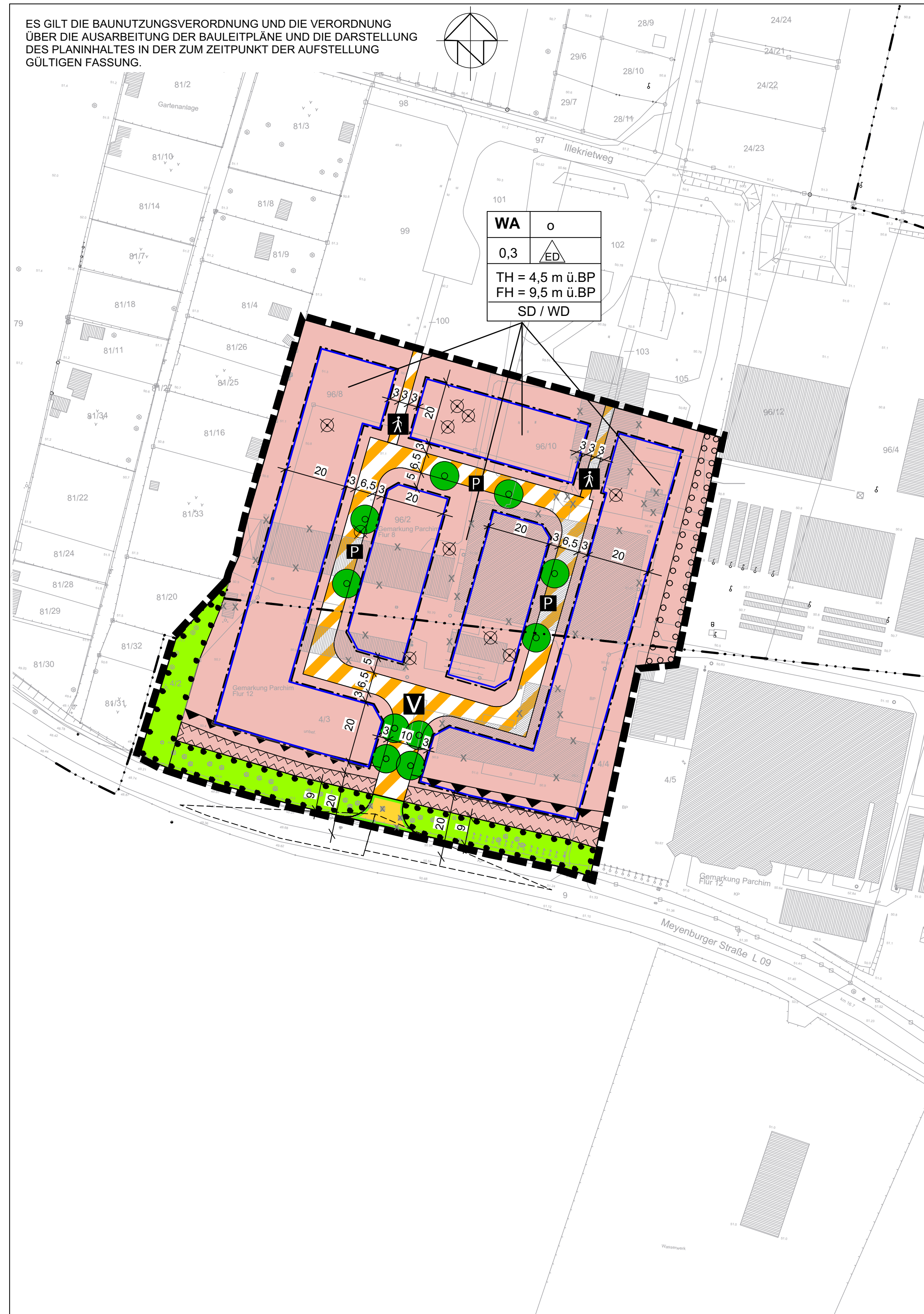


SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "ILLEKRIETWEG"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000



TEXT / TEIL B

I Planungsrechtliche Festsetzung

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

Im Bebauungsgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

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

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: First-/ Traufhöhe) wird mit 50,60 über NN bestimmt. (§ 18 (1) BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Größe eines Baugrundstücks muss mindestens 600 qm und darf höchstens 1200 qm betragen.

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

Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

6.2 Die anzupflanzenden Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind als kleinkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sollen Schlafräume und Kinderzimmer bei Neubaumassnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäuderückseiten (Nordseiten) und Gebäudequerseiten (Ost-, Westseiten) angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind in den gekennzeichneten Bereichen entlang der Meyenburger Straße schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V)

1. Fassadengestaltung

1.1 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden sind mit rotem Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu gestalten. Eine Kombination ist zulässig. Glänzende oder grellfarbene Fassadenoberflächen sind für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

1.2 Putz- und Holzfassaden von Hauptgebäuden sind mit einem Farbanstrich in hellen Farbtönen zu gestalten. Der Hellbezugswert darf dabei 70 nicht überschreiten. Holzfassaden können auch naturbelassen gestaltet werden.

1.3 Fassaden und Dachflächen von Doppelhäusern sind im gleichen Material und in einheitlicher Gestaltung auszubilden.

1.4 Garagen sind im Fassadenmaterial und in der Farbgestaltung des Hauptgebäudes auszuführen.

2. Dachgestaltung

Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten.

3. Solarmodule

Solarmodule sind zulässig und parallel zur Dachfläche anzubringen.

4. Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschöß (OKFF EG) darf nicht mehr als 0,40 m über OK des gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunktes liegen.

5. Einfriedung

Für Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,40 m Höhe zulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen innerhalb der dargestellten Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie hinter einer Hecke errichtet werden und die Hecke diese Einfriedung verdeckt.

III Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Parchim, WW I (MV-WSG-2537-02)". Der südöstliche Bereich liegt in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes "Parchim, WW I (MV-WSG-2537-03)".

IV Hinweise

1. Bodendenkmalfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV 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. Grundwasser- und 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. Abfall- und Kreiswirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

4. Munitionsfunde

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Der Bauherr hat die allgemeine Pflicht, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbereinigungsamt des LPBK M-V erhalten werden.

5. Begriffsdefinition

Traufhöhe: Die Traufhöhe (TH) wird von dem gemäß Textziffer I / 2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Firsthöhe: Die Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer I / 2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der geneigten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Hellbezugswert: Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert (hier 70 gem. Textziffer II / 1.2) gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

6. Artenschutzrechtliche Belange § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Baufeldräumung: - Zum Schutz von Fledermäusen und in/an Gebäuden brütenden Vogelarten vor baubedingten Tätigkeitsstörungen und Störungen beim Gebäudeerhalt sind die Arbeiten während der Abwesenheit der Tiere im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 15. März durchzuführen.

- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Bauelfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten im Dezember erfolgen.

- Falls die Gehölzeingriffe in den übrigen gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Monaten Januar, Februar, Oktober und November erfolgen sollen, müssen die betroffenen Gehölze direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Rodung erfolgen. Falls gänzlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

CEF-Maßnahmen: - Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme) ist auf dem Flurstück 17/25, Flur 12, Gemarkung Parchim, eine Artenschutzwand mit den Abmessungen (L x B x H) 9 m x 4 m x 3 m zu errichten, die wie folgt auszustatten ist: 4 Grobkästen für Fledermäuse; 3 Stück Schwegler Nisthöhle 2 H (oder gleichwertig) für Hausrotschwanz, Bachstelze und Grauschwäpfer; 10 Stück Schwegler Rauchschnäbelsnester Nr. 10 (oder gleichwertig) sowie 10 Schwabenbretter für Rauchschnäbeler; 1 Schwegler Sperlingskolonienhaus 1SP (oder gleichwertig) für Sperlinge. Die Pfähle der Artenschutzwand sind zum Schutz der vorgenannten Arten vor Fressfeinden mit glatten Blechmanschetten zu versehen. Der das Flurstück umgebende Zaun ist zu erneuern und funktionsfähig zu halten. Die Maßnahme ist vor Beginn der auf den Gebäudeabriss folgenden Bruttzeit durchzuführen und anschließend 2x jährlich auf mögliche Schäden zu kontrollieren. Nistkästen sind regelmäßig zu reinigen.

- An geeigneten Bäumen auf dem Flurstück 17/25, Flur 12, Gemarkung Parchim sind im Umfeld der Artenschutzwand 3 Stück Schwegler Nisthöhlen 2 H (oder gleichwertig) für Hausrotschwanz, Bachstelze und Grauschwäpfer sowie 3 Stück Schwegler Nisthöhlen 1B (oder gleichwertig) für Meisen (Holzbohrer, Flugloch 32 mm, mit Drahtaufhängung, Höhe mind. 3-4 m, Fluglochrichtung nach Ost oder Südost) anzubringen. Die Maßnahme ist vor Beginn der auf den Gebäudeabriss folgenden Bruttzeit durchzuführen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu reinigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat am 15.03.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2016 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 von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 08.06.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 02.05.2018 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 02.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Begründung wurden durch die Stadtvertretung am 21.03.2018 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen:

Montag – Mittwoch
8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:30 Uhr

Donnerstag
8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr

Freitag
8:30 – 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Pütt“ am 28.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich ist der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse <https://www.parchim.de> eingestellt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Parchim, 27.03.2019
gez. Flörke
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 21.03.2019 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 : 1 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, 21.03.2019
gez. Gudat
öffentl. bestellt,
Vermessungssing.

8. Die Stadtvertretung hat am 26.09.2018 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Stadtvertretung hat am 13.03.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, 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, 27.03.2019
gez. Flörke
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigelegten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Parchim, 27.03.2019
gez. Flörke
Bürgermeister

11. 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 29.03.2019 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Pütt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich ist der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse <https://www.parchim.de> eingestellt. In der Bekanntmachung 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 über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist mit Ablauf des 29.03.2019 in Kraft getreten.

Parchim, 02.04.2019
gez. Förke
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO

FH ü.BP Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2

TH ü.BP Traufhöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise § 22 (1) BauNVO

△ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

— — — — — Baugrenze § 23 BauNVO

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und § 9 (6) BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotszone gemäß § 31 StrVG M-V

5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

⌂ Fußgängerbereich

6. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○ Anpflanzen von Bäumen

8. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SD Satteldach

WD Walmdach

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

11. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

12. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Künftig fortfallende Gebäude mit Nebengebäude

Vorhandene Flurgrenzen

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Bemaßung (Angaben in Meter)

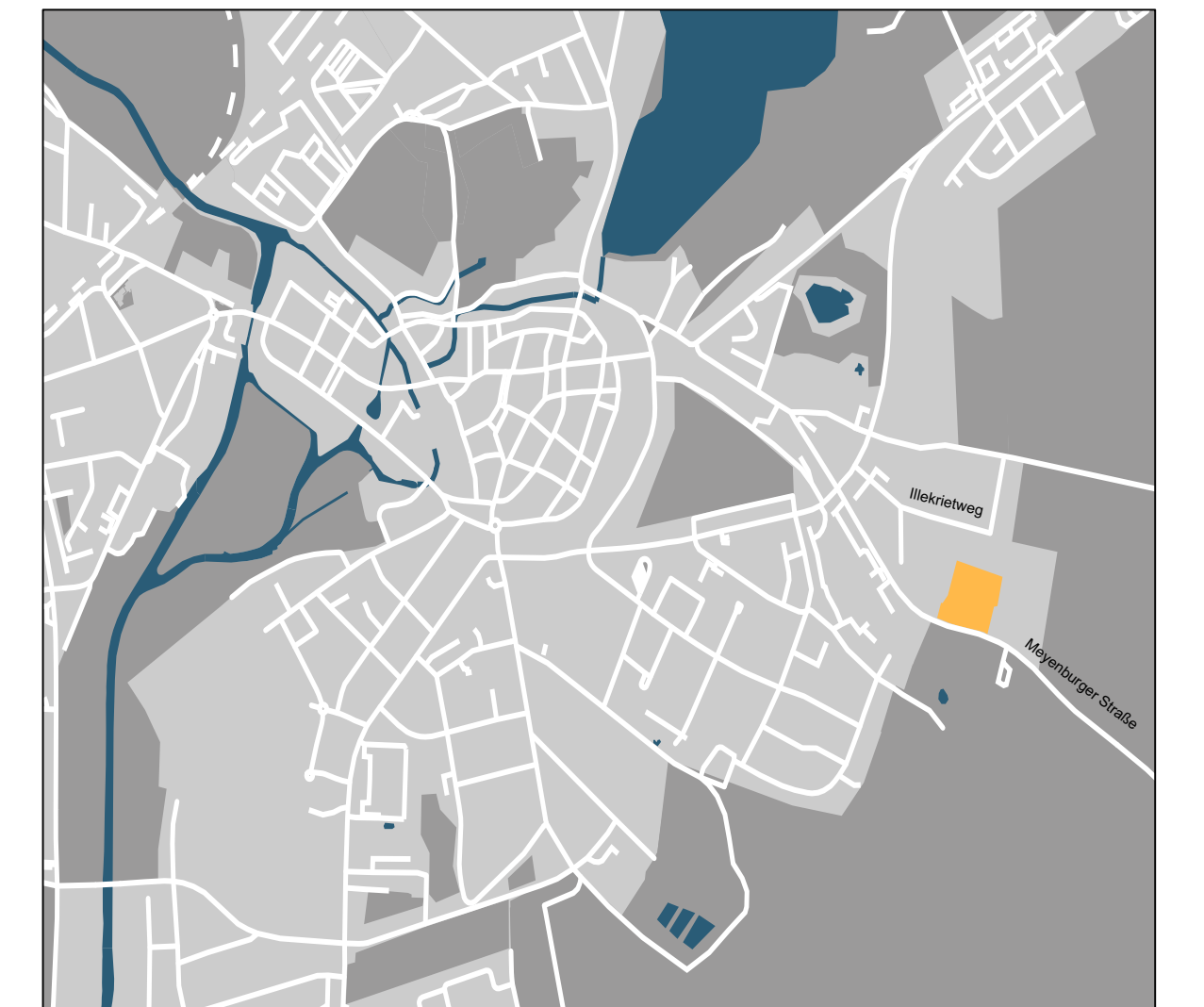
Sichtfelder

Bäume, künftig fortfallend

SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "ILLEKRIETWEG"

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt (Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) 1 S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde, 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 13.03.2019 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet "Illekrietweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



Lage des Plangebietes

Gemarkung Parchim
Flur 8, Flurstücke 96/2, 96/1 (teilweise)

Flur 12, Flurstücke 4/2, 4/3, 4/4,

Kartengrundlage: ALK 2010

Vorentwurf:	MAI 2017
Entwurf:	FEBRUAR 2018
Satzungsbeschluss:	MÄRZ 2019

