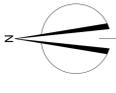


BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER STADT PARCHIM FÜR DAS GEBIET DER GEMARKUNG PARCHIM

FLUR 21 FLURSTÜCKE 40 - 61/4, 66 - 68 - SÜDSTADT



Maßstab 1 : 1 000

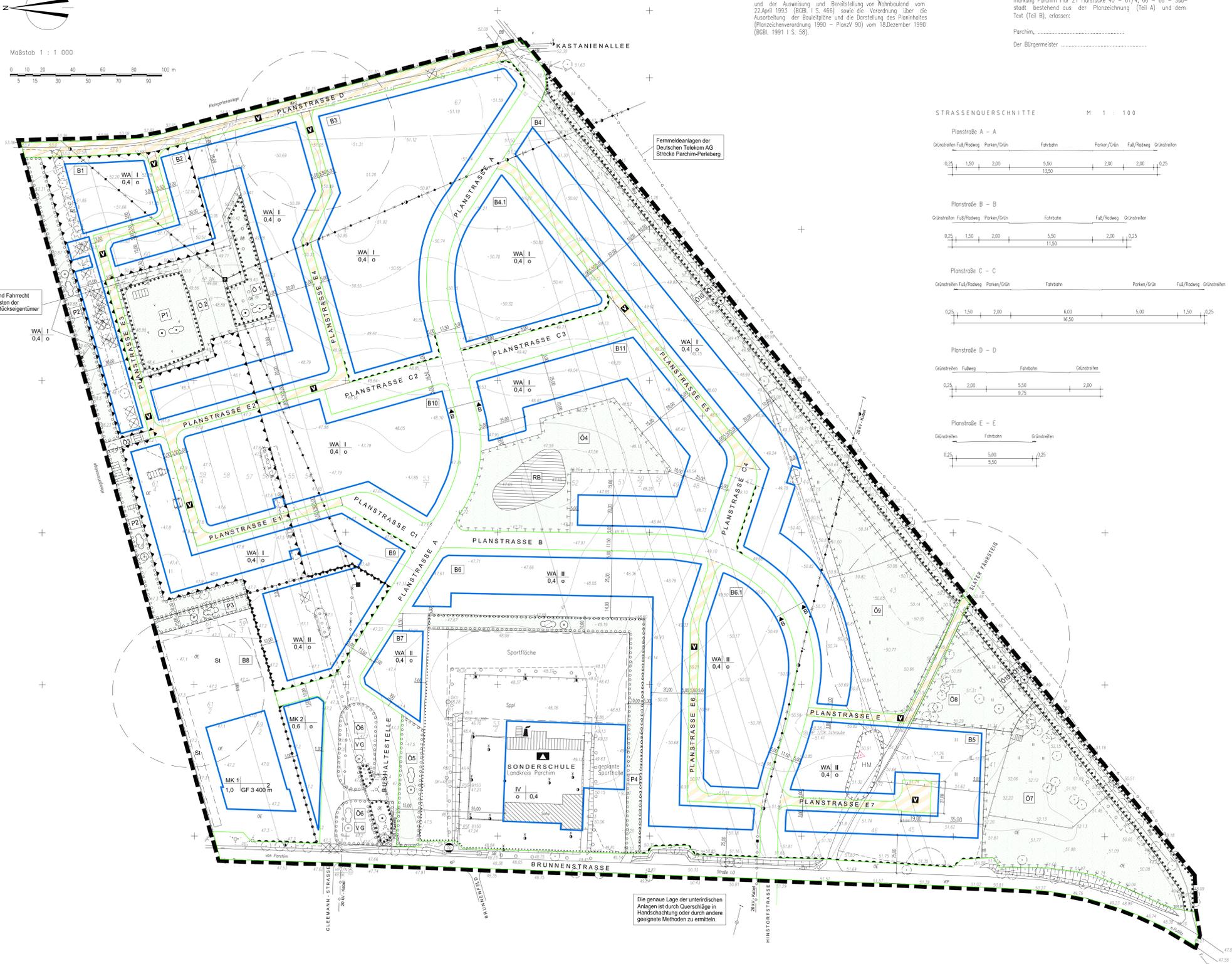


TEIL A – PLANZEICHNUNG

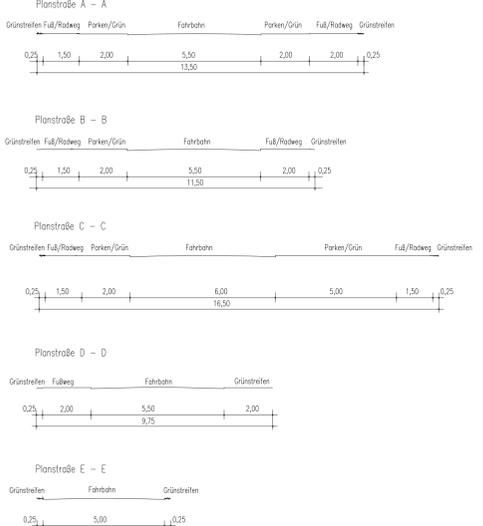
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BauNVO) in der Fassung vom 27. August 1997 (BauNVO) i. S. 2141 ber. i. S. 137) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1993 (BauNVO) i. S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BauZ. 1991 I S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BauGB) i. S. 137) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Parchim für das Gebiet der Gemarkung Parchim Flur 21 Flurstücke 40 – 61/4, 66 – 68 – Südstadt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Parchim,
Der Bürgermeister



STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete (Paragr. 9 BauNVO)
 - MK Kerngebiete (Paragr. 9 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; Paragr. 16 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,4 Zahl der Vollgeschosse
 - GF 3 400 m² Geschossfläche
- BAUWEISE, BAULICHEN, BAUGRENZEN**
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; Paragr. 22 und 23 BauNVO
- Offene Bauweise
 - Bauweise
- ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Stadlerkathedralen
 - Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbahnbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Gas
 - Fernwärme
 - Regenrückhaltebecken
- GRÜNLÄCHEN**
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO
- Ö2 öffentliche Grünfläche
 - P2 private Grünfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bestehen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN**
Paragr. 9 Abs. 6 BauNVO
- Bereich mit vermuteten Bodenkennlinie
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauNVO)
 - Mit Gelb- oder Gelbgrün markierte zu bebauende Flächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind – Umwelt/Naturschutz (Paragr. 9 Abs. 9 Nr. 3 und Abs. 6 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Paragr. 9 Abs. 7 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung von Flächen der Nutzung innerhalb eines Baugelandes (z.B. Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Baufeld
 - Planzeigteilfläche
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - künftig fortführende Flurstücksnummer
 - Höhepunkt
 - Höhepunkt
 - 50,05
 - vorhandene Nutzungsgrenze
 - künftig fortführende Nutzungsgrenze
 - vorhandene Gebäude
 - künftig fortführende Gebäude
 - künftig fortführende Bäume
 - Bemalung
 - Böschung
 - unterirdische Leitung
 - künftig fortführende Elektroleitung
 - Elektronat
 - Logeplatz

TEIL B – TEXT

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

- Festsetzungen über die bauliche Nutzung
- Gemäß Paragraph 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen "Ortenbaubetriebe und Tankstellen" im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Gemäß Paragraph 1 Abs. 5 sind die Vergnügungsstätten im festgesetzten Kerngebiet nicht zulässig.
- Gemäß Paragraph 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach Paragr. 7 Abs. 2 Nr. 5 im festgesetzten Kerngebiet nicht zulässig.
- Gemäß Paragraph 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach Paragr. 7 Abs. 3 Nr. 1 im festgesetzten Kerngebiet nicht zulässig.
- Gemäß Paragraph 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Kerngebiet 1 die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme ganz mitzuerstehen sind.
- Gemäß Paragraph 9 Abs. 1 (11) BauNVO ist für jedes Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.
- Gemäß Paragraph 16 Abs. 6 BauNVO kann im Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse bei dem Ausbau des Dachgeschosses um höchstens ein Vollgeschöß zulässig werden.
- Anlagenabgabe / Landschaftspflege
Paragr. 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 a/b BauNVO
- Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ö2) sind die Flächen zu erhalten. Die private Grünfläche (P2) sollte von Ablagerungen, Müll etc. befreit werden. Das Hochstammholz (H) ist als solches weiterzuentwickeln und extensiv zu nutzen. Die Restflächen (R) sind als Wiese/Fläche mit RSM 7.2.2 FLL anzulegen und 2 x jährlich zu mähen.
- Die gemäß Paragraph 9 (1) Nr. 25a BauNVO festgesetzten privaten Grünflächen (P2) / (P3) sind als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit einer dreireihigen Heckenpflanzung mit mindestens 70% standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bei einer Pflanzdichte von 1 Stück/m² zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Im Abstand von ca. 10 m sind Heister vorzusetzen (Pflanzliste Hecke).
- Die öffentliche Grünfläche (Ö2) ist als Zierrasen mit RSM 2.2. FLL anzulegen und zu unterhalten (Vorbestellfläche Verkehr).
- Die gemäß Paragraph 9 (1) Nr. 25b BauNVO festgesetzten Grünflächen (P2) / (P3) sind als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit einer dreireihigen Heckenpflanzung mit mindestens 70% standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bei einer Pflanzdichte von 1,5 Stück/m² zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Im Abstand von ca. 15 m sind Heister in der Hecke zu verwenden (Pflanzliste Hecke).
- In der öffentlichen Grünfläche (Ö2) ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Sie ist landschaftsgärtnerisch aus dem Bestand zur zweischürigen Mahdwiese zu entwickeln. Es sind 8 kräftige, standortgerechte, einheimische Laubgehölze (Pflanzliste Bäume) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- In der als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche (Ö2) sind standortgerechte, einheimische Laubbäume mit den Anforderungen: Höchststamm, 3x verpflanzt, mit Bölen, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzliste Bäume). Die Restflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bodendeckern und Rasen zu begrünen.
- In dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich (Ö2) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die Fläche als Sukzessionsfläche in ihrem Zustand zu belassen. Zur Wohnbebauung ist eine mindestens einreihige Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bei einer Pflanzdichte von mindestens 1 Stück / m² und einer Gesamthöhe von 600 Stück vorzunehmen (Hecke).
- Die Gehölze in der öffentlichen Grünfläche (Ö2) sind auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist landschaftsgärtnerisch zu bearbeiten und mit RSM 7.2.2. FLL zu begrünen (einschürige Mahd).
- Die öffentliche Grünfläche (Ö2) ist von Schutt und Unrat oberflächlich zu beäumen und nach der landschaftsgärtnerischen Bearbeitung mit RSM 7.2.2. FLL zur einschürigen Mahdwiese zu entwickeln. Es sind mindestens 20 großkrönige, standortgerechte, einheimische Laubgehölze (Pflanzliste Bäume) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- In dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich (Ö2) ist ein Krautsaum zum Schutz der Kastanienallee zu entwickeln.
- In der Grünfläche (P2) ist der Aalebaumbestand auf Dauer zu erhalten. Die Kastanienallee ist als Fuß- und Radweg im Bestand zu erhalten. Zur Wegeunterhaltung ist die Verwendung von Brechstein und Lehmdecken zulässig. Ein Ausbau ist nicht statthaft.
- In den Planstrassen "C1 – C4" sind 23 Stück und in der Planstrasse "D" 25 Stück Tilia cordata (SU 16 – 18 cm) im Abstand von 12 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- In der Planstrasse "A" sind mindestens 45 Stück Acer platanoides "Columnare", (SU 16 – 18 cm) im Abstand von 8 – 10 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- In der Planstrasse "B" sind mindestens 18 Stück Sorbus intermedia, SU 16 – 18 cm, im Abstand von 8 – 10 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Auf den Grundstücken ist je Wohneinheit mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbau entsprechend Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Anforderung: Höchststamm, 3 x v., SU 14 – 16 cm bzw. SU 12 – 14 cm bei Obstgehölzen.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß Paragraph 9 Abs.1 Nr. 24 BauNVO
- In dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich (Ö2) sind durch geeignete Grundgestaltung die Aufenthaltsräume der Lärmabgabenden (Südseite) Gebäude zu zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an lärmabgabenden Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind Außenbereiche der Aufenthaltsräume der Gebäude mit dem erforderlichen Schalldämm-Maß der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III auszubilden.
- Auf dem Baufeld Nr. 9 entlang der Baugrundstücksgrenze zwischen dem Kerngebiet (B8) und Allgemeinen Wohngebiet sind die Garagen und/oder Nebenanlagen zu errichten.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß Paragraph 9 Abs.1a BauNVO

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, dazu gehören:
 - Pflanz- und Erhaltungsgebiete für Bäume und Sträucher,
 - einigen öffentlichen und privaten Grünflächen,
 - Mahdflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
 - Erhalt und Pflege der vorhandenen Hecke und Bäume
- Gemäß Paragraph 9 Abs. 1a BauNVO werden die für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehenen Flächen der Gemarkung Parchim, Flur 21 Flurstück 90 (teilweise) und 105 (teilweise) sowie die auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend der zulässigen Grundflächen bzw. der Schwere der zu erwartenden Eingriffe und der Verkehrslasten im Bebauungsplan zu genehmigen.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flurstücken 90 und 105 der Gemarkung Parchim, die von der Stadt Parchim bereitgestellt werden, auszuführen:

- Sicherstellung einer Fläche von ca. 22.000 m² auf dem Flurstück 90,
- Entlang des Stier Fährweges auf einer Länge von ca. 100 m (Flurstück 105) soll eine dreireihige Hecke mit standortgerechten, einheimischen Bäumen (10%) und Laubgehölzen (90%) bei einer Pflanzdichte von 1 Stück/m² gepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Zwischen den gepflanzten Hecken und dem vorhandenen Weg (Stier Fährweg) soll ein Krautsaum von ca. 3 – 4 m ausgewiesen werden.

- Naturschutz
Es gilt die Baumschutzverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Januar 1996. In den Grünflächen ist die Verwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
Zur Erhaltung des Bestandes sind die Flächen (P2) / (P3) / (P3) / (P3), die Einzelbäume sowie die Kastanienallee vor Beginn der Erntebereitungs- und Baubarbeiten und während der Bauzeit durch „Zäune vor Überfahren, Aufschüttungen und Ablagerungen gemäß Baumschutzverordnung des Landes Parchim zu schützen.
- Baumschutz
Der Bebauungsplan befindet sich unterhalb des Baumschutzbereiches des Flughafens Schwerin – Parchim.
- Baugrund
(siehe Baugrundgutachten)

Aufgrund der in kleinen Teilflächen angeordneten weichen bis breiten Konsistenz des Gesteins werden über an monchen Standorten Bodenverbesserungsmaßnahmen wie Gründungsplatten oder Plattengründungen notwendig, um wenig Setzungsrisse in den Neubauten zu vermeiden.
Wegen der stark frostempfindlichen Böden ist auf eine frostfreie Gründung (bei Plattengründungen Frostschürfen) zu achten.
Wegen der unterschiedlichen hohen Flurabstände wird es auch notwendig sein, die eventuell geplanten Keller gegen Grundwasser abzusichern. Auch die Anlage von Ringdrainagen wird teilweise notwendig.
Dieses gilt umso mehr, als daß im Bereich der Senke Regenwasser versickert werden soll und somit ein Anstieg des Grundwassers in der Umgebung nicht auszuschließen ist.
Teilweise werden demzufolge auch bereits Grundwasserhebungsmaßnahmen zum Kellerstuhlschutz notwendig.

- Die Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind erst nach Abschluß der Altlastensanierung der Mülldeponie entsprechend dem Sanierungsplan des Landkreises Parchim durchzuführen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen im Bodenbereich bzw. Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes zu Tage treten, ist der dafür zuständige Altlastenbeauftragte des Landkreises Parchim unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Paragraph 11 DStG-M IV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Der geodätische Lagefestpunkt wurde aus einer Einmessungskizette in die Planzeichnung übernommen. Der Lagefestpunkt hat im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Sollte o.g. Punkt durch Bauarbeiten gefährdet werden, ist rechtzeitig ein Antrag auf Verlegung des zuständigen Kataster- und Vermessungsamts zu stellen.

Artenlisten

Hecke

standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher	Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, mit Bölen, Höhe 150 – 200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Splittahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt	
Corylus avellana	Hazel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (Beeren leicht giftig!)

Bäume: Soll-/Gruppenpflanzungen

Acer campestre, SU 16 – 18 cm	Feldahorn
Acer platanoides	Splittahorn
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Kopfleide

Bäume: Grundstücke

Bäume: Höchststamm, SU 14 – 16 cm	
Acer campestre, SU 12 – 14 cm	Feldahorn
Crataegus leucogata "Pauls Scarlet"	Rotdorn
Malus sylvestris	Apfel in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche, auch edlere Sorte
Prunus avium "domestica"	Süßkirsche in Sorten

