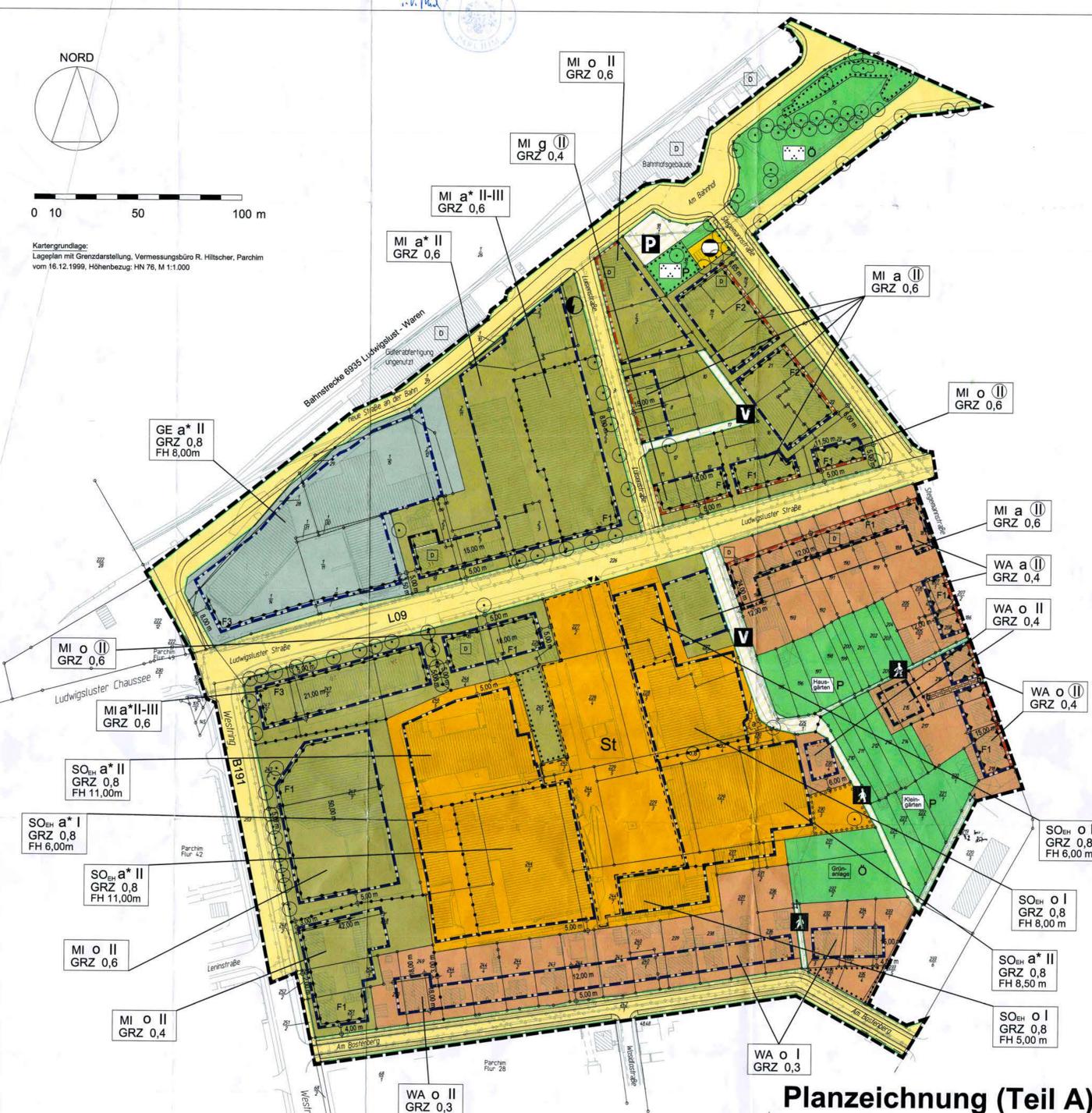


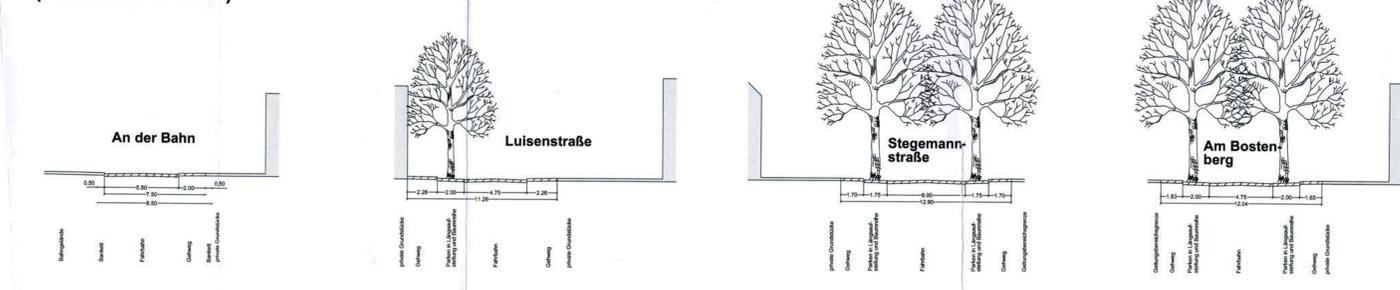
Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 35 "Ludwigsluster Straße I"

Präambel:
 Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Parchim vom 24.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Ludwigsluster Straße I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Planzeichnung (Teil A)

Straßenprofile (Schnitte M: 1:200)



Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
MI	Mischgebiet	§6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§8 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet	§11 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§16 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§16 BauNVO
FH 10,0 m	max. Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt (Firsthöhe als Höchstmaß)	§16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§16 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen / Baulinie	o offene Bauweise g geschlossene Bauweise a (*) abweichende Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.1 und 2 BauNVO §22 Abs.4 BauNVO §23 Abs.1 und 2 BauNVO
Verkehrsfächen / Anschluss anderer Flächen	Verkehrsfäche Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Grünflächen	Grünflächen Zweckbestimmung:	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Pflanzbindungen	Erhaltungsbäume Umzengung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umzengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1 Nr.25 BauGB §9 Abs.1 Nr.25b BauGB §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Umzengung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Umzengung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an Außenwänden der Gebäude	§9 Abs.7 BauGB §9 Abs.1 Nr.21 BauGB §16 Abs.5 BauNVO §9 Abs.1 Nr.24 BauGB §9 Abs.1 Nr.24 BauGB §9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Nachrichtliche Übernahme	Verkehrsfäche in Rechtsgrafschaft Straßenbaumt Bundesstraße B 191, Landesstraße L 09	§9 Abs.6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	Gebäudebestand Flurstücksgrenze Nummer der Flurstücke	Nutzungsschablone Baugebiet Bauweise Grundflächenzahl (max. Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe))

HINWEISE

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baudenkmale bekannt. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim. Die Bauhöhenbeschränkung in diesem Bereich beträgt 70,27 m über NN. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 Buchstabe a) LuftVG bedürfen Bauwerke und andere bauliche Anlagen, die in diesem Bereich errichtet werden sollen, der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn die vorgenannte Höhenbeschränkung überschritten wird.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen:
 - Nr.4 - Gartenbuebe
 - Nr.5 - Tankstellen.
 - Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im Mischgebiet auch ausnahmsweise Vergnügungstippen im Sinne §4 Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht zugelassen.
 - Das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dient gleichermaßen der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als auch kleinflächigen Fachgeschäften sowie Dienstleistungsbetrieben. Gemäß § 11 Abs.2 BauNVO wird die Einzelhandelsfläche insgesamt auf max. 8500 m² Verkaufsfläche begrenzt.
 - Zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe aller Branchen mit insgesamt 8500 m² verkaufsfähigen Verkaufsfläche
 - Dienstleistungsbetriebe - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Shank- und Speisewirtschaften - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Gebäude und Räume für freie Berufe i.S. von §13 BauNVO.
 - Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist der Stand an Verkaufsraumflächen vom 22.06.2005 mit folgender Auflistung:

Einzelhandelsbetrieb	Branche	Verkaufsfläche in m²	Flur	Flurstück
Küchenstudio	Küchenmöbel/ Elektrogeräte	480	27	246/5 teilweise 244/6
KIK Textil	Textilien	355	27	246/5
Elektronmarkt XXL	Elektrowaren	750	27	244/6
Getränkemarkt	Genussmittel	380	27	228/3, 227/1
Schlecker	Drogeriewaren	280	27	246/5
Textilgeschäft Herrmann	Textilien	160	27	246/5
Dänisches Bettenhaus	Möbel, Betten, Nebensortimente	1000	27	244/6, 244/8
Bäcker	Lebensmittel	60	27	228/3, 229/4
Fleischer	Lebensmittel	85	27	228/3, 229/4
Oran-Computer	Elektroerzeugn.	30	27	228/3, 229/4
Norma	Lebensmittel	715	27	228/3, 227/1 teilweise, 229/4
Delchmann-Schuhe	Schuhe, Lederwaren	390	27	227/2
Jeans-Fritz	Textilien	250	27	228/3 teilweise, 227/1 teilweise,
TV-Walter	Heimelektronik	220	27	244/7
Blumengeschäft	Blumen, Pflanzen	80	27	244/7
Gartenmarkt SB-Preiswert	Blumen, Pflanzen	1050	27	229/1 teilw., 244/7, 237/2 teilw., 229/3
Haack-Fachmarkt	Fußbodenbeläge, Tapeten, Farben, Heimtextilien	2080	27	229/1, 229/3 teilweise
Büromöbel Pressentin	Büromöbel, Holzhandel	60	27	228/3, 227/1 teilweise, 229/4
Geschenkkasse	Geschenkartikel, Loto	35	27	244/8
Online-Versteigerung	alle Sortimente	80	27	246/5
		8500		

- Ausnahmsweise können im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel zugelassen werden:
 - Wohnungen für Hausmeister, Aufsichts- und Betriebspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und nach Grundfläche und Baumaße diesem untergeordnet sind
 - Vergnügungstippen.
- Gemäß §1 Abs.3 Satz 2 BauGB i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in den Ober- und Dachgeschossen nicht zulässig.
- Gemäß §18 Abs.1 BauNVO ist als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen der Höhenpunkt 110 am Gebäude Ludwigsluster Straße 29 a heranzuziehen. Der Höhenfestpunkt 110 am Gebäude Ludwigsluster Straße 29 a hat eine Höhe von 49 HN.
- Gemäß §20 Abs.1 BauNVO zählt als Vollgeschos nur das Erdgeschos und die Obergeschosse. Geschosse, die im Dachraum liegen, zählen nicht zu den Vollgeschossen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundflächen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- Gemäß §22 Abs.4 BauNVO können in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude an einer Seite auf der Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand und an der anderen Seite mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Ausnahmsweise sind Verkürzungen der nach LBAuO M-V § 6 notwendigen Abstandsflächen zulässig.
- Gemäß §22 Abs.4 BauNVO können in der abweichenden Bauweise (a*) Gebäude mit einer Länge > 50 m zugelassen werden.
- Gemäß §12 und 14 i.V.m. §23 Abs.5 BauNVO sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 23 BauNVO (u.a. Garagen) vor einer festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze (d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze) unzulässig.

3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Auf den Grundstücken
 - Ludwigsluster Straße Nr. 17 bis 24 und Nr. 34 bis 39
 - Stegemannstraße Nr. 1 bis 4
 - Am Bostenberg Nr. 14 bis 26
 ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

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

- Das festgesetzte Fahrrecht (a) wird für die Wendemöglichkeit am Ende der Mischverkehrsfläche (Bockgasse) benötigt. Dieses Fahrrecht wird für die Allgemeinheit festgesetzt.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (b) dient der Erschließung der rückwärtigen Flurstücke 214 und 215. Die Rechte sind zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

- In den festgesetzten Flächen F1 bzw. an den festgesetzten Außenwänden der Gebäude F1, F2 und F3 sind passende Lärmerschuttmassnahmen vorzusehen. In diesen Bereichen sind alle Außenbauteile, die zur Bundesstraße (Westing), Landesstraße (Ludwigsluster Straße) und Stegemannstraße hindernisfrei errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Tabelle 8 mit folgendem Schalldämmmaß R'w res auszubilden:
 - F1 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume und ähnliches: 40 dB
 - F2 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume und ähnliches: 35 dB
 - F3 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume und ähnliches: 30 dB
- In den Bereichen F1, F2 und F3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - auf der lärmabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind in den Schlafräumen zusätzlich schalldämmende Lüftungselemente anzubringen.

6. Grünflächen / Pflanzbindungen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

- Das Flurstück 230/3 ist mit Bäumen (Hochstamm, 3xverpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) und Sträuchern (1 Strauch je 1-2 m², Pflanzqualität leichte Sträucher) zu bepflanzen.
- In der Luisenstraße sind östlich der Fahrbahn sowie in der Stegemannstraße und Am Bostenberg beidseitig der Fahrbahn jeweils im Abstand von ca. 15 m einheimische Laubbäume anzupflanzen. Im Bereich von Zufahrten darf der Pflanzstreifen unterbrochen werden.
 - Aus folgender Liste darf ausgewählt werden:
 - Tilia cordata in Sorten - Winterlinde
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Betula pendula - Birke
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Carpinus betulus - Hainbuche
- Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
- Auf den mit einem Pflanzangebot belegten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Ergänzende Pflanzungen sind möglich. Im Falle des Eingehens sind artgerechte Gehölze nachzupflanzen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" am 25.03.2000 erfolgt.
 - Parchim, 24.02.2006 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V beteiligt worden.
 - Parchim, 24.02.2006 Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Uns Pütt" am 25.03.2000 durchgeführt worden.
 - Parchim, 24.02.2006 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.
 - Parchim, 24.02.2006 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 27.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Parchim, 24.02.2006 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.08.05 bis 20.09.05 während folgender Zeiten:
 - Montag - Mittwoch 8.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.30 Uhr
 - Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
 - Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
 - öffentlich ausliegen.
 - Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.09.05 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Uns Pütt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Parchim, 24.02.2006 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.02.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindlichen Flurstücken im Maßstab 1:1000 vorliegen. Regriffsprüche können nicht abgeleitet werden.
 - Parchim, 13.02.2006 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Parchim, 24.02.2006 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.02.2006 genehmigt.
 - Parchim, 24.02.2006 Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
 - Parchim, 24.02.2006 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 22.02.2006 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Parchim ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 und Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.
 - Die Satzung ist mit Ablauf des 04.03.2006 in Kraft getreten.
 - Parchim, 06.03.2006 Bürgermeister



Projekt: Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr.35 "Ludwigsluster Straße I"

Auftraggeber: Stadt Parchim
Schuhmarkt 1
19365 Parchim

Plan: Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.35
2001 B 135 \ 40 \ DWG \ 102.dwg

Phase: Satzung
Datum: /2006
Maßstab: 1: 1000
Blattnummer: 1

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
PF 400129 · 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 561020 Fax: (0395) 5610215