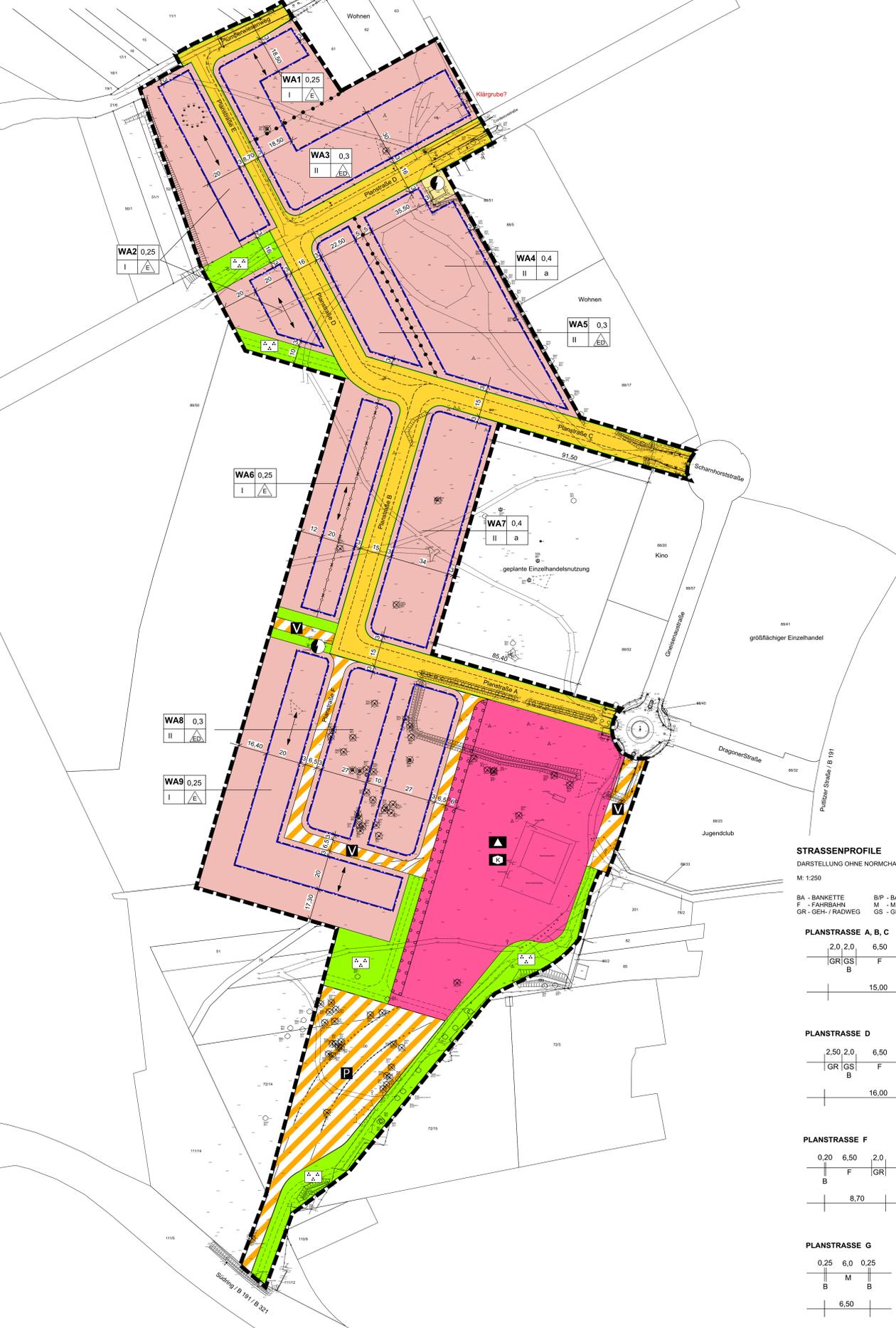


SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 50 "REGIMENTSVORSTADT"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNVO (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) IN DER FASSUNG VOM 21. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3787). ES GILT DIE PLANZV (PLANZEICHENVERORDNUNG) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 4. MAI 2017 (BGBl. I S. 1057) GEÄNDERT WURDE.



STRASSENPROFILE

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

M: 1:250

BA - BANKETTE B/P - BAUM / PARKPLATZ
F - FAHRRADWEG M - MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GR - GEH- / RADWEG GS - GRÜNSTRIFEIN

PLANSTRASSE A, B, C

2,0	2,0	6,50	2,50	2,0
GR	GS	F	B/P	GR
B				
15,00				

PLANSTRASSE D

2,50	2,0	6,50	2,50	2,50
GR	GS	F	B/P	GR
B				
16,00				

PLANSTRASSE F

0,20	6,50	2,0
	F	GR
B		
8,70		

PLANSTRASSE G

0,25	6,0	0,25
	M	B
B		
6,50		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichen Erläuterung
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**
 - a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**
 - Schule
 - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte)
 - Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
 - Elektrizität
 - Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB**
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume, anzupflanzen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Trennung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Straßenverkehrsgrün
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummer
 - Vermaßung (Angabe in Meter)
 - Bäume, künftig fortfallend
 - Hauptwasserleitung unterirdisch, künftig fortfallend

TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA6 und WA9 sind nur folgende Arten von Nutzungen (allgemein) zulässig:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Gebäude und Räume für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO (§ 4 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO und § 13 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA5, WA6, WA8 und WA9 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig (§ 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA7 sind nur die folgenden Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen 10,00 m als Höchstmaß nicht überschreiten. (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Es gelten folgende Bezugspunkte:

 - Wird ergänzt-
- Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO**
 - In der abweichenden Bauweise darf die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen abweichend von der offenen Bauweise höchstens 30 m betragen.
 - In den Baugebieten WA1, WA2, WA3, WA5, WA6, WA8 und WA 9 darf die Länge von Einzelhäusern höchstens 13,00 m und die Länge von Doppelhäusern höchstens 16,00 m betragen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 14 (1) BauNVO**
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Satz 1 gilt nicht für Kinderspiel-Einrichtungen; diese sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Satz 1 gilt auch nicht für Nebenanlagen in Form von
 - überdachten und nicht überdachten Garten-Freisitzen und
 - Nebengebäuden (hier: Garten-, Gewächs- und Abstellhäuser bis zu einer Grundfläche von höchstens 10 qm),

jeweils mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien, den Grenzen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Übergang zu nicht bebaubaren Flächen.

- Die Baugrenzen dürfen für direkt an das Hauptgebäude angebaute Freisitze (hier: überdachte und nicht überdachte Terrassen) bis zu 3,00 m überschreiten werden. Satz 1 gilt jedoch nicht für Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sowie den Grenzen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünflächen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA5, WA6, WA8 und WA9 sind höchstens zwei Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung § 9 (1) 25 a BauGB**
 - Je Baugrundstück ist ab einer Grundstücksgröße von 800 qm ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 80 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
 - Innerhalb der Grünflächen sind mindestens 40 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
 - Die auf der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung ist mit einer mindestens zweireihigen Hecke mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Abgänge Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) 1 LBAuO M-V**
 - Eingeschossige Gebäude sind mit einem Waln-, Sattel- oder Putzdach und einer Dachneigung von mindestens 25° bis höchstens 45° zu gestalten. Zweigeschossige Gebäude sind mit einem Zelt- oder Putzdach und einer Dachneigung von mindestens 15° bis höchstens 25° zu gestalten.
 - Die Dachhauptflächen von Hauptgebäuden sind mit roten oder anthrazit-farbenen Dächern zu gestalten. Dachhauptflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 25° können auch als begrüntes Dach oder mit grauen Dachblechen gestaltet werden.
 - Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einem geneigten Dach und einer Breite von höchstens 3,00 m zu gestalten.
 - Fassaden von Hauptgebäuden sind nach höchstens 15,00 m Außenwandlänge durch Vor- oder Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 0,50 m in allen Vollgeschossen vertikal zu gliedern.
 - Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind mit roten oder rotbraunen Sichtmauerwerk oder als Putzfassade mit den Farben weiß, gelb oder braunbeige zu gestalten. Der Hellbezugswert für die Farben gelb oder braunbeige darf 70 nicht überschreiten. Glänzende oder greifbar glänzende Fassadenoberflächengestaltungen sind nicht zulässig.
 - Süd- und Westfassaden dürfen auch als Glasfassade gestaltet werden. Glasflächen, die breiter und höher als 1,50 m sind, sind jedoch durch Gliederungselemente zu unterteilen.
 - Höchstens 30 vom Hundert der gesamten Außenfassadenfläche eines Hauptgebäudes oder einer Garage darf auch mit Vollholz (Bretter oder Profillimit) oder mit Fassadenverkleidungen in Holzoptik gestaltet werden. Holzfassaden bzw. Fassadenverkleidungen in Holzoptik sind mit den Farben weiß oder grau zu gestalten. Der Hellbezugswert für die Farbe grau darf 70 nicht überschreiten. Vollholz darf jedoch auch mit einem transparenten Schutzanstrich gestaltet werden.
 - Zwischen Balkonen und seitlichen Gebäudeecken und zwischen unbeweglichen Vor- und Sonnenschuttdächern und Gebäudeecken ist jeweils ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 0,40 m über dem nach Textziffer 2 bestimmten Bezugspunkt liegen.
 - Solarmodule sind nur auf den Hauptgebäuden in paralleler Stellung / Lage zur Dach- und Fassadenfläche zulässig.
 - Überdachte Stellplätze dürfen nur mit einer Holz- oder Metallkonstruktion gestaltet werden. Die Holzkonstruktion ist mit den Farben weiß oder grau zu gestalten. Der Hellbezugswert für die Farbe grau darf 70 nicht überschreiten. Die Holzkonstruktion darf jedoch auch mit einem transparenten Schutzanstrich gestaltet werden.
 - Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien, der Grenzen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Übergang zu nicht bebaubaren Flächen sind nur als Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu gestalten. Zäune dürfen nur hinter der Hecke (hier: baugrundstückseitig) errichtet werden.
 - Die Flächen von öffentlichen Parkplätzen und von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen mit dränfähigen Pflasterfugen zu gestalten.
 - Hinweise und Begriffsdefinitionen**
 - Begriff „Hellbezugswert“: Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert (hier 70 gem. Textziffer II / 7.5, 7.7 und 7.10) gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.
 - 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 und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Auftragträgern des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bundesbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
 - Vor eventuell notwendigen Grundwasserarbeiten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
 - Artenschutzrechtliche Hinweise
 - Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (01. Februar bis 30. November bzgl. Gehölze) erfolgen.
 - Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Gehölzrodungen haben innerhalb des gemäß BauNVO zulässigen Zeitraums (Anfang Oktober – Ende Februar) zu erfolgen. Falls die Gehölzgriffe außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen sollen, müssen die betroffenen Gehölze direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Rodung erfolgen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung ist dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Platz“ örtlich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 (2) BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.
- Den Bebauungsplan Nr. 50 und die Begründung wurden durch die Stadtvertretung am gebilligt und haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten öffentlich ausliegen:
 - Montag – Mittwoch
8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:30 Uhr
 - Donnerstag
8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr
 - Freitag
8:30 – 12:00 Uhr

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter
www.parchim.de/politikverwaltung/bekanntmachungen.de ins Internet gestellt.
- Die Stadtvertretung hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 (2), § 3 (1) und (2) sowie § 4 (1) und (2) BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Platz“ am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Stadtvertretung hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB gebilligt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Parchim, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgetriggert.

Parchim, 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 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Platz“ örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

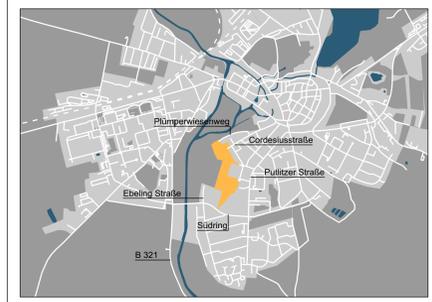
Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Parchim, Bürgermeister

SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "REGIMENTSVORSTADT"

PÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Parchim vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet "Regimentsvorstadt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



Lage des Plangebietes

Gemarkung Parchim

Vorventwurf:	MÄRZ 2018	vortläufige Fassung
Entwurf:		
Satzungsbeschluss:		
Rechtskraft:		

