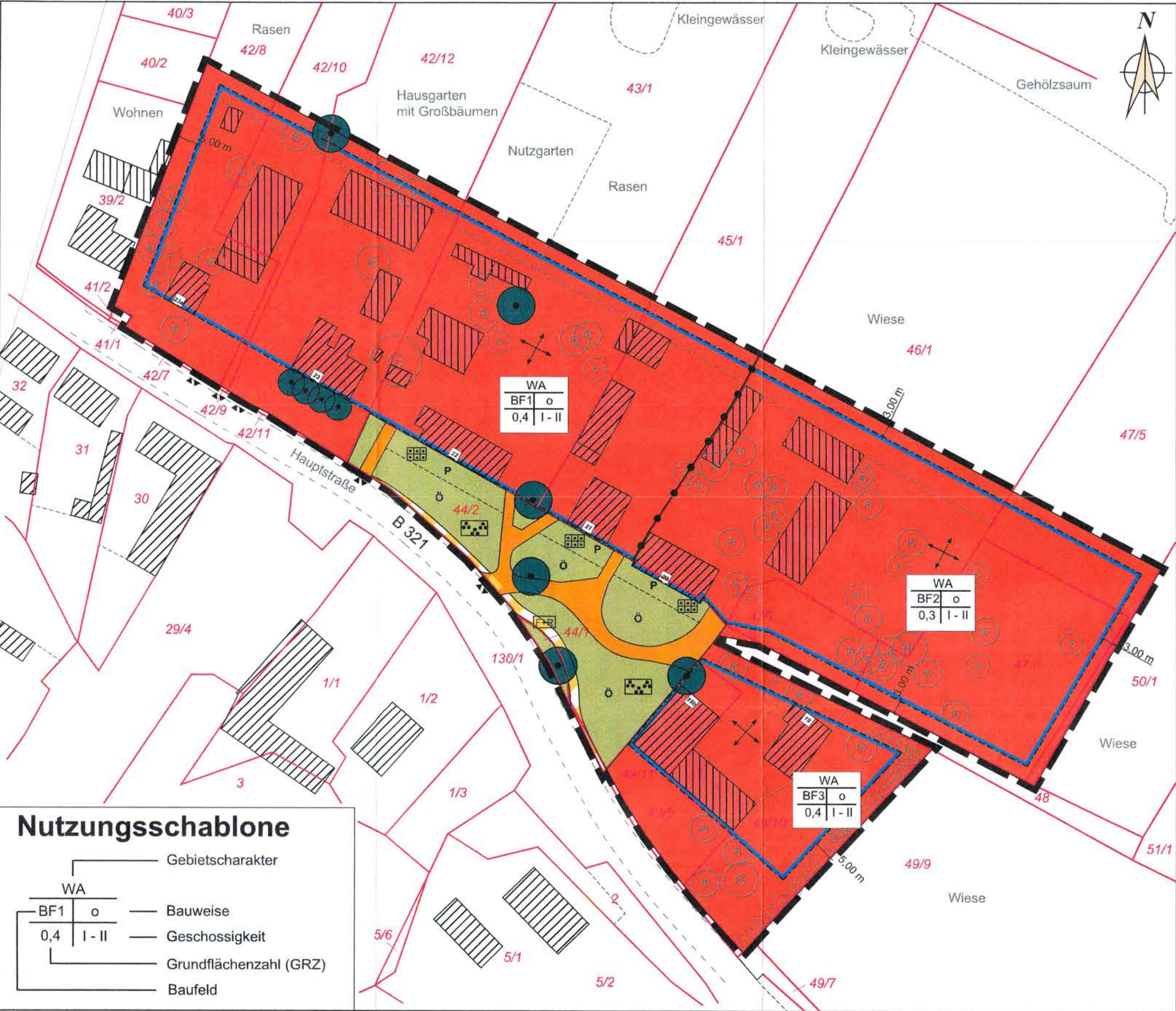


Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 43 "Slate - Am Brink"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeilenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 86 LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015 S. 344; 30.12.2015 S. 590; ber. 2016 S. 20).



Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenerverordnung - PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des G vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

I. FESTSETZUNGEN

WA	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB § 16 BauNVO)
I - II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)
o	BAUWEISE Offene Bauweise	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)
—	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)
—	Baugrenze	(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
■	GRÜNFLÄCHEN	
○	Grünflächen	
○	öffentlich	
P	privat	
■	Parkanlage	
■	Vorgarten	

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 1a, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung Bäume	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 1 (4), § 16 (5) BauGB)
Flurstückung	(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V)
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	(§ 9 (6) BauGB)
Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■ Fuß- und Radweg	
▲ Ein- und Ausfahrten	
44/2 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
Gebäudebestand, vorhandene Haupt- und Nebengebäude	
Sonstige Bäume	
Bemassung	
Nutzungsgrenzen	

Hinweis:
Flurstücksgrenzen wurden nach amtlichen Katasterunterlagen ermittelt. Vor Baubeginn ist eine Grenzherstellung notwendig.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig:
• Tankstellen
ausgeschlossen.

1.2 Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltungszucht sind zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für Gebäude und Nebenanlagen gilt in den Baufeldern 1 und 3 die GRZ 0,4 als Höchstmaß der Bebauung, im Baufeld 2 die GRZ 0,3 als Höchstmaß der Bebauung. Maßgebend für die Ermittlung der GRZ ist die innerhalb des Plangebietes befindliche Fläche des jeweiligen Grundstückes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen mit einer Größe der Grundflächen auf den einzelnen Baugrundstücken bis zu insgesamt 300 m² zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO).

2.3 Gemäß § 22 Abs. Abs. 2 BauNVO wird die Baukörperlänge in der offenen Bauweise auf 30,00 m begrenzt.

2.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die Höhe der OK des Fußbodens eine Höhe bis max. 50 cm über Bezugspunkt zulässig.

2.5 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist, soweit nicht anders angegeben, der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die jeweilige mittlere Straßenhöhe bzw. die mittlere Höhe der Ein- und Ausfahrt entlang der Grundstücksgrenze.

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, gemäß der Niederschlagswasserbeseitigungs-satzung des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt Parchim zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei den im Baugebiet zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist der Kronentraufbereich (Bodenfläche unter der Krone = Wurzelbereich, zuzüglich 1,5 m; bei Säulenform zuzüglich 5,0 m nach allen Seiten) von jeglichen zusätzlichen Bodenversiegelungen, baulichen Anlagen usw. frei zu halten.

5. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V

5.1 Für die Eindeckung der Dächer sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.

5.2 Für die zulässige Gebäudestellung sind die in der Planzeichnung - Teil A dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.

5.3 Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wasserpermeable Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdrurchlässig auszuführen.

5.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind auf allen Dächern zulässig.

6. Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 1a, 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 (1a) BauGB

6.1 Für bodenversiegelnde Baumaßnahmen, die über den Bestand hinausgehen, ist je an-gefangene 50 m² überbaute Grundfläche ein Baum in der Artenauswahl:
• Sommer-Linde (Tilia platyphyllos),
• Stiel-Eiche (Quercus robur),
• Silber-Weide (Salix alba),
auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ können auch Obstgehölze gepflanzt werden. Für Fällungen von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.

6.2 Die Kompensation von Baumfällungen (einschließlich Obstgehölzen) ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden)	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
>50 cm - 150 cm	2 Stück
>150 cm	3 Stück

Ersatzbäume sind in der Artenauswahl:

• Sommer-Linde (Tilia platyphyllos),
• Stiel-Eiche (Quercus robur),
• Silber-Weide (Salix alba),
auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ können auch Obstgehölze gepflanzt werden. Für Fällungen von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.

6.3 Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Gehölzen gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.

6.4 Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die der jeweiligen Bebauung des Grundstückes folgt.

Hinweise:

Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

1. Maßnahmen-Nr. VAFB1

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen – Eremit

Zur Vermeidung projektbedingter Tötungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungsstätten erfolgt eine Besiedlungskontrolle vor den jeweiligen Baumaßnahmen mit Baumrodung. Im Bedarfsfall werden die Stämme / Starkäste mit den besiedelten Baumhöhlen an einem geeigneten Standort gesichert.

2. Maßnahmen-Nr. VAFB2

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Amphibien (Moorfrosch, Laubfrosch, Knoblauchschröte)

Zur Vermeidung baubedingter Verletzungen oder Tötungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungsstätten bei Amphibien erfolgen eine jährzeitliche Steuerung der jeweiligen Baumaßnahmen, die Aufstellung mobiler Leit- und Fangrichtungen sowie die Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung.

3. Maßnahmen-Nr. VAFB3

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen (Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus)

Für die Arten wird vor Durchführung von Baumaßnahmen eine Besiedlungskontrolle vorgenommen, um eine baubedingte erhebliche Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die baubedingte temporäre Gefährdung von Einzelindividuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Folge der Gehölzfällungen, Abriss- sowie Umbau- / Erweiterungsarbeiten zu vermeiden. Bei erfolgtem Positivnachweis von Fledermäusen werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geplant und durchgeführt.

4. Maßnahmen-Nr. VAFB4

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln (Schleiereule, Arten der Nistgilde der Gebäudebrüter)

Für die Arten wird vor Durchführung von Baumaßnahmen eine Besiedlungskontrolle vorgenommen, um eine baubedingte erhebliche Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die baubedingte temporäre Gefährdung von Einzelindividuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der oben aufgeführten Arten in Folge der Abriss- sowie Umbau- / Erweiterungsarbeiten zu vermeiden. Bei erfolgtem Positivnachweis von Brutvögeln werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geplant und durchgeführt.

5. Maßnahmen-Nr. VAFB5

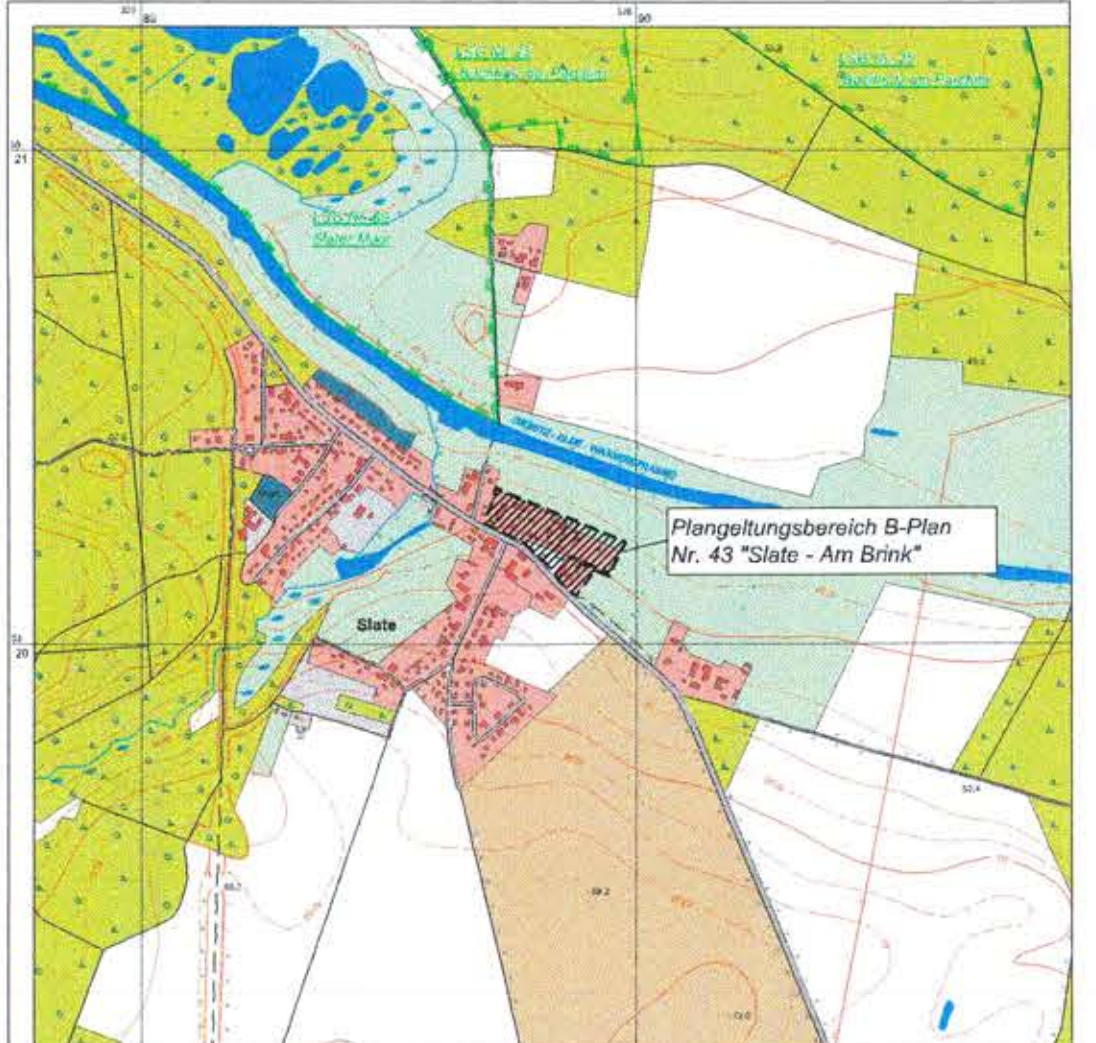
Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln (Braunkehlchen, Grauammer, Arten der Nistgilde der Gehölzfreibrüter, Arten der Nistgilde der Gehölzhöhlenbrüter, Arten der Nistgilde der Bodenbrüter in Säumen und Gehölzen sowie ihren Rändern)

Zur Vermeidung der vorhabsbedingten Tötungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungs-stätten bei Brutvögeln erfolgen eine jährzeitliche Steuerung der jeweiligen Bauaufreimung bzw. der Beginn der Baumaßnahmen sowie die Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung.

Die Maßnahmen werden in den jeweiligen Maßnahmenblättern des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB, Stand 09.2015) detailliert beschrieben. Der AFB ist als Anlage 1 dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 43 beigefügt.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekannt-machungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" am 18.07.2016 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 27.07.2015 bis 25.08.2015 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" am 18.07.2016 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
- Die Stadtvertretung hat am 11.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 30.11.2015 bis 04.01.2016 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 - 18.00 Uhr
Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
öffentlich ausgelegt. Zusätzlich lagen wesentliche umweltbezogene Informationen aus. 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 21.11.2015 durch Veröffent-lichung im Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.03.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.03.2016 gebilligt. Parchim, den 15.03.2016
- Siegelabdruck Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 15.03.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung des Katasters gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten (Kataster) vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Parchim, den 15.03.2016
- Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hier mit ausfertigt. Parchim, den 15.03.2016
- Siegelabdruck Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienst-stunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" der Stadt Parchim 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 (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungs-ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 30.09.2016 in Kraft getreten. Parchim, den 09.05.2016
- Siegelabdruck Bürgermeister



Rechtskraft:	
Satzungsfähige Planfassung:	Januar 2016
Entwurf:	September 2015
Vorentwurf:	Juli 2015
Planungsstand:	Datum: 15.03.2016
Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 43 "Slate - Am Brink"	
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte des Kataster- und Vermessungs-amtes Ludwigslust-Parchim vom Juni 2015, ergänzt durch Vermessungen und durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Roland Hilscher vom 03.11.2014, 24.11.2014 und 20.10.2015	Stadt Parchim Schulstraße 1 19370 Parchim Tel.: (03871) 71 - 0 Fax: 71 - 111 Städtebauliche Planung: ECO-CERT Prognose, Planung und Beratung zum technischen Umweltschutz Schneider Weg 3 · 19308 Techentin Tel.: (038735) 89 911 Fax: 89 910
Maßstab:	1 : 750