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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ..... erfolgt.

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Pangv. 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Pangv. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ..... ist nach Pangv. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... nach Pangv. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzen und Bezeichnung der Liegenschaften ist eine Prüfung nur insoweit erfolgte, als die vorhandenen Katasterkarten im Maßstab 1 : ..... vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sternberg, ...

Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. oder Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Pangv. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Pangv. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Pangv. 214 und 215 BauGB) sowie Pangv. 6 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Pangv. 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Parchim, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 bzw. ber. I S. 1257) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für den Geltungsbereich der Gemarkung Parchim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Parchim, ...

Der Bürgermeister

Hinweis
Die Bebauung südöstlich der Bundesstraße 191 ist nicht Bestandteil der Vermessung, sie wurde anhand von Kartengrundlagen im Maßstab 1:5000 ergänzt.

VERMESSUNGSBÜRO
DIPL. ING. JÜRGEN GUDAT
Poppelpassel 11, 19055 Schwerin
Tel. 0385/512763 Fax 0385/5274731

AUFGESTELLT: 05.01.1999		AZ: 99/98	
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Parchim Parchim 9 diverse		Maßstab 1 : 1 000
			Höhensystem: HN
Flugbild			

B - Plan Nr. 4 "Lübzer Chaussee"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Pangv. 1-11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (Pangv. 8 BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (Pangv. 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Pangv. 16 BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Pangraphen 22 und 23 BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
- Ein- bzw. Ausfahrtsverbot Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 14, 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN (Pangv. 9 Abs 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasser / Regenentwässerung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- unterirdisch
- oberirdisch

GRÜNFLÄCHEN (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö1 — öffentliche Grünfläche
- P2 — private Grünfläche
- Friedhof
- Wiese
- Schutzstreifen / Rasen
- Erweiterungsfläche Friedhof

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD (Pangv. 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 (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Begrünungsmaßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Erhaltung
  - Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bewuchs sowie von Gewässern (Pangv. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Erhaltung
  - Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Pangv. 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Pangraph 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. Pangr. 1 Abs. 4, Pangr. 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 1067 — Flurstücksnummer
- künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- 645 — Höhenpunkt
- vorhandene Nutzungsgrenze
- künftig fortfallende Nutzungsgrenze
- vorhandene Gebäude
- Einsaufschüttung
- Böschung
- Graben
- Bemaßung
- Schacht
- Baumreihe

NUTZUNGSSCHABLONE

- Gewerbegebietsfestsetzung
- Ge — Geschossigkeit
- 0,8 BF.2 — Baufläche
- a — Bauweise
- Grundflächenzahl

TEIL B - TEXT-

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer in der Baufläche 6, nicht zulässig.
In der Baufläche 6 ist eine Erweiterung der Einzelhandelsfläche ausgeschlossen.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer in der Baufläche 5, nicht zulässig.

1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, und gesundheitliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezüglich Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, die ihrerseits nicht Teil eines anderen im Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebes sind, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

1.5. Flächenbezogener Schallleistungspegel
Für die Gewerbegebiete BF. 1, 4, 5 und 6 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO folgende immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel als Höchstgrenze zulässig:

BF. 1	tags ....dB(A)/qm	
	nachts ....dB(A)/qm	
BF. 4	tags ....dB(A)/qm	
	nachts ....dB(A)/qm	
BF. 5	tags ....dB(A)/qm	
	nachts ....dB(A)/qm	
BF. 6	tags ....dB(A)/qm	
	nachts ....dB(A)/qm	

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Aufenthalt der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie das Aufstellen von Werbeschildern nicht zulässig.

3. Bauweise

3.1. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

3.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Bauflächen Nr. 1 - 5 mit 12,0 m und für den Baukörb Nr. 6 mit 7,5 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der jeweils zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.
Für technisch bedingte Aufbauten, z.B. Kühlen, Aufzüge, Betonstahle, darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4. Sonstiges

4.1. Im Bereich der Einmündungen der Planstraßen "A" und "B" auf die Bundesstraße 191 sind entsprechende Sichtflächen zu beachten.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB ist eine Stützbarkeitsänderung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante auszuschließen.

5. Grünordnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB

5.1. Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt. Innerhalb der Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Es sind 20 Stück einheimische Laubbäume in den Anforderungen, Hochstamm STU 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 Ö2 ist als Fläche zum Erhalt von Bäumen im Bestand zu sichern.

5.3. Die öffentlichen Grünflächen Ö3 und Ö4 sind als Sukzessionsflächen ohne Gehölzaufwuchs zu erhalten. Pro Fläche sind aber einzelnen 5 Gruppen von je drei Bäumen in den Anforderungen Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm entsprechend der Artenliste zu pflanzen und zu pflegen.

5.4. Die öffentliche Grünfläche Ö5 ist auf einer Breite von 10 m als 5 reihige Heckenpflanzung entsprechend Pflanzschema und Artenliste anzulegen und zu pflegen.

5.5. Die öffentlichen Grünflächen Ö6 und Ö7 sind als Rasenflächen anzulegen. Ein Fußweg in max. 2,50 m Breite aus wasserdurchlässigem Material ist zulässig.

5.6. Die privaten Grünflächen P1 und P2 sind Schutzflächen zur Bundesstraße 191 und als Rasenflächen auszubilden.

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 Bäumen in den Anforderungen Hochstamm 3x verpflanzt StU 16 - 18 cm in 7 m Abstand zu pflanzen und zu pflegen. Die Flächenbegrünung ist als Rasen auszuführen.

5.10. Die Wegeflächen ist neu aufzuforsten. Einheimischgut ist ein Laubmischwald aus Eichen / Birken / Kiefern / Ebereschen u. a. einheimischen Laubbäumen mit einem abschließenden Waldsaum.

5.11. Entlang der Planstraße "A" ist beidseitig ein je 10 m breiter Streifen zweireihig mit Linden in den Anforderungen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16 - 20 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt unter Beachtung der Grundstücksausfahrten 5 x 10 m (5 m Reihenabstand, 10 m in der Reihe). Die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen den Baumreihen ist als teilversiegelte Fläche statt.
Die Einordnung von Park- und Stellflächen ist in der Planstraße "A" nicht zulässig.

5.12. In den Planstraßen "C", "D", "E", und "G" sind einseitig standortgerechte einheimische großkronige Laubbäume im Pflanzabstand von max. 12 m unter Beachtung der Grundstücksausfahrten in den Anforderungen Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mind. 3 x 2 m offen auszubilden und durch Anfahrschutz zu sichern.
In der Planstraße "F" sind einseitig zur privaten Grünfläche P5 Bäumen in den Anforderungen Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 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 Friedhofeingangs 4 Linden als Doppelpaar, in den Anforderungen Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, zu pflanzen und zu pflegen.

5.14. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind 195 Stck. Ersatzpflanzungen zu leisten oder 240,- DM je zu pflanzendem Ersatzbaum als Ausgleichszahlung zu leisten.

5.15. Als Ausgleichsmaßnahme sind 377.070,4 Wertpunkte entsprechend des Hessischen Modells auszugleichen.
Dafür ist die Maßnahme 1 des Öko-Kontos der Stadt Parchim - der Rückbau des Forstdepotes und die Aufforstung der Fläche in der Gemarkung Parchim, Flur 18, Flurstücke 1/1 und 2/1 - herangezogen werden.

Hinweise
- Die RAS-LG 4 (Baumschutz) ist bei Bauarbeiten im Trauf- und Kronenbereich einzuhalten
- Die Wiesenflächen der öffentlichen Grünflächen Ö2 ist mind. 1x, aber max 3x pro Jahr zu mähen.
- Die öffentlichen Grünflächen Ö3 und Ö4 sind bei Bedarf 5 Jahre zu entbuschen.

5.16. Artenliste

Laubbäume	Gehölze
Acer platanoides	Berberis thunbergii
Betula pendula	Ligustrum vulgare
Quercus petraea	Prunus mahaleb
Sorbus aucuparia	Rosa canina
Sorbus intermedia	Rhamnus catharticus
	Salix purpurea

6. Zuordnungsfestsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

6.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, dazu gehören:
- Plan- 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 Baugrundstücken entsprechend der bestehenden zulässigen Grundflächen und Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

8.2. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehenen Flächen der Gemarkung Parchim, Flur 9/1 und 2/1 sowie die auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen allen Baugrundstücken entsprechend der zulässigen Grundflächen und den Verkehrsflächen im Bebauungsplan zugeordnet.
Folgende Maßnahmen sind auszuführen:
- Rückbau der Entsiegelung des Forstdepotes (Gebäude, befestigte Flächen, Zäune, Mauern),
- Altlastenbeseitigung,
- Aufforstung als Laubwald (Mischbestand, u.a. Eichen, Buchen).

Entw. 17. 3. 2000
20.11/12

S & D STADT & DORF
Planungs - Gesellschaft mbH
Architekten + Planer + Landschaftsarchitekten
19053 Schwerin, Arsenalstraße 17, Tel. 0385/56 00 - Fax. 0385/56 00 00

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

M 1 : 2 000 — Entwurf — November 1999