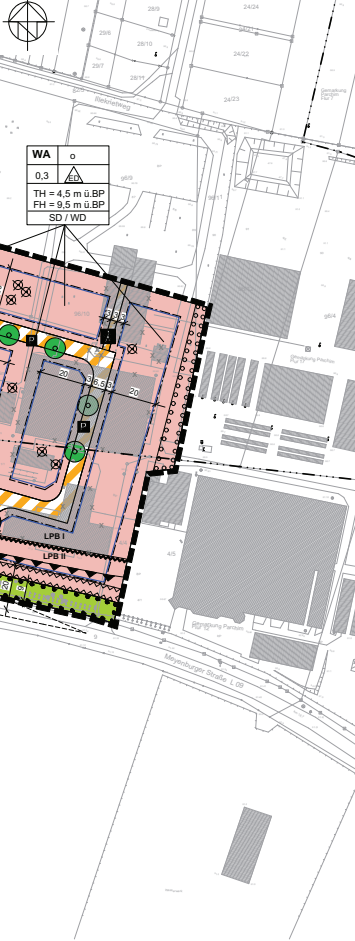


SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "ILLEKRIETWEG"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 4 000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANWERTES IN DER ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG GÜLTIGEN FASSUNG.



TEXT / TEIL B

- I Planungsrechtliche Festsetzung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Im Bebauungsgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Betriebswirtschaftswesens, Anlagen für Verwaltung, Gartenbauzubehöre und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
 - 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. (§ 1 (1) BauNVO)
 - 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.
 - Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
Die Größe eines Baugrundstücks muss mindestens 600 qm und darf höchstens 1200 qm betragen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
6.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechtes, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.
6.2 Die anzupflanzenden Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Kleinkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.
 - 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 lärmgegenwärtigen Gebäuderückseiten (Nordseiten) und Gebäuderückseiten (Ost- / Westseiten) angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind in den gekennzeichneten Bereichen entlang der Meyenburg 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. § 18 (1) BauNVO)**
- Fassadengestaltung**
1.1 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden sind mit roten Sintermauerwerk, Putz oder Holz zu gestalten. Eine Kombination ist zulässig. Glänzende oder glatte Fassadenoberflächen sind für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.
1.2 Putz- und Holzfassaden von Hauptgebäuden sind mit einem Farbstrich in hellen Farbtönen zu gestalten. Der Hellwertgrad 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.
 - Dachgestaltung**
Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten.
 - Solarmodule**
Solarmodule sind zulässig und parallel zur Dachfläche anzubringen.
 - Sockelhöhe**
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) darf nicht mehr als 0,40 m über OK des gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunktes liegen.
 - Einfriedigung**
Für Grundstücksanfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,40 m Höhe zulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen innerhalb der dargestellten Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Andere Einfriedigungen sind zulässig, wenn sie hinter eine Hecke errichtet werden und die Hecke diese Einfriedigung verdeckt.
- III Nachrichtliche Übernahme**
- Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Parchim, WW I (MV-WSG-2537-03)". Der südöstliche Bereich liegt in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes "Parchim, WW I (MV-WSG-2537-03)".
- IV Hinweise**
- Bodenmerkmal**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 (2) Satz 1 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) die zuständige Behörde und der Fund- und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Grundwasser- und Bodenschutz**
Ergebnis sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Abfall vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die zuständige Behörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
 - Abfall- und Kreiswirtschaft**
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landesamtes Landwirtschaft Parchim zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
 - Munitionsfunde**
Gemäß § 52 (1) BauO 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. Dies kann durch die Anwesenheit von Baubegleitern erkundigt über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauswert) ist in der Basis- und in der Realisationsphase beim Munitionsbegleitsystem des LPBK M-V erhalten werden.
 - Begriffdefinition**
Traufhöhe: Die Traufhöhe (TH) wird von dem gemäß Textziffer 1/2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schrägpunkt Oberkante Dachstuhl der geeigneten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Traufhöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.
Firsthöhe: Die Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer 1/2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schrägpunkt Oberkante Dachstuhl der geeigneten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.
Hellwertbezug: Der Hellwertbezug ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert (hier 70) gem. Textziffer 1/2) gibt an, wie viel der Farbton Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.
 - Artenschutzrechtliche Belange § 44 Bundesnaturschutzgesetz**
Baufeldklärung:
- Zum Schutz von Fledermäusen und in den Gebäuden brütenden Vogelarten vor baubedingten Tätigkeitsphasen und Störungen beim Gebäudeertrag 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 Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten im Dezember erfolgen.
- Falls die Gehölzengrenze in den übrigen gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Monaten (Januar, Februar, Oktober und November) entfernt werden soll, müssen die betroffenen Gehölze direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesichert werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Rodung erfolgen. Falls genutzte Fortflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmestopp an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.
CEF-Maßnahmen:
- Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktionen (CEF-Maßnahme) ist auf dem Flurstück 1725, Flur 12, Gemarkung Parchim, eine Artenschutzwand mit den Abmessungen (L x B x H) 4 m x 4 m x 3 m zu errichten, die wie folgt auszustatten ist: 4 Geklaben für Fledermäuse; 3 Stück Schwelger Nisthöle 2 H (oder gleichwertig) für Hausrotschwanz, Bachstelze und Grauschnäpper; 10 Stück Schwelger Rauchschwalbennester Nr. 10 (oder gleichwertig) sowie 10 Schwelger Nisthöle für Rauchschwalben; 1 Schwelger Sperrlingskolonienhaus 1SP (oder gleichwertig) für Sperrlinge. Die Pfähle der Artenschutzwand sind zum Schutz der vorgenannten Arten vor Beschädigungen mit gelben Bienenwachsnetzen zu versehen. Die als Flurstück umgebende Gärtnerei ist zu erneuern und landschaftsähnlich zu halten. Die Maßnahme ist vor Beginn der auf den Gebäudeertrag folgenden Brutto durchzuführen und anschließend drei bis viermal jährlich auf mögliche Schäden zu kontrollieren. Nistkästen sind regelmäßig zu reinigen.
- An geeigneten Bäumen auf dem Flurstück 1725, Flur 12, Gemarkung Parchim sind im Umfeld der Artenschutzwand 3 Stück Schwelger Nisthöle 2 H (oder gleichwertig) für Hausrotschwanz, Bachstelze und Grauschnäpper sowie 3 Stück Schwelger Nisthöle 10 (oder gleichwertig) für Meisen (Holzbohrer, Flugloch 32 mm, mit Drahtaufhängung, Höhe mind. 3,4 m). Fluglochausstattung nach Ost oder Südost) anzubringen. Die Maßnahme ist vor Beginn der auf den Gebäudeertrag folgenden Brutto durchzuführen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu reinigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Püüt“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Begründung wurden durch die Stadtvertretung am genehmigt und haben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten öffentlich ausgestellt:
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 Stadtvertretung hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Püüt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Stadtvertretung hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 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 Parchim, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgestellt.
Parchim, 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 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Püüt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§§ 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 in Kraft getreten.
Parchim, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
z.B. 0,3 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO
FH ü BP Frontfläche 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
△ 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: Anbauverbotzone gemäß § 31 StrWG M-V

5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Parkfläche
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich

6. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen

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

9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO
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)
LP Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

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"

PRAÄMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2004 (Bundesgesetzblatt (Gesetz- und Verordnungsblatt (GVB1) I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (GVB1 I S. 1057) geändert wurde, sowie nach § 88 Landesbauordnung, Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18. April 2009 (GVB1 M-V, S. 102, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVB1 M-V S. 550) geändert wurde, nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Parchim vom 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:



Vereinfacht:	MAI 2017
Entwurf:	FEBRUAR 2018
geänd. Entwurf	
Satzungsbeschluss:	
Rechtskraft:	

