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

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Informations- und Bekanntmachungsblatt „Uns Pütt" am 26.06.2020 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 10.02.2021 - 15.03.2021 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 10.02.2021 erfolgt.

5. Die Stadtvertretung hat am 01.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 während folgender Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
   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 Pütt" am 24.09.2021 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.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.04.2022 gebilligt.

Parchim, .....

Siegel Flörke
Bürgermeister

10. 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

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Parchim, .....

Siegel Flörke
Bürgermeister

14. 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 Pütt" 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Ö1-Ö4 — 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 (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
- Anpflanzen
- Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Erhaltung Bäume Sträucher
- 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 Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- LBP III / LBP II — Grenze Lärmpegelbereiche

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

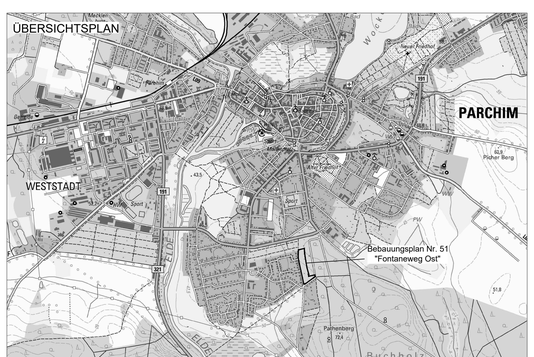
- Waldabstand 30 m (§ 20 Abs. 1 S. 1 LWaldG)

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- 65/2 — Flurstücksnummer
- 3,00 m — Bemaßung
- Zaun
- MV_LSG_025 Buchholz bei Parchim
- BD — Bodendenkmal, Veränderung möglich

NUTZUNGSSCHABLONE

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




## SATZUNG

der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 51 "Fontaneweg Ost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.04.2022 folgende Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 51 "Fontaneweg Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Teil B- Text

**In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. 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)*

**2. 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 Straßenmitte (Fontaneweg bzw. Kastanienallee), senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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)*

**4. 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)*

**5. 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 mit 1.369 m² ist aus dem Bestand zu entwickeln. Eine Beräumung der befestigten Flächen und Bekämpfung invasive Neophyten wie Armenische Brombeere Kanadischer Goldrute, Japanischer Staudenknöterich 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. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der öffentlichen Grünfläche (bspw. Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Schutz der Pflanzung dauerhaft gewährleistet ist.

Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenlauben, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterungen, Aufschüttungen oder die Ablagerung von Biofällen etc.

5.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Die nicht überbaubaren Flächen der überbauten Grundstücke sind in einer Tiefe von 3 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze (Vorgarten) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge und Zufahrten benötigt werden. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen (Steingarten) auf Vorgartenfläche ist nicht zulässig.

Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers der Wohngrundstücke ist auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der Grünflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind mind.1/3 der Fläche der privaten Baugrundstücke vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)*

**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Im Bereich der Flächen Ö1 und Ö2 für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit 1.690 m² ist unter Erhalt vorhandener Obstgehölze und Obststräucher die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von mind. 25 Hochstammobstbäume mit Verankerung (Pflanzen siehe Pflanzliste) in der Qualität STU 10-12 cm mit dem ersten Astansatz bei 1,8 m Höhe über dem Erdboden festgesetzt. Es ist dabei ein durchschnittlicher Abstand von 10,0 m untereinander einzuhalten. Wasserhaltende Zuschlagstoffe und ein Wühlmausschutz, sowie Verbissschutz (Manschetten/Drahthose) sind vorzusehen. Die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen.

Die Fläche selbst ist aus dem Bestand als naturnahe Blütenwiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln. Dafür sind alle entsiegelten oder beräumten Flächen, bei Anpassung an den Bestand, mit Bienen nützenden Arten anzusäen. Mehrjährigen Arten die den Standortbedingungen entsprechen (u.a. Klee, Lupine) sind zu bevorzugen.

Die Fläche ist jährlich ab Oktober zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken mit Abfuhr des Mähgutes). Ein Umbruch / Nachsaat, ein Einsatz von Düngemitteln 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. Bedarfsweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern.

Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Für den Weg ist, in einer Gesamtbreite von 3,0 m, eine monatliche Mahd mit einer abweichenden Mahdhöhe von unter 10 cm über Geländeoberkante zulässig. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der öffentlichen Grünfläche (bspw. Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Schutz der Pflanzung dauerhaft gewährleistet ist

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a BauGB)*

Pflanzliste

Obstgehölze: Verbissschutz und Wühlmausschutz sind vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen mit Bienenweidegehölzen wie Esskastanie - Castanea sativa, Honigbaum - Euodia hupehensis sind zulässig.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, im Bereich des ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III, sind geeigneten Grundrissgestaltung der Aufenthaltsräume der lärmabgewandten (Südseite) Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume, Praxisräume etc.) 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:
- Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R`W,res = 30 dB(A)
- Büroräume und Ähnliches 35 dB(A)

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen von den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

**8. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

8.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen mit 444 m² sind innerhalb der Fläche O3 vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität Heister Höhe 150 / 175 cm, norddeutsche Provinzyens zu ersetzen.

8.2 Die öffentliche Grünfläche Ö4 ist landschaftsgärtnerisch aus dem Bestand zu entwickeln. Ein unbefestigter Weg ist zulässig. Eine Beräumung der Flächen ist zulässig. Eine Mahd der Rasenflächen ist zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 1a BauGB)*

**9. Externe Kompensationsmaßnahmen und Verteilungsmaßstab**

9.1 Maßnahme 1: Anlage und Entwicklung von Feldhecke

In der Gemarkung Parchim, Flur 15, Flurstück 122/11 wird anteilig auf 1.000 m² die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke mit einem Krautsaum von je 4,0 m festgesetzt. Die Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" 2018 unter Ziffer 2.21 der Anlage 6 sind, beachtlich der Anpassung zugunsten von Gehölzbrütern, einzuhalten.

Die Hecke ist mit eingriffligem und zweigriffligem Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Hundsrose, Hasel und Purgier-Kreuzdorn jeweils in der Qualität Straucher 60/100 cm, 3-triebig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5m zu pflanzen, Reihenabstand 1,0 m. Der Saum hat beidseitig 4,0 m zu betragen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun vorzusehen. Dauerhaft ist die Fläche beidseitig mit Eichenspaltpfählen oder ähnlichem in einem Abstand von ca. 20m untereinander und den 4 Eckpunkten zu markieren. Eine Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen.

9.2 Maßnahme 2: Ökokonto ist Nr. 21 „Mahd von Waldwiesen"

Aus den städtischen Ökokonten ist von der laufenden Nr. 21 „Mahd von Waldwiesen" (P18 Fst.5/1ttw; P20, Fst.203/1; P54, Fst.126; 127ttw) der Gesamt FÄQ von 15.399 KFÄ/m² zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 51 abzubuchen.

9.3 Maßnahme 3: Ökokonten Nr. 22/23 „Waldwiesen, Aufforstungen, Waldrandgestaltung"

Aus den städtischen Ökokonten ist von der laufenden Nr. 22/23 „Waldwiesen, Aufforstungen, Waldrandgestaltung" (P19 Fst.88ttw; 22/1ttw; 22/2ttw) mit der Gesamt FÄQ von 92.372 KFÄ/m² zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 51 6.196 KFÄ/m² abzubuchen.

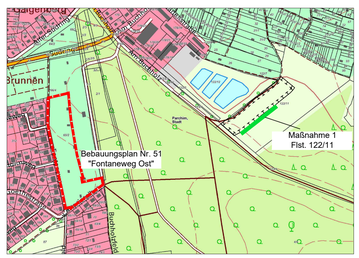
*(Rechtsgrundlage: § 9 (1a) BauGB)*

9.4 Verteilungsmaßstab

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung des LUNG M-V (2018) sind ausgehend von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche (Wohngebiet) bzw. der zu erwartenden Versiegelung (Verkehrsflächen) in den Wohngebieten WA1-WA3 1,91 FÄ/m² überbaubare Grundstücksfläche gem. § 135b Nr. 1 BauGB zu kompensieren. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen ergibt sich ein Bedarf von 0,57 FÄ/m².

*(Rechtsgrundlage: § 135b Nr. 3 BauGB).*

Ausgleichsmaßnahme




**II. Gestalterische Festsetzungen**

**10. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

10.1 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. Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° können mit geeigneten Arten (Sedum etc.) als begrünte Dächer ausgeführt werden.

10.2 In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen/ Photovoltaikanlagen mit einer Antireflektionsbeschichtung ausgestattet sind.

*(Rechtsgrundlage § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 LBauO)*

10.3 Je Wohnung sind jeweils zwei Stellplätze vorzuhalten 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)*

10.4 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)*

**HINWEISE**

**Bodendenkmalschutz**
- Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.
- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des§ 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

**Bodenschutz**
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für denen vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

**Kampfmittel**
- Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

**Baum- und Pflanzschutz**
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzschieiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

**Außenbeleuchtung**
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

**Artenschutz**

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Amphibien / Reptilien
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Brutvogelarten / Fledermäuse
- Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung, bzw Abbruch von Gebäuden auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zu beschränken. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde und erfordern einen fachgutachterlichen Nachweis. Unter die Baufeldfreimachung fallen die Beseitigung von Gehölzen sowie die Beseitigung der obersten Vegetationsdecke.
- Mit einem geplanten Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherrn/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn bzw. Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.
- Werden bei dieser Begehung Nester von Brutvogelarten, die mehrjährig denselben Neststandort nutzen (Hausrotschwanz und Bachstelze) bzw. Fledermausquartiere vorgefunden, ist ein Ausgleich zu erbringen.

*Hinweis: Ausgleich im Verhältnis 1:2*

Ersatzquartiere Brutvögel am Vereinshaus der Kleingartenanlage

Ersatzquartiere Fledermäuse im Buchenwaldbestand des nördlich gelegenen Stadtwaldes

**Vorsorgemaßnahme**
- Zugunsten der Gehölzbrüter ist im Gemeindegebiet der Stadt Parchim eine zusätzliche Feldhecke zu pflanzen.

**Sicherung der Artenschutzmaßnahmen**
- Mit einem geplanten Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherrn/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn bzw. Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

**Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen**
- Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.
- Gegenüber der Zulassungs- oder Genehmigungsbehörde ist mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen. Vor Satzungsbeschluss ist der Beschluss über die Zuordnung der Ökokontopunkte (incl. Abbuchungsvermerk) vorzulegen.

**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.

Kartengrundlage:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vorentwurf: | Dezember 2020 | | Stadt Parchim |
| Entwurf: | Juli 2021 | | |
| Satzungsentwurf: | Februar 2022 | | |
| Satzungsbeschluss: | April 2022 | | |
| Rechtskraft: | | | |