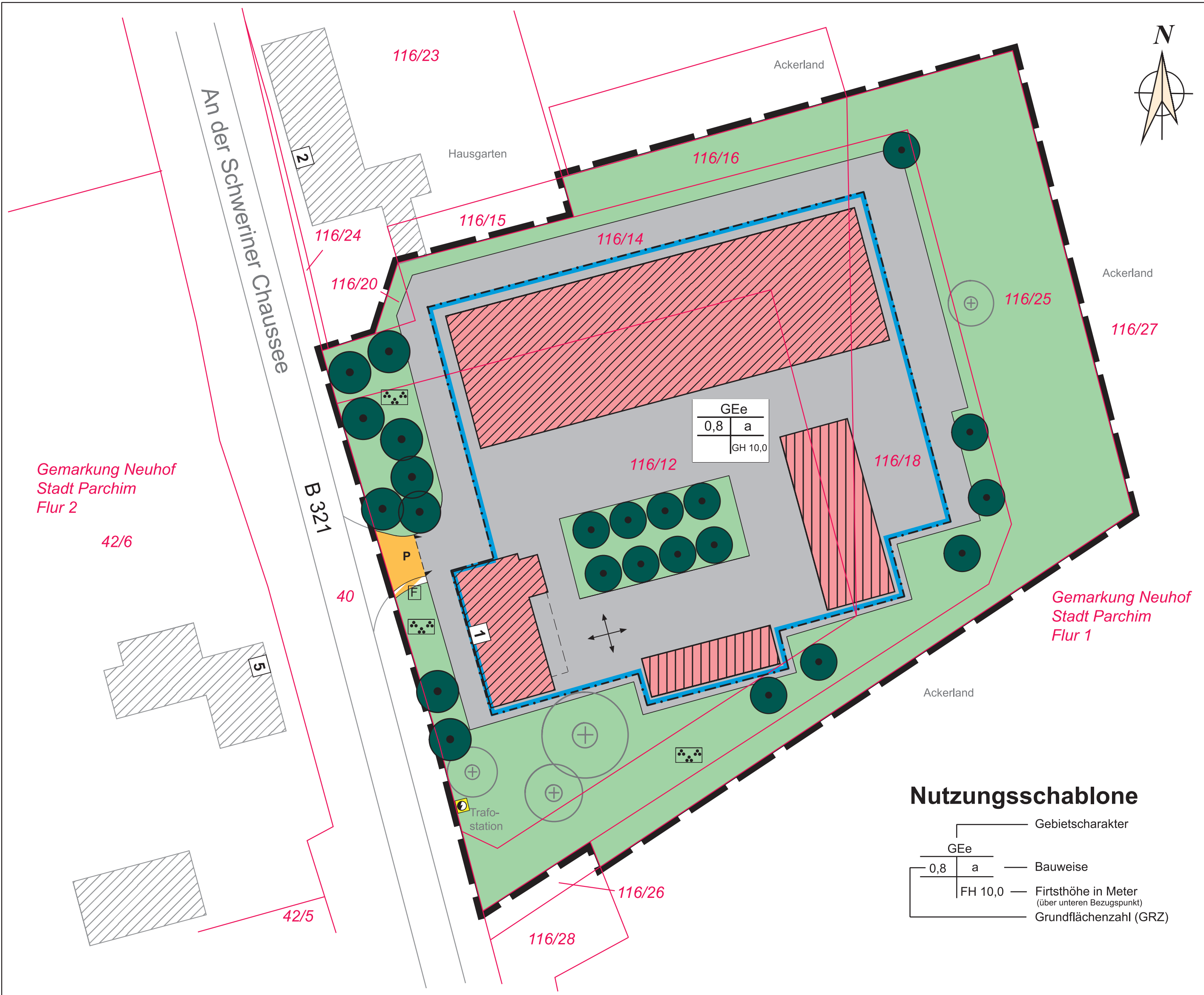


Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 52 "Neuhof I" (Vorentwurf)

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOB. M-V S. 344, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 52 "Neuhof I", umfassend die Flurstücke 116/12, 116/14, 116/16, 116/18, 116/20 und 116/25 der Flur 1 in der Gemarkung Neuhof, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch die B 321 (An der Schweiner Chaussee), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenvorordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

I. FESTSETZUNGEN

GEe	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
	Gewerbegebiet eingeschränkt	
GRZ 0,8	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)
I - II	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
FH 10,0	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
	Firsthöhe in m als Höchstmaß	
BAUWEISE	BAUWEISE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
a	abweichende Bauweise	
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze	

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Versorgungsflächen	
Elektrizität	
GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen	
Parkanlage, privat	

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a, § 9 Abs. 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Firststrichung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Parchim GmbH

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg
	Einfahrtbereich
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Gebäudebestand, vorhandene Haupt- und Nebengebäude
	Sonstige Bäume
	Bemassung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB und §§ 1, 8 und 14 BauNVO)

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe ist die Art der Nutzung nach § 8 Abs. 1 BauNVO eingeschränkt. Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO Lagerhäuser mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und -einrichtungen für Zwecke des Online-Handels.
- Darüber hinaus sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GGe nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als wesentlich störend gelten z.B. Schlossereien, KFZ-Reparaturwerkstätten oder Betriebe, deren gewerbliche Tätigkeit mit einem hohen Lastkraft- oder Kundenverkehr verbunden ist. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe wie z.B. mit Geruchs-, Staub- und Rauchemissionen angesiedelt werden. Diese können jedoch ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Zulassungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen sind. Außerdem sind die Gebäude und Anlagen so zu gliedern, dass zu der angrenzenden Wohnbebauung hin nur weniger störende Abteilungen der Betriebe (wie z. B. Lager, Büros) oder die Wohnung für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal (nach TF 1.3) angeordnet sind.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist betriebsbedingtes Wohnen (Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) in maximal einer Wohnung, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 8 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - Gewerbebetriebe aller Art, hier insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Läden oder Baumärkte
 - Öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zweckeim Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten, einschließlich Bordelle oder bordellähnlicher Betriebe) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO)

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.
- Im Baugebiet dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 10,0 m über den unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die Firsthöhe wird als unterer Bezugspunkt die Höhenlage von 59,40 m über NN festgesetzt. Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Schächte von Filter- und Klimaanlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- In dem Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

- Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen sowie die befestigten privaten Verkehrsflächen, Stellplätze und Hofflächen im Bestand.

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- An der Südwestseite des Flst. Nr. 116/12 ist im zeichnerischen Teil eine Versorgungsfläche für die bestehende Trafostation ausgewiesen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die mit Leitungsrechten bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht belastet und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb bzw. in der Planzeichenerklärung angegeben.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)

- Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist dauerhaft sicher zu stellen. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung. Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen.
- Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Festsetzungen zu eingriffs kompensierenden Maßnahmen werden hinzugefügt, sobald sich diese im Ergebnis der Eingriffsregelung begründen.
- Artenschutz (§ 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) Festsetzungen zu Maßnahmen des Artenschutzes werden hinzugefügt, sobald sich diese im Ergebnis der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung begründen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden hinzugefügt, sobald sich diese im Ergebnis der Umweltprüfung begründen.

9. Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ der Stadt Parchim (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

- Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf Dach- und/oder an Hauswänden zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
- Für die zulässige Gebäudestellung sind die in der Planzeichnung dargestellten Firststrichungspfeile maßgebend.
- Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet ist mit einer Einfriedung bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen.
- Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stellplätze von Behältern zum Sammeln von Abfällen sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind nicht zulässig.
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise, nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bodendenkmale
- Verhalten bei Zufallsfinden:
- Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
 - Die Verpflichtung besteht für die Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Altlasten / Abfall / Bodenschutz
- Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
 - Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
 - Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichsdienstes.
 - Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
 - Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" Nr. 06 am 26.06.2020 sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung vom bis im Bauamt sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" Nr. ... sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim am erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Parchim sowie auf der Internetseite des Amtes öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" Nr. ... und auf der Internetseite der Stadt Parchim mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit 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 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Parchim, den

SiegelabdruckBürgermeister

SiegelabdruckÖffentlich 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 hiermit ausgefertigt. Parchim, den

Parchim, den

SiegelabdruckBürgermeister

- Der Beschluss der Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 52 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" Nr. ... sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim 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) sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 ist am in Kraft getreten.

Parchim, den

SiegelabdruckBürgermeister



Rechtskraft:	
Satzungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	Juli 2020
Planungsstand:	Datum: 21.07.2020
Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 52 "Neuhof I"	
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Ludwigslust-Parchim vom	
Stadt Parchim Schulmarkt 1 19370 Parchim Tel.: (03871) 71-0 Fax: 71-111	
Städtebauliche Planung: ECO-CERT Ingenieurgesellschaft Kromp, Kuhlmann und Partner Teerofen 3 19395 Plau OT Karow info@eco-cert.com	
Maßstab:	1 : 500
Tel.: (038738) 73 98 00 Fax: (038738) 73 88 7	