

Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Parchim für das Gebiet "Fontaneweg Ost"

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Informations- und Bekanntmachungsblatt „Uns Püt“ am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis zum während folgender Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
Mo. - Mi. 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:30 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 Püt“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.parchim.de/politik-verwaltung/bekanntmachungen.de ins Internet gestellt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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.

Parchim,
Siegel Flörke
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (ALK) im Maßstab 1: (aus dem ursprünglichen Maßstab 1: abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

.....
Siegel

Parchim,
Siegel Flörke
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Parchim,
Siegel Flörke
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 durch Abdruck im amtlichen Informations- und Bekanntmachungsblatt „Uns Püt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Parchim,
Siegel Flörke
Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB, § 4 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Ö1-O4 öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen
Bäume
Straucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (CKFF)
Erhaltung
Bäume
Straucher
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Waldabstand 30 m (§ 20 Abs. 1 S. 1 LWaldG)
Darstellung ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
Bemaßung
Zaun
MV_LSG_025 Buchholz bei Parchim

SATZUNG

der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 51 "Fontaneweg"
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 51 "Fontaneweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.
1.1 allgemein zulässig sind nur die folgenden in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
1.2 nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.3 nicht zulässig sind die folgenden in § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
1.4 ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht störenden Gewerbebetriebe
1.5 zulässig sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO)
1.6 nicht zulässig sind gemäß § 13 a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen).
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Eine Überschreitung der GRZ ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) definiert. Die maximale GH beträgt 8,50 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF).
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (muss zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt (BP) liegen).
2.3 Als unterer Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Gebäudehöhen (GH) wird die Oberkante der Straßennitte (Fontaneweg bzw. Kastanienallee), senkrecht zur Mitte der Gebäuseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
3.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Satz 1 gilt nicht für
- Kinderspiel- Einrichtungen,
- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken,
- Einfriedungen,
- überdachte und nicht überdachte Garten- Freisitze und Nebengebäude
(hier: Garten-, Gewächs- und Abstellhäuser bis zu einer Grundfläche von höchstens 10 m²)
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4 und 3 sowie Abs. 5 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
4.1 Im Bebauungsplangebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft O3 mit 1.369 m² ist aus dem Bestand zu entwickeln. Eine Bäumung der Flächen ist zulässig. Ergänzende Strauchpflanzungen mit einheimischen standorttypischen Gehölzen sind zulässig. Eine Mahd der Flächen ist abschnittsweise jährlich zulässig. Abweichend ist in einer Breite bis 1,50 m zu Grundstücken eine regelmäßige Mahd bis zu 5x jährlich zulässig. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Für den Weg ist, in einer Gesamtbreite von 3m, eine monatliche Mahd mit einer abweichenden Mahdhöhe von unter 10 cm über Geländeerbkante zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

- Im Bereich der Flächen O1 und O2 für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit 1.690m² (?) ist unter Erhalt vorhandener Obstgehölze und Obststräucher die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von mind. 25 Hochstammobstbäume mit Verankerung (Pflanzen siehe Planziele) in der Qualität STU 10-12 cm mit dem ersten Ansatz bei 1,8m Höhe über dem Erdboden festgesetzt. Es ist dabei ein durchschnittlicher Abstand von 10 m untereinander einzuhalten. Wasserhaltende Zuschlagstoffe und ein Wühlmausschutz, sowie Verbißschutz (Manschetten/Drahtseile) sind vorzusehen. Die Schutz-einrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen.
Die Fläche selber ist aus dem Bestand als naturnahe Blütenwiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln. Dafür sind alle entsiegelten oder bäumten Flächen, bei Anpassung an den Bestand, als Bienenweide (siehe Hinweis) anzusehen.
Die Fläche ist max. 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeerbkante mit Messerbalken (bei einmaliger Mahd Mitte August- Anfang September) mit Abfuhr des Mähgutes. Ein Umbruch / Nachsaat, ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Der Gehölzschnitt ist mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern.
Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Für den Weg ist, in einer Gesamtbreite von 3 m, eine monatliche Mahd mit einer abweichenden Mahdhöhe von unter 10 cm über Geländeerbkante zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
7.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen mit 444 m² sind vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgäbe Bäume sind artengleich und in der Qualität Heister Höhe 150 / 175 cm, norddeutsche Provinztypen zu ersetzen.
7.2 Die öffentliche Grünfläche O4 ist landschaftsgärtnerisch aus dem Bestand zu entwickeln. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Eine Bäumung der Flächen ist zulässig. Eine Mahd der Rasenflächen ist zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

- Pflanzliste**
Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen
Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternreute, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eisapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Späth, Wangenheim's Frühzweitsche
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen mit Bienenweidegehölzen wie Esskastanie - Castanea sativa, Honigbaum - Eudoda hupehensis sind zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

- Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
8.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 48°. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind von Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen zulässig.
8.2 In die Dachneigung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen/ Photovoltaikanlagen mit einer Antireflectionsbeschichtung ausgestattet sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 LBauO)
8.3 Je Wohnung sind jeweils zwei Stellplätze vorzuzahlen wobei Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)
8.4 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und gehwegseitig 1,20 m - gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche - nicht überschreiten. Hecken dürfen erst ab 0,50 m hinter der Grundstücksfläche gepflanzt werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Hinweis Bienenweide: Das Saatgut ist feinkrümig aufzubereiten und das Saatgut max. 1,5 cm tief auszusäen und danach zu walzen. Bei maschineller Aussaat kann Sojaschrot (händisch Sand) beigemischt werden. Eine Mahd sollte vorzugsweise abends oder morgens außerhalb der Hauptflugzeit der Insekten erfolgen. Die folgende Trachtpflanzenarten-Mischung ist einzusetzen: Rotklee 65%, Weißklee 15%, Esparssete 10%, Blaue Stauden-Lupine 3%, Herzschnitzel 1%, Natterkopf 1%. Die verbleibenden 4% verteilen sich auf folgende Stauden und Kräuter: Kronwicke, Zottelwicke, Echtes Leinkraut, Hornklee, Luzerne, Wiesenflockenblume, Klatschmohn, Kornblumen. Die Aussaat sollte als Herbstsaatgut mit 13-20 kg/ha erfolgen. Der hohe Anteil an Klee kann natürlich zugunsten der Kräuter und weiterer Arten wie Wiesen -Margerite und Wilder Möhre reduziert werden. Bei einer Überbrückung ist als einjähriges Saatgut die Brandenburger Mischung einzusetzen. Sie enthält acht einjährige Blütenpflanzen: 13% Phacelia, 30% Buchweizen, 16% Gelbsen, 15% Orettich, 2% Malve, 9% Borretsch, 10% Seradella, 5% Sonnenblume. Die Aussaat sollte hier Ende April/Anfang Mai mit 7-8 kg/ha erfolgen.

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1 Gebietscharakter
0,4 offene Bauweise
I-II nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
Maßstab 1:500
Berechnung Datum
Verfahren Datum
Kartographie Datum
Verfahren Datum
Verfahren Datum
Verfahren Datum
Verfahren Datum
Verfahren Datum

Vorentwurf:	Dezember 2020
Entwurf:	
Satzungsentwurf:	
Satzungsbeschluss:	
Rechtskraft:	

