

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung von 2011...
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragraph 17 des LUG 14V bestätigt worden.
3. Die inhaltliche Bürgerinformation und Anhörung nach Paragraph 1 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung in der Schwedener Volkszeitung / in Amtsblatt "Una Pörf" am...
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom... zur Anhörung einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtverwaltung hat am... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom... bis zum... während folgender Zeiten...
7. Der satzungsmäßige Bestand am... wird als richtig dargestellt...
8. Die Stadtverwaltung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Satzung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am... geprüft.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Zur 0) geändert worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am... von der Stadtverwaltung beschlossen.
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom...
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Stadtverwaltung vom...
13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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...
Hinweis: Die Bebauung südöstlich der Bundesstraße 191 ist nicht Bestandteil der Vermessung, sie wurde anhand von Kartengrundlagen im Maßstab 1:5000 ergänzt.

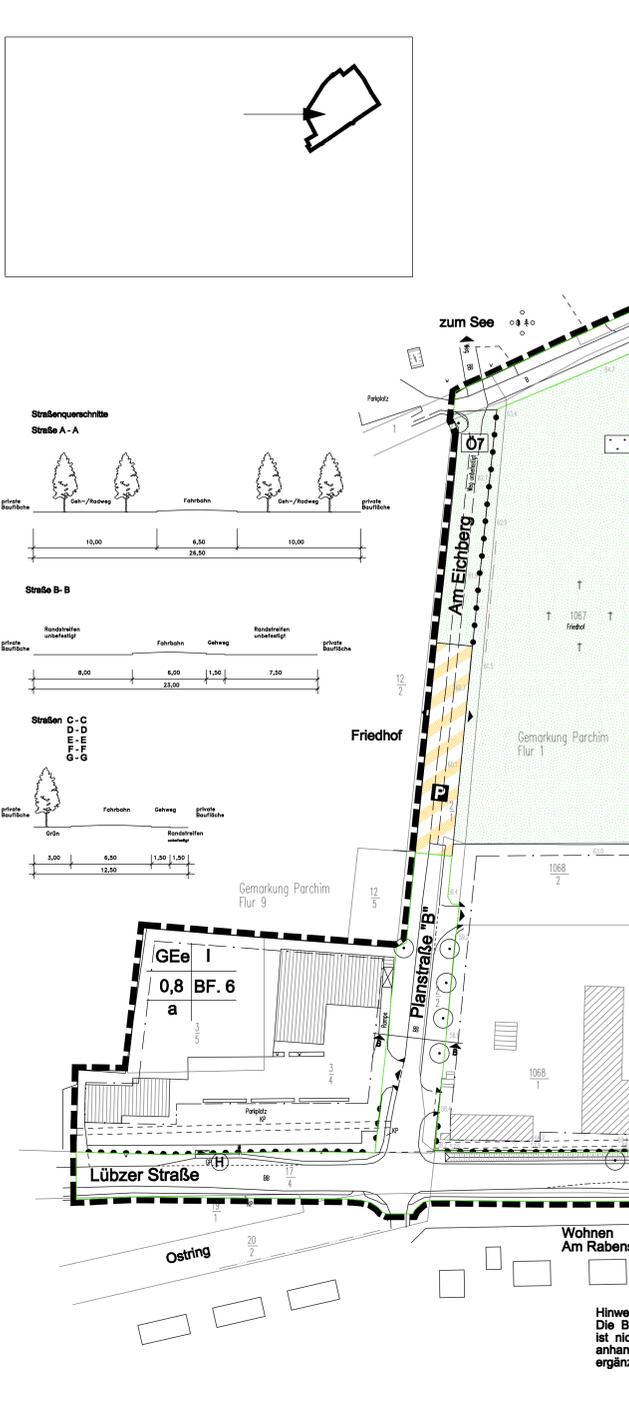
Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 4 "Lübzer Chaussee"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung des Bundesgesetzblattes vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) bis 1.3.137) und nach Beschließung durch die Stadtverwaltung vom... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für die Gebiet "Lübzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Parchim, den... Der Bürgermeister...

Maßstab 1 : 1 000



VERMESSUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JÜRGEN GUDAT
Poppegrund 11, 19065 Schwedener
Tel. 0386512783 Fax 0386527431

AMGERSSTRASSE 11
Gemarkung Parchim
Flur 1
Methode 1:1000
Wohngebiet 191

Projekt: B - Plan Nr. 4 "Lübzer Chaussee"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 1-11 BauNVO
GE Gewerbegebiet (Paragr. 8 BauNVO)
GEa eingeschränktes Gewerbegebiet (Paragr. 8 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO
0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBEBEHUNG SOWIE ABLAGERUNGEN
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen
Abwasser / Regenentwässerung
NACHRICHTLICHE OBERNÄCHLICHE HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
unterirdisch
oberirdisch
GRÜNFLÄCHEN
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
O2 öffentliche Grünfläche
P2 private Grünfläche
Friedhof
Wiese
Schutzstreifen / Rasen
Erweiterungsfähige Friedhof
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen für Wald
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Begrünungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung
Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung
Bäume
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
vorhandene Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
künftig fortfallende Flurstücksgrenze
Höhepunkt
vorhandene Nutzungsgrenze
vorhandene Nutzungsgrenze
künftig fortfallende Nutzungsgrenze
vorhandene Gebäude
Erdauflöschung
Böschung
Graben
Bemalung
Scheck
Baumreihe
NUTZUNGSSCHABLONE
GE II Geschosshöhe
0,8 BF 2 Baufäche
a Bauweise
Grundflächenzahl

TEIL B - TEXT-

- In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:
1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer in der Baufläche 6, nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Ausmaß der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie das Aufstellen von Werbetafel, dem nicht zulässig.
2.2. Bauweise
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudeteile über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
2.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Baufeldern Nr. 1-5 mit 12,0 m und für den Baublock Nr. 6 mit 7,5 m bestimmt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der jeweils zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche. Für nachträglich aufzunehmende, z.B. Kamine, Aufzüge, Schornsteine, darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden.
2.4. Sonstiges
4.1. Im Bereich der Einmündungen der Planstraßen "A" und "B" auf die Bundesstraße 191 sind entsprechende Schutzflächen zu beachten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist eine Sichtbehinderung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante ausgeschlossen.
4.2. Grünflächenspezifische Festsetzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a u b BauGB
5.1. Die öffentliche Grünfläche O2 ist als Friedhofsanlage festzusetzen. Innerhalb der Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Es sind 20 Stück einheimische Laubbäume in den Anforderungen, Höchststamm SH 12-14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und zu pflegen. Bis zur Inanspruchnahme als Friedhof ist die Fläche als Wiese zu pflegen.
5.2. Die öffentliche Grünfläche O2 ist als Fläche zum Einbau von Bäumen im Bestand zu sichern.
5.3. Die öffentlichen Grünflächen O3 und O4 sind als Grünflächen ohne Gehölzbestand zu erhalten. Pro Fläche sind aber mindestens 5 Gruppen von je drei Bäumen in den Anforderungen Höchststamm, 3 x verpflanzt, SH 12-14 cm entsprechend der Artensorte zu pflanzen und zu pflegen.
5.4. Die öffentliche Grünfläche O5 ist auf einer Breite von 10 m als 5-reihige Heckenpflanzung entsprechend Pflanzschema und Artensorte anzulegen und zu pflegen.
5.5. Die öffentlichen Grünflächen O6 und O7 sind als Rasenflächen anzulegen. Ein Fußweg im max. 2,50 m Breite aus wasserdurchlässigem Material ist statthaft.
5.6. Die privaten Grünflächen P1 und P2 sind Schutzflächen zur Bundesstraße 191 und als Rasenflächen auszuscheiden.
5.7. Die private Grünfläche P3 ist als Fläche mit Laubbaumbestand zu erhalten und zu pflegen.
5.8. Die private Grünfläche P4 ist im Bestand zu erhalten.
5.9. Die private Grünfläche P5 ist mit Birken in den Anforderungen Höchststamm 3x verpflanzt SH 16-18 cm in 7 m Abstand zu pflanzen und zu pflegen. Die Flächenbegrenzung ist als Birken auszuführen.
5.10. Die Wäldchen ist neu aufzuforsten. Entwicklungsziel ist ein Laubmischwald aus Eichen / Birken / Kiefer / Buche mit einem hohen Anteil an einheimischen Laubbäumen mit einem abschließenden Waldsaum.
5.11. Entlang der Planstraße "A" ist beidseitig ein je 10 m breiter Straßenstreifen zweireihig mit Linden in den Anforderungen "Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, SH 18-20 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen der Bebauung der Grundstücksflächen 6 x 10 m (6 m Reihenabstand, 10 m in der Reihe). Die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen den Straßenseiten ist als teilversiegelte Fläche stattd. die Einordnung von Park- und Staffflächen ist in der Planstraße "A" nicht zulässig.
5.12. In den Planstraßen "C", "D", "E", "F" und "G" sind einseitig standortgerechte einheimische groß-kronige Laubbäume im Pflanzabstand von max. 12 m unter Beachtung der Grundstücksflächen in den Anforderungen "Hochstamm, 3 x verpflanzt, SH 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumreihen sind mind. 3 x 2 m offen auszuscheiden und durch Anfahrtschutz zu sichern. In der Planstraße "F" sind einseitig zur privaten Grünfläche 5 Birken in den Anforderungen Höchststamm, 3 x verpflanzt, SH 16-18 cm, im Abstand von 7 m zu pflanzen und zu pflegen.
5.13. In den Parkflächen "Am Eichberg", die als teilversiegelte Flächen auszuführen sind, sind in Höhe des Friedhofeinganges 4 Linden als Doppelreihe, in den Anforderungen Höchststamm, 3 x verpflanzt, SH 18-20 cm zu pflanzen und zu pflegen.
5.14. Als Ersatz für die zu fallenden Bäume sind 196 Stk. Ersatzpflanzen zu leisten oder 240,- DM je zu pflanzendem Ersatzbaum als Ausgleichszahlung zu leisten.
5.15. Als Ausgleichsmaßnahme sind 377.070,4 Wertpunkte entsprechend des Heestahls Modells auszugleichen. Dafür soll die Maßnahme 1 des Oeko-Kontos der Stadt Parchim - der Rückbau des Forstobjektes und die Aufforstung der Fläche in der Gemarkung Parchim, Flur 10, Flurstücke 1/1 und 2/1 - herangezogen werden.
Hinweise:
Die RA-BLG 4 (Baumschutz) ist bei Bauarbeiten im Tausch- und Kronenbereich einzuhalten.
Die Wasserfläche der öffentlichen Grünfläche O2 ist mind. 1x, aber max. 3x pro Jahr zu mähen.
Die öffentlichen Grünflächen O3 und O4 sind bei Bedarf 5 Jahre zu entbuschen.
5.16. Artenliste
Laubbäume: Acer platanoides, Betula pendula, Liquidum vulgare, Prunus mahaleb, Rosa canina, Rhamnus cathartica, Salix purpurea
Gehölze: Berberis thunbergii, Ligustrum vulgare, Prunus mahaleb, Rosa canina, Rhamnus cathartica, Salix purpurea
6. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
6.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, dazu gehören:
+ Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher,
+ Anlagen öffentlicher und privater Grünflächen,
+ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
+ Erhalt und Pflege der vorhandenen Hecke und Bäume werden allen Baugrubenflächen entsprechend der bestehenden zulässigen Grundflächen und Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
6.2. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgeschriebenen Flächen der Gemarkung Parchim, Flur 1/1 und 2/1 sowie die auf diesen Flächen vorgeschriebenen Maßnahmen allen Baugrubenflächen entsprechend der zulässigen Grundflächen und den Verkehrsflächen im Bebauungsplan zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind auszuführen:
+ Rückbau der Entlagung des Forstobjektes (Gebäude, bestehende Flächen, Zäune, Mauern),
+ Altlastenbeseitigung,
+ Aufforstung als Laubwald (Mischbestand, u.a. Eichen, Buchen).

Satzung der Stadt Parchim über den Bebauungsplan Nr. 4 "Lübzer Chaussee"