

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



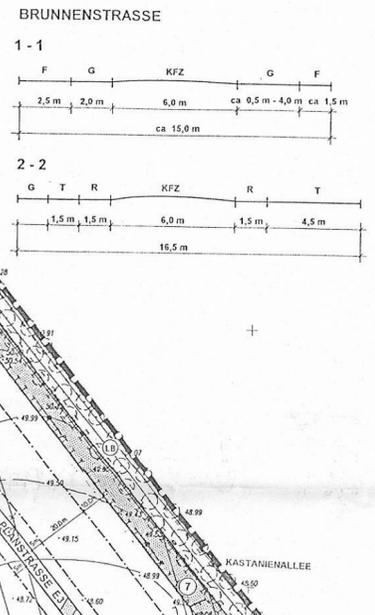
**VERMERK:**  
DIE PLANUNTERLAGE WURDE VOM VERMESSUNGSPLAN IM M 1:1000 GESÄNDERT UND MIT AUTO CAD NACHGEARBEITET.

VERMESSUNGSPLAN	OPR. - ANZEIGEN	DATEI	PROJEKT
ANZEIGEN	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT

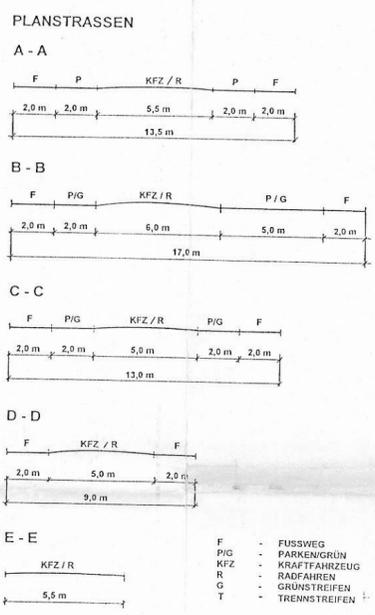
Wohngebiet Parchim Südstadt

Es gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim.

STRASSENQUERSCHNITTE MASZTAB 1:125



PLANSTRASSEN



PLANZEICHNERKLÄRUNG

**FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (WA) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
 (MK) Kerngebiet § 7 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 15 BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl  
 III Zahl der Vollgeschosse  
 II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)  
 GF 3400m<sup>2</sup> Geschossfläche

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO  
 o Offene Bauweise  
 - Baugrenze  
 - Firstrichtung

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSÖRGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
 □ Flächen für den Gemeinbedarf  
 □ Schule  
 □ Öffentliche Parkfläche  
 □ Verkehrsgrün  
 □ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 □ Verkehrsruhiger Bereich  
 □ Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 BauGB  
 □ Einfahrtsbereich  
 □ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 □ Straßenverkehrsflächen  
 □ Straßenbegrenzungslinie  
 □ Verkehrsgrün  
 □ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 □ Öffentliche Parkfläche  
 □ Verkehrsruhiger Bereich  
 □ Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 BauGB  
 □ Einfahrtsbereich  
 □ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSÖRGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSÖRGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB  
 □ Flächen für Versorgungsanlagen  
 □ Gas  
 □ Fernwärme

**GRÜNFLÄCHEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 □ öffentliche Grünfläche  
 □ private Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
 □ Wasserflächen  
 □ Regenrückhaltebecken

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20-25 BauGB  
 □ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 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  
 □ Anpflanzungen  
 □ Bäume  
 □ Erhaltung  
 □ Bäume  
 □ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
 □ Anpflanzen  
 □ Bäume  
 □ Sträucher

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN**  
 § 9 Abs. 6 BauGB  
 □ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes § 9 Abs. 6 BauGB  
 □ Geschützter Landschaftsbestandteil  
 □ Pumpstation  
 □ oberirdische Leitung  
 □ unterirdische Leitung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 □ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 22 BauGB  
 □ Spielplatz  
 □ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
 □ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes 2.5 § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
 □ vorhandene Flurstücksgrenze  
 □ Flurstücksnummer  
 □ künftig fortfallende Flurstücksgrenze  
 □ geplante Grundstücksgrenze  
 □ Höhenpunkt  
 □ Höhenlinie  
 □ vorhandene Nutzungsgrenze  
 □ künftig fortfallende Nutzungsgrenze  
 □ vorhandene Gebäude  
 □ Rückbau  
 □ Bemaßung  
 □ Böschung  
 □ künftig fortfallende Elektroleitung  
 □ Elektromast  
 □ Pflanzgehölzfläche

TEIL B - TEXT

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

§ 1 Festsetzungen über die bauliche Nutzung

1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 sind die Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke im festgesetzten Kerngebiet nicht zulässig.

1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 im festgesetzten Kerngebiet nicht zulässig.

1.4. Gemäß § 1 Abs. 6 sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 im festgesetzten Kerngebiet nicht zulässig.

1.5. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Kerngebiet 1 die Flächen von Aufenthaltszonen außerhalb von Mitgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennäme ganz mitzuerhalten sind.

1.6. Gemäß § 9 Abs. 1 (11) ist für jedes Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m; im Kerngebiet eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Festgesetzte Straßenbegleitgrün darf ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

1.7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern 1,6 Stellplätze je Wohnung zu errichten sind.

§ 2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote/Landschaftspflege gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

2.1. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche ① ist als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ...“ mit einer dreifachen Heckpflanzung mit mindestens 70 % standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bei einer Pflanzdichte von 1,5 Stk./m<sup>2</sup> zu bepflanzen und zu erhalten. Im Abstand von max. 15 m ist je ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit den Anforderungen: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm in der Höhe zu verwenden (Artenliste 1).

2.2. In der als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche ② sind standortgerechte, einheimische Laubbäume mit den Anforderungen: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen. Die Restflächen außerhalb des Traufbereiches sind mit Sträuchern und Bodendeckern und Rasen zu begrünen. Mindestens 50 % der Gehölze sind als standortgerechte, einheimische Sträucher zu wählen (Artenliste 1, 2 und 3). In der öffentlichen Grünfläche (Fläche 1 a) sind mindestens 8 standortgerechte, einheimische Laubbäume mit den Anforderungen: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen. Die Restflächen sind mit Rasen zu begrünen (vgl. Artenliste 3).

2.3. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzte private Grünfläche ③ ist als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ...“ mit einer dreifachen Heckpflanzung mit ausschließlich standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bei einer Pflanzdichte von 1 Stk./m<sup>2</sup> zu bepflanzen und zu erhalten. Im Abstand von max. 15 m sind standortgerechte, einheimische Laubbäume mit den Anforderungen: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 12 - 14 cm in der Höhe zu verwenden (Artenliste 1).

2.5. In der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche ④ sind mindestens 5 standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit den Anforderungen: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen (z.B. Betula pendula - Sandelholz; Acer platanoides - Spitzahorn). Die Restflächen sind als Wiesenfläche mit zweischüriger Mahd anzulegen und zu pflegen.

2.6. Die Gehölze in der öffentlichen Grünfläche ⑤ sind zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen mit den Anforderungen: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm nachzupflanzen. Die Restflächen sind durch 2 - 3fache Mahd zu pflegen.

2.7. In dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich ⑥ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die Fläche als Sukzessionsfläche in ihrem Zustand zu belassen. Als Abgrenzung zum Bolzplatz und zur Wohnbebauung ist eine mindestens einjährige Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bei einer Pflanzdichte von mindestens 1 Stk./m<sup>2</sup> vorzunehmen (Artenliste 1).

2.8. In dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich ⑦ ist ein Krautsaum zum Schutz der Kastanienallee zu entwickeln.

2.9. In den Planstrassen „A“ und „B“ sind im Abstand von max. 15 m, aber unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Parkplätze, standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume mit den Anforderungen: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 18 cm, in der Planstraße „C“ auszubilden und während der Baureit durch Züune vor Überfahren, Aufschüttungen und Ablagerungen gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim zu schützen.

2.10. Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, bei Ausfall nachzupflanzen und zu erhalten. Anforderungen: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm (Artenliste 3).

2.11. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Artenlisten durchzuführen.

§ 3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1. Aus Gründen des Schallschutzes gegen den Straßenlärm auf der B 321/B 191 wird festgesetzt, daß bei den Wohngebäuden entlang der nördlichen Bebauungsgrenze die Fensterelemente als Fenster der Schallschutzklasse I gemäß VDI 2719 auszubilden sind.

**Artenliste 1**  
 Standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher  
 Bäume: Hainbuche 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm  
 Acer campestre  
 Acer platanoides  
 Betula pendula  
 Fagus sylvatica  
 Quercus robur  
 Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt  
 Corylus avellana  
 Cotoneaster integerrimus  
 Cornus sanguinea  
 Prunus avium  
 Rubus cuneifolius  
 Rosa canina  
 Rubus fruticosus  
 Salix caprea  
 Sambucus nigra  
 Viburnum lantana  
 Hasel  
 Weiden  
 Roter Hainbühl  
 Faldäule  
 Spitzahorn  
 Spindelbaum  
 Geme. Esche  
 Stieleiche  
 Ziergehölze  
 Rubus vulpulinus  
 Cotoneaster franchetii  
 Cotoneaster salicifolius  
 Ligustrum ovalifolium  
 Prunus laurocerasus

**Artenliste 2**  
 für Fläche 2, Verkehrsgrün  
 Cotoneaster  
 Cotoneaster  
 Kermes japonica  
 Pernettya  
 Zwergmispel, niedrig wachsende Sorten  
 Mallemotivmisch  
 Gulliver-Haunkesträucher  
 Forsythien

**Artenliste 3**  
 Strauchpflanzung: Pflanzgut: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm  
 Pflanzgut „A“: Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Strauchpflanzung: Pflanzgut: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm  
 Pflanzgut „B“: Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Tilia cordata  
 Strauchpflanzung auf den Grundstücken: Pflanzgut: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm  
 Pflanzgut „C“: Pflanzgut: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm  
 Acer campestre  
 Cotoneaster  
 Cotoneaster  
 Cornus sanguinea  
 Malus  
 Prunus avium  
 Faldäule  
 Roter Hainbühl  
 Hasel  
 Apfel an Sorten  
 Historische  
 Wildkirsche

**Artenliste 1**  
 Standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher  
 Bäume: Hainbuche 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm  
 Acer campestre  
 Acer platanoides  
 Betula pendula  
 Fagus sylvatica  
 Quercus robur  
 Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt  
 Corylus avellana  
 Cotoneaster integerrimus  
 Cornus sanguinea  
 Prunus avium  
 Rubus cuneifolius  
 Rosa canina  
 Rubus fruticosus  
 Salix caprea  
 Sambucus nigra  
 Viburnum lantana  
 Hasel  
 Weiden  
 Roter Hainbühl  
 Faldäule  
 Spitzahorn  
 Spindelbaum  
 Geme. Esche  
 Stieleiche  
 Ziergehölze  
 Rubus vulpulinus  
 Cotoneaster franchetii  
 Cotoneaster salicifolius  
 Ligustrum ovalifolium  
 Prunus laurocerasus

**Artenliste 2**  
 für Fläche 2, Verkehrsgrün  
 Cotoneaster  
 Cotoneaster  
 Kermes japonica  
 Pernettya  
 Zwergmispel, niedrig wachsende Sorten  
 Mallemotivmisch  
 Gulliver-Haunkesträucher  
 Forsythien

**Artenliste 3**  
 Strauchpflanzung: Pflanzgut: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm  
 Pflanzgut „A“: Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Strauchpflanzung: Pflanzgut: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm  
 Pflanzgut „B“: Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Tilia cordata  
 Strauchpflanzung auf den Grundstücken: Pflanzgut: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm  
 Pflanzgut „C“: Pflanzgut: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm  
 Acer campestre  
 Cotoneaster  
 Cotoneaster  
 Cornus sanguinea  
 Malus  
 Prunus avium  
 Faldäule  
 Roter Hainbühl  
 Hasel  
 Apfel an Sorten  
 Historische  
 Wildkirsche

**Übersichtsplan**  
 Maßstab 1:25.000

**S & D STADT & DORF**  
 Parchim - Gesellschaft mbH  
 Architekten • Planer • Landschaftsarchitekten  
 19053 Seelow, Oberdorf 17, Tel. 039524293 Fax 039524204

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER STADT PARCHIM FÜR DAS GEBIET DER GEMARKUNG PARCHIM FLUR 21 FLURSTÜCKE 40 - 61/2, 66 - 68 - SÜDSTADT**

M. 1: 2 000 ENTWURF APRIL 1995

*Handwritten:* Kartiert 22.10.97 B.92 © 97