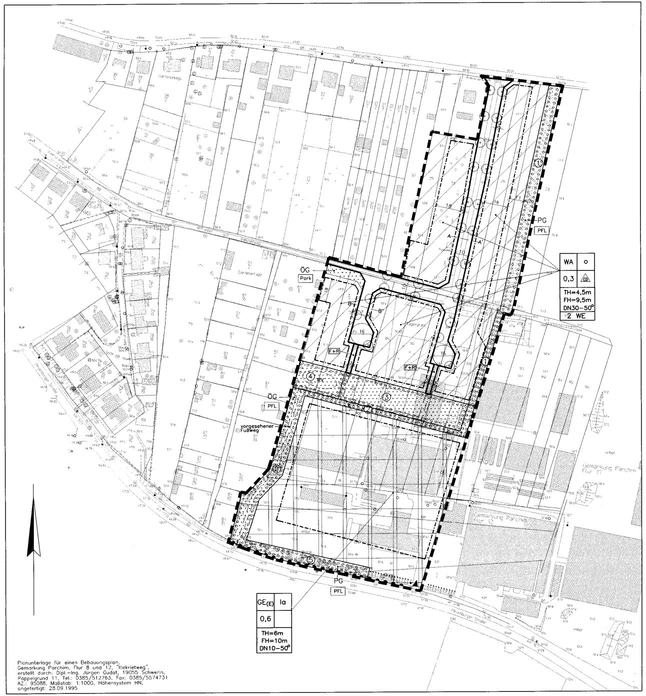
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
GE(E)	Gewerbegebiet (eingeschränkt)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß
z.B. TH=4,5m	Traufhöhe (s. textl. Festsetzung Nr. 1.2.1)
z.B. FH=9,5m	Firsthöhe (s. textl. Festsetzung Nr. 1.2.1)
2 WE	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2.3)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—·—·—	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
F+R	Fuß- und Radweg
▲▼	Ein- und Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

ÖG	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung:
Park	Parkanlage
PFL	Pflanzfläche
PG	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung:
PFL	Pflanzfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

⊙	Anpflanzen von Bäumen
①	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummer der Fläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
z.B. DN=30–50°	Dachneigung (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Vorgesehener Fußweg (unverbindlich)
RV	Vorgesehene Fläche für Regenwasserversickerung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie einem dort ansässigen Betrieb zugeordnet sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn

- sie mit besonders großvolumigen Gütern handeln (z.B. Handel mit Fahrzeugen und Zubehör, Bodenbelägen, Tapeten, Baustoffen, Bau- und Heimwerkerartikeln, Möbeln und Gartenbedarf),

oder

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Geschoßfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Randsortimente mit anderen Handelsgütern dürfen nicht mehr als ein Drittel der Verkaufsfläche ausmachen.

Ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht darf nicht überschritten werden.

1.1.3 Im Plangebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gewerblicher Umgang mit radioaktiven und nicht bzw. nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen,
- Abfallbehandlungsanlagen und -deponien,
- Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen,
- Ablagerungen, die zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser werden können,
- Verwendung von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Schlacke) bei Baumaßnahmen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 6 m und die Firsthöhe 10 m.

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 4,50 m und die Firsthöhe 9,50 m.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 40 cm nicht überschreiten.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die mittlere Höhe des zugehörigen Straßen- oder Wohnwegeabschnittes.

1.2.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, daß auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.2.3 Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind höchsten 2 Wohnungen zulässig.

1.3 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

1.3.1 GRÜNORDNUNG

1.3.1.1 Für Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Arten und Pflanzgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Malus communis (Holzapfel)
Populus alba (Silberpappel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Kulturbirne)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)
Hochstamm-Obstgehölze in Sorten

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60–100 cm

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Syringa ssp. (Flieder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

1.3.1.2 Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte ist für die Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten zulässig. Die Oberfläche der Pflanzflächen ist auf mindestens 10 m^2 wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bäume im Straßenbereich sind mit zunehmendem Breiten- und Höhenwachstum auf mindestens 4,80 m aufzuasten.

1.3.2 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN

1.3.2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (aus § 8 LBauO MV).

1.3.2.2 Je angefangene 150 m^2 überbauter Grundstücksfläche im Wohngebiet und 300 m^2 im Gewerbegebiet ist mindestens ein Baum nach der unter Punkt 1.3.1.1 genannten Liste zu pflanzen.

1.3.2.3 Einfriedungen als Abgrenzungen zur Straße sind ausschließlich mit durchgehenden Baumreihen, geschnittenen oder freiwachsenden Laubgehölzhecken oder Zäunen ohne Sockel zulässig. Als Gehölze sind die unter Punkt 1.3.1.1 genannten Arten zulässig.

1.3.2.4 An geschlossenen Wand- und Fassadenflächen von mehr als 6 m Breite ist alle 2 m eine Kletterpflanze zu pflanzen. Sollte die Fassadenbegrünung aus technischen oder betrieblichen Gründen nicht möglich sein, so kann sie durch die Pflanzung von einheimischen großkronigen Laubbäumen ersetzt werden. Je angefangene 100 m^2 nicht begrünbare Fläche ist dabei ein Baum zu pflanzen.

1.3.2.5 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln ist unzulässig.

1.3.3 BAUMSCHUTZ

1.3.3.1 Bei Erschließungsmaßnahmen sind die vorhandenen Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern. Dazu gehören z.B.: Schutzmaßnahmen vor chemischen Verunreinigungen, Schutz von Bäumen vor mechanischen Schäden, bei Freistellung und bei Grundwasserabsenkungen, Schutz des Wurzelbereiches bei Auf- und Abtrag und beim Aushub von Baugruben.
Es gilt die Richtlinie für Anlagen von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4).

1.3.3.2 Im Kronenbereich von Bäumen ist es unzulässig, Baumaterialien zu lagern oder Bauwagen aufzustellen.

1.3.4 ENTWÄSSERUNG

1.3.4.1 Dachwasser ist bei Eignung zu sammeln und in einem zweiten Kreislauf ("Regenwassernutzung") oder als Gießwasser wieder zu nutzen. Ungenutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist über offene Rinnen, Mulden oder Sickergruben zu versickern.

1.3.4.2 Zum Schutz des Grundwassers ist die Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen unzulässig.

1.3.5 STELLPLÄTZE

1.3.5.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

1.3.5.2 Auf privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein Baum der in Punkt 1.3.1.1 genannten Qualität zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 10 m^2 aufweisen.

1.3.6 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

1.3.6.1 Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist die Anpflanzfläche Nr. 1 am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu versehen. In diesen Bereich ist je 2 m^2 mindestens ein Strauch oder Baum aus der oben angeführten Liste zu pflanzen. Die Gehölze sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.3.6.2 Die Anpflanzfläche Nr. 2 am nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern nach der oben angeführten Liste zu bepflanzen. Je 1,5 m^2 ist mindestens ein Strauch aus der oben angeführten Liste zu pflanzen. Zusätzlich ist je 100 m^2 mindestens ein Baum aus der oben angeführten Liste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.3.6.3 Im südlichen Anschluß an die Wohnbebauung auf der Fläche des ehemaligen Heizwerkes ist auf der Anpflanzfläche Nr. 3 eine Obstwiese aus standortgerechten Hochstammobstbäumen anzulegen. Die Obstbaumpflanzungen sind abschnittsweise durch Strauchpflanzungen zu ergänzen. Die Flächen sind als extensive Wiesen zu gestalten. Sowohl die Wiesen als auch die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.3.6.4 Im westlichen Anschluß an die Obstwiese ist auf der Anpflanzfläche Nr. 4 eine Muldenfläche mit ausgeprägten Röhrichtzonen zur Versickerung des im Wohngebiet anfallenden Dachwassers anzulegen. Auch in diesem Bereich sind Strauchpflanzungen anzulegen, welche die Lebensraumvielfalt erhöhen und die Wasserfläche vom Weg abschirmen.

1.3.6.5 Auf der Anpflanzfläche Nr. 5 sind mindestens 10 Bäume aus der obigen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG NACH § 86 LANDESBAUORDNUNG

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 und 50 Grad und im Gewerbegebiet zwischen 10 und 50 Grad auszubilden.

2.2 Die Breite von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten ist beschränkt auf die Hälfte der zugehörigen Trauflänge.

2.3 Fassaden und Dachflächen von Doppelhäusern sind im gleichen Material und in einheitlicher Gestaltung auszubilden.

2.4 Garagen sind im Fassadenmaterial und in der Farbgestaltung des Hauptgebäudes auszuführen.

2.5 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Anderenfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, Sichtblenden oder feste Schränke zu schaffen.

2.6 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

2.7 Antennen sind nicht sichtbar anzubringen. Für Gemeinschafts- und Parabolantennen können Ausnahmen zugelassen werden.

2.8 Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen oder heimischen Stauden oder Buschgruppen zu gestalten. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin 70 cm nicht überschreiten. Einfriedungen von Doppelhausgrundstücken sind im gleichen Material und in gleicher Gestaltung auszubilden.

2.9 In den allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

2.10 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur mit waagerechter Beschriftung mit einer maximalen Schrifthöhe von 50 cm zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufe in der Höhe nicht überragen. Für freistehende Werbeanlagen gilt eine maximale Anbringungshöhe von 4 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder Bewegung und Werbeanlagen mit Wirkung zu den allgemeinen Wohngebieten hin sind unzulässig.

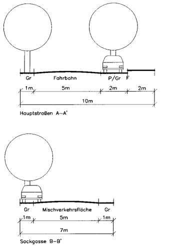
3. HINWEISE

3.1 Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim vom 12. Januar 1996.

3.2 Das Plangebiet liegt in der Erweiterten Schutzzone (Schutzzone III) des Wasserwerks Parchim.

PLANSTRASSEN

–Regelprofil–



F – Fußweg
P/Gr – Parken/Grünstreifen
Gr – Grünstreifen

Stadt Parchim

Satzung der Stadt Parchim
über den Bebauungsplan Nr. 8
"Illekritweg"