2016) |
| 1 | Baufeldnummerierung |

## TEXT TEIL B

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur folgende Arten von Nutzungen allgemein) zulässig:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe § 1 Abs. 5 BauNVO und § 13 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1-WA4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht zulässig. (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten wird folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt:

2.1.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufeldern 1, 2, 4, 5 und 9
max. Traufhöhe (TH): 3,50 m ü. BP
max. Firsthöhe (FH): 9,50 m ü. BP

2.1.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld 3
max. Traufhöhe (TH): 6,50 m ü. BP
max. Firsthöhe (FH): 9,50 m ü. BP

2.1.3 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld 6
max. Traufhöhe (TH): 9,50 m ü. BP
max. Firsthöhe (FH): 12,50 m ü. BP

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld 6 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

2.1.4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufelder 7 und 8
max. Traufhöhe (TH): 6,50 m ü. BP
max. Firsthöhe (FH): 9,50 m ü. BP

2.1.5 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld 10
max. Traufhöhe (TH): 9,50 m ü. BP
max. Firsthöhe (FH): 12,50 m ü. BP

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld 10 ist das oberste Vollgeschoss oberhalb des II. Vollgeschosses als Staffelgeschoss auszubilden.

2.2 Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird mit 46,50 über DHHN2016 bestimmt.

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise darf die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen abweichend von der offenen Bauweise höchstens 35 m betragen.

3.2 Die Länge von Einzelhäusern darf höchstens 13,00 m und die Länge von Doppelhäusern darf höchstens 16,00 m betragen.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig.
Satz 1 gilt nicht für
- Kinderspiel-Einrichtungen
- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken
- überdachten und nicht überdachten Garten-Freisitzen und
- Nebengebäuden (hier: Garten-, Gewächs- und Abstellhäuser bis zu einer Grundfläche von höchstens 10 qm)

4.2 Die Baugrenzen dürfen für direkt an das Hauptgebäude angebaute Freisitze (hier: überdachte und nicht überdachte Terrassen) bis zu 3,00 m überschritten werden. Satz 1 gilt jedoch nicht für Flächen zwischen den Baugrenzen und den Grenzen der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen.

**5. Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die zulässigen Nutzungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet WA3.

**7. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück nur eine Grundstückzufahrt in einer Breite von 3 m zugelassen.

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

**Passive Schallschutzmaßnahmen**

8.1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume, Praxisräume, Unterrichtsräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung 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.

| Lärmpegel-bereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB | erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB für Wohnräume und Ähnliches | erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB für Büroräume und Ähnliches |
|---|---|---|---|
| I | 55 | 30 | 30 |
| II | 60 | 30 | 30 |
| II | 65 | 35 | 30 |

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.

8.2 Der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten sowie Luft- und Wasserwärmepumpen ist nur zulässig wenn die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

| Schallleistungspegel nach Herstellerangaben in dB(A) | 36 | 39 | 42 | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 | 63 | 66 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Abstand in m | 0,1 | 0,5 | 0,9 | 1,4 | 2,2 | 3,4 | 5,2 | 7,6 | 10,9 | 15,6 | 22,2 |

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Je Baugrundstück ist ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum (Laubbäume: z.B. Obstbäume: Stammumfang 10-12 cm, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss etc.) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

9.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 30 Einzelbäume im Straßen-begleitgrün der Planstraßen zu pflanzen. Zu verwenden sind kleinkronige Bäume gemäß der Pflanzliste (siehe Eingriffs/ Ausgleichsbilanz). Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 10 m betragen. Der unversiegelte Wurzelraum je Baum muss mehr als 12 m² betragen. (Maßnahme A1)

9.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 25 Einzelbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind kleinkronige Bäume gemäß der Pflanzliste (siehe Eingriffs/ Ausgleichsbilanz). Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 10 m betragen. Der unversiegelte Wurzelraum je Baum muss mehr als 12 m² betragen. Die Freiflächen innerhalb der Grünflächen sind mit Gebrauchsrasen anzusäen oder mit Stauden oder bodenbedeckenden Sträuchern zu begrünen. (Maßnahme A2)

9.4 Auf der öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Gesamtfläche von 1.040 m² eine Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Heister und Sträucher entsprechend unten stehender Pflanzliste (siehe Eingriffs/ Ausgleichsbilanz). Der Reihenabstand beträgt 1,0 m, der Abstand innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m. Die Pflanzung ist versetzt anzuordnen, die Straucharten sind jeweils in 3er-Gruppen zu pflanzen. Die Heister sind im Abstand untereinander von 10-15 m auf der Mittelreihe zu pflanzen. Die Maßnahme hat eine Breite von 6 m und eine Länge von ca. 173 m. Umgrenzend ist ein Saum von 2 m Breite zu entwickeln. (Maßnahme A3)

**10. Zuordnungsfestsetzungen und Verteilungsmaßstab** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden entsprechend zugeordnet:

10.1 Maßnahme A4:
Der Ausgleich der Eingriffe für 33.100 Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des LUNG M-V (1999, Stand 2002) erfolgt durch die Entwicklung von vorhandenen Ruderalflurbiotopen zu Magerrasen sowie durch naturschutzgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Magerrasenbiotope auf Teilen der Flurstücke 45/1, 47, 48/1, 49/1, 50/1, 87 und 88/50 der Flur 24, Gemarkung Parchim (siehe Nebenzeichnung 1) . Die Maßnahmenfläche ist einmal jährlich zwischen dem 20. Juni und dem 30. November mit einem Messerbalkenmähwerk (Mahdhöhe ≥ 10 cm über GOK) zu mähen. Das Mähgut ist stets von der Fläche zu entfernen. Bei mehr als nur geringem Gehölzaufwuchs sind Gehölze auf den Flächen zu entfernen (Entkusselung). Düngung, Umbruch, Ansaat und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

10.2 Maßnahme A5: Der Ausgleich der Eingriffe für 22.050 Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des LUNG M-V (1999, Stand 2002) erfolgt durch die Entwicklung parkartiger Grünflächen auf Teilen der Flurstücke 45/1, 49/1, 50/1, 51/1, 88/50 und 88/54 der Flur 24, Gemarkung Parchim (siehe Nebenzeichnung 1). Auf der Maßnahmenfläche sind die vorhandenen älteren Bäume und Baumgruppen zu erhalten; junger Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Zur langfristigen Erhaltung der vorhandenen Magerrasenbiotope sowie zur dauerhaften Offenhaltung der Fläche ist diese 1-2 mal jährlich zwischen dem 20. Juni und dem 30. November mit einem Messerbalkenmähwerk Mahdhöhe ≥ 10 cm über GOK) zu mähen. Die wegenahen Flächen können bei Bedarf bis zu dreimal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist stets von der Fläche zu entfernen. Düngung, Umbruch, Ansaat und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Zulässig ist die Pflanzung heimischer Laubbäume zur parkartigen Gestaltung der Fläche. Weiterhin ist im Osten der Maßnahmenfläche das Anlegen von Hecken aus heimischen Gehölzen als natürliche Abgrenzung zur künftigen Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 50 zulässig.

10.3 Maßnahme E1: Der Ausgleich der Eingriffe für 127.200 Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des LUNG M-V (1999, Stand 2002) erfolgt durch die Umwandlung von Acker zu Magerrasen auf Teilen des Flurstücks 28 der Flur 1, Gemarkung Kiekindemark (siehe Nebenzeichnung 2). Die Fläche ist aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und während der ersten fünf Jahre zweimal jährlich und anschließend einmal jährlich zwischen dem 20. Juni und dem 30. November unter Abfuhr des Mähgutes mit einem Messerbalkenmähwerk (Mahdhöhe: ≥ 10 cm über GOK) zu mähen. Alternativ kann zur einmaligen Mahd pro Jahr nach der fünfjährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine Beweidung mit Schafen, ggf. mit anschließender Pflegemahd, erfolgen. Ansaat, Umbruch, Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Entlang der westlichen Grenze der Maßnahmenfläche ist ein Reisigriegel aus forstlichem Schnittgut (ausschließlich Laubgehölze) anzulegen. Das Schnittgut ist mit einer Höhe von ca. 1,50 m und einer Breite von ca. 3 m auf einer Länge von ca. 150 m aufzuschichten. Optional können Lesesteine integriert werden. Eine langfristige, selbstständige Entwicklung einer Hecke in diesem Bereich ist zuzulassen.

10.4 Maßnahme E2: Der Ausgleich der Eingriffe für 15.975 Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des LUNG M-V (1999, Stand 2002) erfolgt durch die Pflanzung von Hecken im Norden des Flurstücks 28 der Flur 1, Gemarkung Kiekindemark (siehe Nebenzeichnung 2). Die Maßnahme besteht aus drei Teilbereichen. Auf der westlichen und mittleren Teilfläche ist auf einer Länge von jeweils 120 m, auf der östlichen Teilfläche auf einer Länge von 115 m jeweils eine 10reihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Sträucher und kleinkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand innerhalb der Reihen 1,50 m. Die Pflanzung ist versetzt anzuordnen, die Straucharten sind jeweils in 3er- bis 5er-Gruppen zu pflanzen. Die kleinkronigen Bäume sind im Abstand von 10-15 m untereinander auf den Mittelreihen zu pflanzen. Der beidseitig der Hecke anzulegende Saum von jeweils 3 m Breite ist durch eine Mahd nach dem 15. September alle 2-3 Jahre dauerhaft gehölzfrei zu halten. Eine Nutzung des Saums ist darüber hinaus unzulässig. Weiterhin ist der Einsatz von Dünger und Pflanzen-schutzmitteln unzulässig. Die Außengrenzen des Heckensaums sind durch Pfähle (Abstand 50 m) dauerhaft zu kennzeichnen.

10.5 Maßnahme E3: Der Ausgleich der Eingriffe für 7.722 Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung" erfolgt durch den Erwerb von 7.722 Ökopunkten aus dem Ökokonto „Quartierspark Grüne Mitte" der Stadt Parchim. Im Rahmen des Ökokontos erfolgte der Rückbau baulicher Anlagen mit anschließender Parkgestaltung.

10.6 Maßnahme E4: Der Ausgleich der Eingriffe für 11.004 Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung" erfolgt durch den Erwerb von 11.004 Ökopunkten aus dem Ökokonto „Rückbau Forsthof" der Stadt Parchim. Im Rahmen des Ökokontos erfolgte der Rückbau baulicher Anlagen mit anschließender Aufforstung.

10.7 Die Maßnahmen A1-A5 sowie E1 und E2 sind in einem engen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen. Die verbindliche Reservierung der Maßnahmen E3 und E4 muss vor Baubeginn erfolgen.

10.8 Den Eingriffen durch die Baugebiete wird folgender Ausgleich zugeordnet:
Dem Wohngebiet WA1 werden anteilig die Maßnahmen A2 (9 Bäume) und E1 (42 %) zugeordnet. Dem Wohngebiet WA2 werden anteilig die Maßnahmen A2 (14 Bäume) und A4 (89 %) zugeordnet. Dem Wohngebiet WA3 werden anteilig die Maßnahmen A2 (2 Bäume) und A5 (54 %) zugeordnet. Dem Wohngebiet WA4 werden anteilig die Maßnahmen A1 (2 Bäume) und E1 (24 %) zugeordnet. Den Eingriffen durch die Grün- und Verkehrsflächen sowie durch die Fläche für Gemeinbedarf werden anteilig die Maßnahmen A1 (28 Bäume), A4 (11 %), A5 (46 %), E1 (34 %) sowie vollständig die Maßnahmen A3, E2, E3 und E4 sowie die CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel zugeordnet.

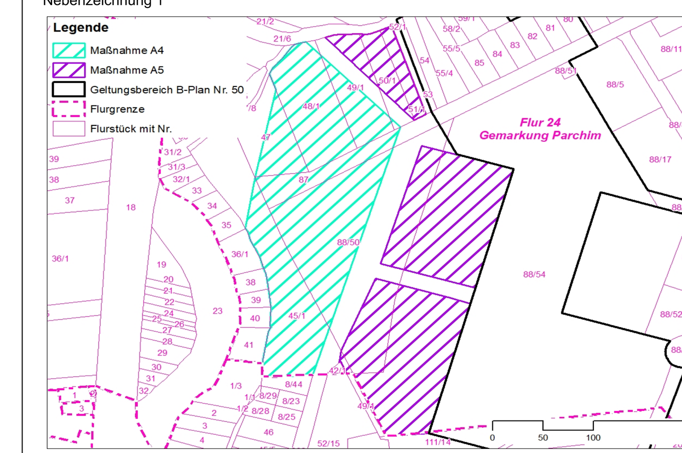
10.9. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung des LUNG M-V (1999, 2002) sind ausgehend von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche (Wohngebiete, Fläche für Gemeinbedarf) bzw. der zu erwartenden Versiegelung (Verkehrsflächen) in den Wohngebieten WA1-WA4 4,87 FÄ/m² überbaubare Grundstücksfläche gem. § 135b Nr. 1 BauGB zu kompensieren. Für die Grün- und Verkehrsflächen sowie die Fläche für Gemeinbedarf ergibt sich ein Bedarf von 3,04 FÄ/m² zu erwartender Versiegelung (gem. § 135b Nr. 3 BauGB).

**Pflanzliste Maßnahme E2**
**Kleinkronige Bäume (Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16 / 18 cm):**
*Acer campestre* - Feldahorn
*Pyrus pyraster* - Wildbirne
*Sorbus aucuparia* - Eberesche

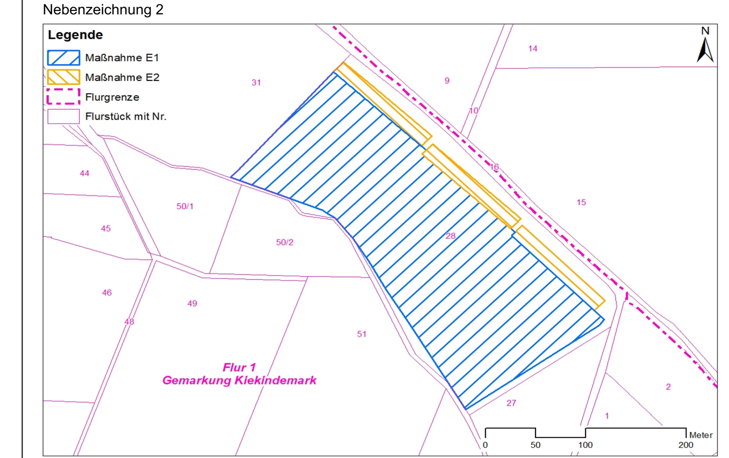
**Sträucher (2 x v, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm):**
*Rosa pimpinellifolia* - Bibernellrose
*Rhamnus catharticus* - Echter Kreuzdorn
*Cornus sanguinea* - Hartriegel
*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
*Rosa canina* - Hundsrose
*Crataegus monogyna* - Weißdorn
*Corylus avellana* - Hasel

Anforderungen Pflanzmaßnahmen
- Realisierungszeitraum: Die Maßnahmen sollen fachgerecht und in einem engen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchgeführt werden.
- Es wird die Vergabe an eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus empfohlen. Dadurch kann der Vorhabenträger auch die Gewährleistung übertragen.
- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November,
- Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht,
- Baumscheiben (mind. 12 m²) bei Bedarf mulchen (mit begleitender Stickstoffdüngung),
- Sicherung der Bäume mit Dreibockanbindung und der Hecke durch Einzäunung (Entfernung nach 5. Standjahr),
- Bäume: 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, insgesamt mindestens 5 Jahre, mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenzwuchs (Gras bzw. Stauden), Bewässerung bei anhaltender Trockenheit (bis zu achtmal pro Jahr kalkulieren, mind. 50 l/m² Pflanzfläche und 100 l/Hochstamm),
- Abnahmefähiger Zustand nach DIN 18916 bei Durchtrieb in der Vegetationsperiode und Ausfall an Pflanzen in der Pflanzfläche < 5 % Verluste; Bäume sind bei Ausfall nachzupflanzen.

Nebenzeichnung 1




Nebenzeichnung 2




**II. Gestalterische Festsetzungen**

**11. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

11.1 Ausbildung von Staffelgeschossen
Staffelgeschosse im Sinne der textlichen Festsetzungen 2.1.3 und 2.1.5 sind Geschosse, die im letzten Obergeschoss an mindestens zwei Seiten um mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sind.

Dächer
11.2 In den Baufeldern 1, 2, 4, 5 und 9 sind die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 30°- 45° zu gestalten.

11.3 In den Baufeldern 3, 6, 7, 8 und 10 sind die Hauptgebäude mit einem Flachdach, ein- oder beidseitig geneigten Pultdach oder einem flachem Satteldach bis max. 20° Dachneigung zu gestalten.

11.4 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit rot- bis rotbraunen bzw. grau- bis anthrazit-farbenen Dacheindeckungen zu gestalten. Weitere ortsübliche Farben dürfen nur ausnahmsweise verwendet werden. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

11.5 Von den Dacheindeckungen dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Wirkungen ausgehen. Eine Blendwirkung von Dächern ist auszuschließen. In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen / Photovoltaikanlagen mit einer Antireflektionsbeschichtung ausgestattet sind.

11.6 Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einem geneigten Dach und einer Breite von höchstens 3,0 m zu gestalten.

Fassaden
11.7 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind überwiegend mit rotem oder rotbraunem bzw. grau- bis anthrazitfarbenem Sichtmauerwerk oder als farbige Putzfassade zu gestalten. Die Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung ist zulässig. Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht zulässig. Glänzende und Lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Sockelhöhe
11.8 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 0,40 m über dem nach Textziffer 2 bestimmten Bezugspunkt liegen.

Freiflächen und Einfriedungen
11.9 Mindestens 50 v. H. der Fläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Außenwand des Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten.

11.10 Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien und der öffentlichen Grünflächen sind als Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu gestalten. In die Hecke integriert oder auf der der privaten Grundstücksfläche zugewandten Seite ist zusätzlich auch die Errichtung von Zäunen zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf straßen- und gehwegseitig 1,30 m nicht überschreiten.

11.11 Hecken entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Übergang zu nicht bebaubaren Flächen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m als frei wachsende Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu gestalten.

11.12 Im Bereich der Planstraße F und entlang von Gehwegen sind Einfriedungen erst ab einem Mindestabstand von 1,0 m zu der Verkehrsfläche zulässig.

11.13 Die Flächen von öffentlichen Parkplätzen sind mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen zu gestalten. Die Flächen von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Zugänge sind mit wasser-durchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen zu gestalten.

**Hinweise und Begriffsdefinitionen**

1. Denkmalschutz
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 und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Bodenschutz
Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Vor eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

3. Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz
Baufeldräumung:
Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Fledermäusen sowie von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit (Anfang - Ende Dezember bzgl. Gehölze und Anfang November bis Ende Februar bzgl. Offenlandbiotopen) der Arten erfolgen.

Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist.

Bei Erdarbeiten sind steile Kanten zum Schutz der Amphibien und Reptilien zu vermeiden. Die Gruben sind täglich zu kontrollieren und gefundene Tiere sind auf Flächen außerhalb des Baufeldes umzusetzen.

Schnitt, Fällung und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig. Artenschutzrechtliche Konflikte können sich im Hinblick auf Gehölzfreibrüter sowie Gehölzhöhlenbrüter nur im Dezember vermeiden lassen. Falls in den übrigen, für die Rodung zulässigen Monaten November, Januar und Februar gerodet werden soll, sind die Gehölze direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen (ökologische Baubegleitung). Gehölzrodungen im Oktober sind aufgrund des potenziellen Vorkommens von Fledermäusen nicht zulässig. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, können die Rodungsarbeiten freigegeben werden. Falls ein Besatz festgestellt wird, sind die Rodungsarbeiten so lange auszusetzen, bis die Brut abgeschlossen ist.

CEF-Maßnahmen:
Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) sind im Bereich der vorhandenen Bäume innerhalb der Maßnahmenfläche A5 10 Stück Schwegler Fledermausflachkästen 1FF (oder gleichwertig), 6 Stück Schwegler Nisthöhlen 1B (oder gleichwertig) für Meisen (Holzbeton, Flugloch 32 mm, mit Drahtaufhängung, Höhe mind. 3-4 m, Fluglochausrichtung nach Ost oder Südost) sowie 2 Stück Schwegler Starenhöhle 3S (oder gleichwertig) für Stare und Spechte (Holzbeton, Flugloch 45 mm, mit Drahtaufhängung, Höhe mind. 3-4 m, Fluglochausrichtung nach Ost oder Südost) anzubringen. Die Maßnahme ist vor Beginn der auf die Baumrodungen folgenden Brut- bzw. Aktivitätszeit durchzuführen und anschließend 1x jährlich im Hinblick auf mögliche Schäden zu kontrollieren. Nistkästen sind 1x jährlich zu reinigen.

4. 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 Blutstraße 5, 19370, Fachbereich FB 6, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. Definition und Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen
Traufhöhe: Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom natürlichen Gelände aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut bezogen. Bei Giebelseiten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagrechte Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.
Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absolute First bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat am 04.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2017 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Pütt" ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 30.04.2018 bis 18.05.2018 erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 23.04.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 23.04.2018 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 04.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am 13.03.2019 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 10.05.2019 während folgender Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Mo.- Mi. 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 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 Pütt" am 29.03.2019 ortsüblich 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.

Parchim, .................
Bürgermeister

7. 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 rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ................. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, .................
im Auftrag, Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat am 06.11.2019 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Parchim, .................
Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat am 06.11.2019 den Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Parchim, .................
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammen-fassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Parchim, .................
Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 50 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 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekannt-machungs- und Informationsblatt „Uns Pütt" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekannt-machung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

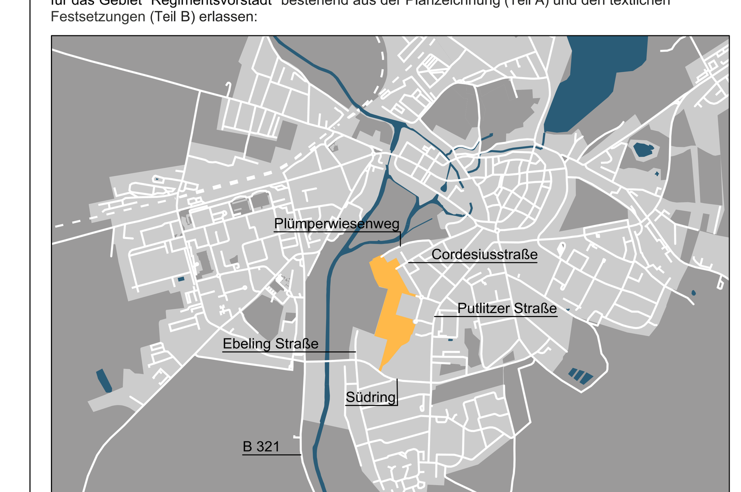
Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Parchim, .................
Bürgermeister

## SATZUNG
**DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "REGIMENTSVORSTADT"**

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl IS. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Parchim vom 06.11.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet "Regimentsvorstadt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:




**Lage des Plangebietes**

Gemarkung Parchim

| | | |
|---|---|---|
| Vorentwurf: | März 2018 | vorläufige Fassung |
| Entwurf: | Januar 2019 | |
| Satzungsentwurf: | Oktober 2019 | |
| Rechtskraft: | Februar 2020 | |

Stadt Parchim