

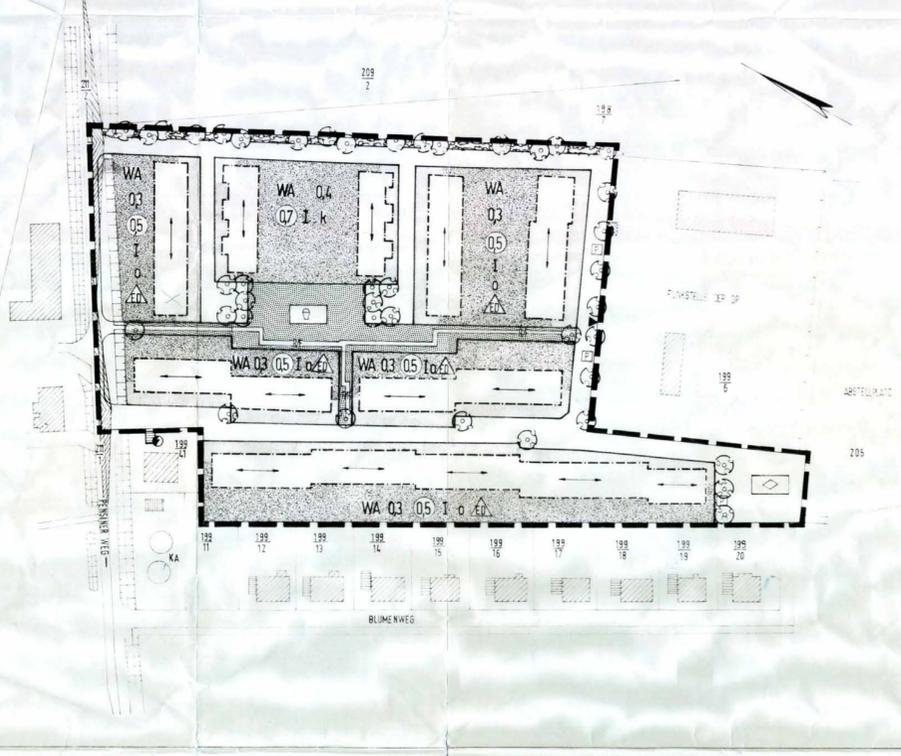
Satzung der Stadt Demmin über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg"

für die Flurstücke 198/6, 198/7, 199/41, 211/1 und 211/2 der Flur 3 der Gemarkung Demmin

Auf Grund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung des Artikels 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung Demmin vom 17.04.93

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" für die Flurstücken 198/6, 198/7, 199/41, 211/1 und 211/2 der Flur 3 der Gemarkung Demmin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A : Planzeichnung



Planlegende

I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 14 - 20 BauNVO
03 Grundflächenzahl, GRZ
05 Geschosflächenzahl, GFZ
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
--- Baugrenze
O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
K besondere Bauweise, hier: Kettenbauweise
--- Stellung der baulichen Anlagen (bindend)

- Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
□ Straßenverkehrsfläche, hier: Wohnstraße, Mischprofil einschließlich Fußwege sowie zur Gestaltung notwendige Grünflächen
— Fahrbahnbegrenzungslinie
R/F Rad-/Fußweg
P Öffentliche Parkfläche
▲ Ein- bzw. Ausfahrten
△ Sichtdreieck
◇ Begrünter Platz
- Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
□ Öffentliche Grünfläche der Stadt Demmin
□ Spielplatz der Stadt Demmin
□ Private Grünfläche, Hausgarten
□ Private Grünfläche, Vorgarten
- Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25
— Anpflanzende Sträucher
— Anpflanzende Bäume

- Sonstige Planzeichnungen
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Kennzeichnungen
1. Vorhandene Gebäude
□ Vorhandene Bebauung
2. Ordnungsnummern
198/6 Flurstückennummern
3. Sonstige Kennzeichnungen
PENSINER Pensiner Weg
BLUMENW Blumenweg
□ Vorhandene Einfriedungen der bebauten Nachbargrundstücke
● Vorhandene Trafostation
KA 3-Kammer-Klärgrube

III. Hinweise

- Maßstab ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.08.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch Ervtr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122)
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des B-Planes dem Stand von ...
- In der Planzeichnung verwendete Planzeichen entsprechen den Richtlinien der Planzeichnungsverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
- die Planzeichnungsverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Ervtr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122), einschließlich der Sonderregelungen bis zum 31.12.1997 nach § 24 a
- das Gesetz der DR über die Bauordnung (BAUO) vom 20.07.1990 (GBl. I, S. 929), sowie auf seiner Grundlage erlassene Rechtsverordnungen

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB
1.1. In dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur nach Einzelprüfung der entscheidungsbedürftigen Bereiche zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 14 - 20 BauNVO
1.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 Geschos festgesetzt. Alle Vollgeschosse gelten alle Geschosse gem. § 2 Abs. 4 BauNVO
1.2. Garagen, die in das Erdgeschoß von Gebäuden eingebaut werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl unberücksichtigt.
1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB
1.1. Die ausgewiesenen Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile bis max. 1,5 m überschritten werden.
1.2. Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagenbauten müssen einen Mindestabstand von 4,0 m zu öffentlichen Flächen haben.
4. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
4.1. Die als Mischflächen ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als solche ohne Trennung durch Bordsteine zwischen Bürgersteig und Fahrbahn auszuführen. Die Flächen sind mit geeigneten Mitteln als Wohnstraße mit Fußgängerbereich, Grünflächen, Bepflanzungen o.ä. so zu gestalten, daß eine Verminderung der Durchfahrtschwindigkeit erzielt wird und der Verkehrsraum für die Anwohner als nutzbarer Freiraum erhalten bleibt.
4.2. Die Verkehrsflächen sind versickerungsfähig auszubauen (wassergeb. Wegedecken, Rillkanäle, Beton- oder Natursteinpflaster oder Plattenbeläge ohne Fugenverputz, evtl. mit Regenrinnen).
4.3. Eine Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist über die Verwendung von Bodenbelägen unterschiedlicher Farbe zu realisieren. Der Fußweg ist überfahrbar auszubauen.
4.4. Die Bodenbeläge der festgesetzten öffentlichen Parkflächen sind denen der Fahrbahn anzupassen.
4.5. Die Wendepunkte der beiden Stichstraßen im Kernbereich des Bebauungsgebietes sind als Platzflächen mit Wendemöglichkeit für PKW und LKW zu gestalten.
4.6. Die als "begrünter Platz" festgesetzte Verkehrsfläche am südlichen Rand des Baugebietes ist so zu gestalten, daß eine Wendemöglichkeit für PKW und LKW besteht.
- Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
5.1. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen liegen in Rechtsträgerschaft der Stadt Demmin, sie sind von der Stadt anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
5.1.1. 45 % der öffentlichen Grünfläche ist als Kinderspielfeld für Kinder bis 12 Jahre auszubauen. 55 % der Fläche als Grünverbund mit Fuß- und Radweg, Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Pergolen, Wasserflächen o.ä.
5.1.2. Es sind natürliche Baustoffe wie Holz oder Stein zu verwenden.
5.1.3. Die Hauptwege innerhalb der Grünflächen dienen als kombinierte Rad- und Fußwege ohne bauliche Trennung. Sie sind als wassergebundene Wege mit einer durchgehenden Breite von 1,5 m auszubauen. Als Bodenbeläge können die unter Punkt 4.2. genannten Arten zur Anwendung kommen. Sie sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.
5.1.4. 40 % der öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft einzugrünen, davon 75 % mit Sträuchern der unter Punkt 6.1.4., 6.1.5. und 6.1.6. genannten Arten. In Kinderspielfeldern sind lediglich als ungrünlich eingestufte Arten zulässig.
5.1.5. Pro 100 m² öffentliche Grünfläche ist mindestens 1 Baum gemäß Artenliste zu pflanzen.
5.1.7. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.
5.2. Private Grünflächen
5.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.
5.2.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in allen Bereichen des Baugebietes ausgeschlossen; Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartenerdbeuten und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Geräteküthen: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung: max. 15 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen

- Sonstige Planzeichnungen
1.4. Die Höhe des hinteren Gartendrittels anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin, dauerhaft einzugrünen.
5.2.3. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung unzulässig.
5.2.4. Vorgärten
Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedungen durch Pflanzung bis 0,60 m sind zulässig. Die Vorgärten ist ein Baum oder Großstrauch der unter Punkt 6.1.2., 6.1.3. bzw. 6.1.4. genannten Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein zusätzlicher Stellplatz in Bereich der Garagenzufahrt erlaubt. Eine Überdachung des Stellplatzes durch Begrünter Carports ist zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angepasst.
5.2.5. Hausgärten
Die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden. Eine seitliche und rückwärtige Grundstücksbefestigung ist statthaft. Als Bepflanzung sind zugelassen:
- Hecken aus Laubbäume bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.
- Offene Holzreize bis 1,5 m Höhe
Je Garten ist mindestens ein Baum der unter Punkt 6.1.2. oder 6.1.3. genannten Arten zu pflanzen.
6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
6.1. Artenliste
6.1.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:
6.1.2. Großkronige Bäume
Acer platanoides und Sorten
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior
Pinus sylvestris
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Spilthorn
Bergahorn
Gen. Korkkastanie
Gen. Esche
Gen. Kiefer
Tropenahorn
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Schwarzer Holunder
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus in Sorten
Prunus padus
Sorbus in Sorten
Meißeliche Obstgehölze
Feldahorn
Sandbirke
Weißdorn
Traubeneiche
Eberesche und Mehlbeeren
6.1.3. Mittel- und Kleinkronige Bäume
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus in Sorten
Prunus padus
Sorbus in Sorten
Meißeliche Obstgehölze
Feldahorn
Sandbirke
Weißdorn
Traubeneiche
Eberesche und Mehlbeeren
6.1.4. Großgehölze
Anelanchier lanarkii
Crataegus in Sorten
Malus in Sorten
Syringia vulgaris
Felsenbirne
Weißdorn
Apfel
Gen. Flieder
6.1.5. Laubgehölze
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Eunonymus europaeus
Hedera helix
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix daphnoides
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Roter Harttriegel
Haselnuß
Pflaumenblüten
Gen. Ficus
Steckpalme
Gen. Liguster
Heckenkirsche
Schwarzerdorn
Alpenjohannisbeere
Hundsrose
Schottische Zaunrose
Brombeere
Hahnenkamm
Faschliche Weide
Purpurweide
Schwarzer Holunder
Gen. Schneeball
6.1.6. Stiersträucher
Deutzia in Sorten
Forcythia intermedia
Philadelphus coronarius
Ribes sangu.
"Atrorubens"
Strawberries in Sorten
Spiraea in Sorten
Weigela in Sorten
Maiblumenstrauch
Goldlöckchen
Flieder
Sierjohannisbeere
Spirästrauch
Weigela
6.1.7. Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Stierpflanzen dienende Bäume zugelassen werden.
6.2. Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 6.1.2. zu entnehmen. Die Bäume sind eine Mindestgröße von 2,00 m zu besitzen. Sie sind vor Überfahren zu schützen und dauerhaft mit Sträuchern entsprechend Punkt 6.1.5. und 6.1.6. zu begrünen. Ein geringfügiges Verschieben der Standorte (bis max. 5 m) ist zulässig.
6.3. Auf der im Nord-Osten des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Punkte 6.1.2., 6.1.3. und 6.1.4. anzulegen. Je Quadratmeter der Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Der Anteil der Bäume darf 4 % nicht überschreiten. Die Bäume sind unregelmäßig, in lockeren Gruppen anzuordnen.
6.4. Auf der als "begrünter Platz" festgesetzten Fläche sind neben den zeichnerisch festgesetzten Bäumen 5 weitere Bäume gem. Punkt 6.1.2. bzw. 6.1.3. zu pflanzen.
7. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
7.1. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen der Stadt Demmin sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsorgane zu belasten. Die Leitungen sind in gebündelten Leitungsstrassen zusammenzuliegen.
8. Höhenlage baulicher Anlagen
gem. § 9 (2) BauGB
8.1. Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Erschließungsfläche abzustimmen.
9. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
9.1. Zur Bewässerung der Vor- und Hauptgärten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenentwässerung oder Zisternen zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluss an das Kanalsystem ist vorzusehen.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
10.1. Der im Planungsgebiet befindliche oberboden ist bei Bauaktivitäten entsprechend DIN 19915 zu sichern.
II. Bauordnungsrechtliche Hinweise
1. Gestaltung
gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO
1.1. Dach
1.1.1. Für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Mittel- bzw. Krüppeldachformen mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig.
1.1.2. Ungültige Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.1.3. Dachaufbauten und Dachneigungen dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.
1.1.4. Fischdachbauten sind unzulässig.
1.1.5. Die Dampfhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohdecke bis OK-Sparren und soll 0,75 m betragen.
1.1.6. Für die Dachdeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachpfannen anzupassen.
1.2. Geschosshöhen
1.2.1. Die Höhe des Dachgeschosses darf max. 3,00 m betragen.
1.3. Außenwände von Baukörpern
1.3.1. Baukörper innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinsicht auf die Außenhaut, sowohl in Material als auch in Farbe einheitlich zu gestalten.

- Sonstige Planzeichnungen
1.4. Die Höhe des hinteren Gartendrittels anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin, dauerhaft einzugrünen.
5.2.3. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung unzulässig.
5.2.4. Vorgärten
Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedungen durch Pflanzung bis 0,60 m sind zulässig. Die Vorgärten ist ein Baum oder Großstrauch der unter Punkt 6.1.2., 6.1.3. bzw. 6.1.4. genannten Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein zusätzlicher Stellplatz in Bereich der Garagenzufahrt erlaubt. Eine Überdachung des Stellplatzes durch Begrünter Carports ist zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angepasst.
5.2.5. Hausgärten
Die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden. Eine seitliche und rückwärtige Grundstücksbefestigung ist statthaft. Als Bepflanzung sind zugelassen:
- Hecken aus Laubbäume bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.
- Offene Holzreize bis 1,5 m Höhe
Je Garten ist mindestens ein Baum der unter Punkt 6.1.2. oder 6.1.3. genannten Arten zu pflanzen.
6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
6.1. Artenliste
6.1.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:
6.1.2. Großkronige Bäume
Acer platanoides und Sorten
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior
Pinus sylvestris
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Spilthorn
Bergahorn
Gen. Korkkastanie
Gen. Esche
Gen. Kiefer
Tropenahorn
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Schwarzer Holunder
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus in Sorten
Prunus padus
Sorbus in Sorten
Meißeliche Obstgehölze
Feldahorn
Sandbirke
Weißdorn
Traubeneiche
Eberesche und Mehlbeeren
6.1.3. Mittel- und Kleinkronige Bäume
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus in Sorten
Prunus padus
Sorbus in Sorten
Meißeliche Obstgehölze
Feldahorn
Sandbirke
Weißdorn
Traubeneiche
Eberesche und Mehlbeeren
6.1.4. Großgehölze
Anelanchier lanarkii
Crataegus in Sorten
Malus in Sorten
Syringia vulgaris
Felsenbirne
Weißdorn
Apfel
Gen. Flieder
6.1.5. Laubgehölze
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Eunonymus europaeus
Hedera helix
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix daphnoides
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Roter Harttriegel
Haselnuß
Pflaumenblüten
Gen. Ficus
Steckpalme
Gen. Liguster
Heckenkirsche
Schwarzerdorn
Alpenjohannisbeere
Hundsrose
Schottische Zaunrose
Brombeere
Hahnenkamm
Faschliche Weide
Purpurweide
Schwarzer Holunder
Gen. Schneeball
6.1.6. Stiersträucher
Deutzia in Sorten
Forcythia intermedia
Philadelphus coronarius
Ribes sangu.
"Atrorubens"
Strawberries in Sorten
Spiraea in Sorten
Weigela in Sorten
Maiblumenstrauch
Goldlöckchen
Flieder
Sierjohannisbeere
Spirästrauch
Weigela
6.1.7. Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Stierpflanzen dienende Bäume zugelassen werden.
6.2. Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 6.1.2. zu entnehmen. Die Bäume sind eine Mindestgröße von 2,00 m zu besitzen. Sie sind vor Überfahren zu schützen und dauerhaft mit Sträuchern entsprechend Punkt 6.1.5. und 6.1.6. zu begrünen. Ein geringfügiges Verschieben der Standorte (bis max. 5 m) ist zulässig.
6.3. Auf der im Nord-Osten des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Punkte 6.1.2., 6.1.3. und 6.1.4. anzulegen. Je Quadratmeter der Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Der Anteil der Bäume darf 4 % nicht überschreiten. Die Bäume sind unregelmäßig, in lockeren Gruppen anzuordnen.
6.4. Auf der als "begrünter Platz" festgesetzten Fläche sind neben den zeichnerisch festgesetzten Bäumen 5 weitere Bäume gem. Punkt 6.1.2. bzw. 6.1.3. zu pflanzen.
7. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
7.1. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen der Stadt Demmin sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsorgane zu belasten. Die Leitungen sind in gebündelten Leitungsstrassen zusammenzuliegen.
8. Höhenlage baulicher Anlagen
gem. § 9 (2) BauGB
8.1. Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Erschließungsfläche abzustimmen.
9. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
9.1. Zur Bewässerung der Vor- und Hauptgärten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenentwässerung oder Zisternen zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluss an das Kanalsystem ist vorzusehen.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
10.1. Der im Planungsgebiet befindliche oberboden ist bei Bauaktivitäten entsprechend DIN 19915 zu sichern.
II. Bauordnungsrechtliche Hinweise
1. Gestaltung
gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO
1.1. Dach
1.1.1. Für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Mittel- bzw. Krüppeldachformen mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig.
1.1.2. Ungültige Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.1.3. Dachaufbauten und Dachneigungen dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.
1.1.4. Fischdachbauten sind unzulässig.
1.1.5. Die Dampfhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohdecke bis OK-Sparren und soll 0,75 m betragen.
1.1.6. Für die Dachdeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachpfannen anzupassen.
1.2. Geschosshöhen
1.2.1. Die Höhe des Dachgeschosses darf max. 3,00 m betragen.
1.3. Außenwände von Baukörpern
1.3.1. Baukörper innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinsicht auf die Außenhaut, sowohl in Material als auch in Farbe einheitlich zu gestalten.

- Sonstige Planzeichnungen
1.4. Die Höhe des hinteren Gartendrittels anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin, dauerhaft einzugrünen.
5.2.3. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung unzulässig.
5.2.4. Vorgärten
Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedungen durch Pflanzung bis 0,60 m sind zulässig. Die Vorgärten ist ein Baum oder Großstrauch der unter Punkt 6.1.2., 6.1.3. bzw. 6.1.4. genannten Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein zusätzlicher Stellplatz in Bereich der Garagenzufahrt erlaubt. Eine Überdachung des Stellplatzes durch Begrünter Carports ist zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angepasst.
5.2.5. Hausgärten
Die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden. Eine seitliche und rückwärtige Grundstücksbefestigung ist statthaft. Als Bepflanzung sind zugelassen:
- Hecken aus Laubbäume bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.
- Offene Holzreize bis 1,5 m Höhe
Je Garten ist mindestens ein Baum der unter Punkt 6.1.2. oder 6.1.3. genannten Arten zu pflanzen.
6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
6.1. Artenliste
6.1.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:
6.1.2. Großkronige Bäume
Acer platanoides und Sorten
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior
Pinus sylvestris
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Spilthorn
Bergahorn
Gen. Korkkastanie
Gen. Esche
Gen. Kiefer
Tropenahorn
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Schwarzer Holunder
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus in Sorten
Prunus padus
Sorbus in Sorten
Meißeliche Obstgehölze
Feldahorn
Sandbirke
Weißdorn
Traubeneiche
Eberesche und Mehlbeeren
6.1.3. Mittel- und Kleinkronige Bäume
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus in Sorten
Prunus padus
Sorbus in Sorten
Meißeliche Obstgehölze
Feldahorn
Sandbirke
Weißdorn
Traubeneiche
Eberesche und Mehlbeeren
6.1.4. Großgehölze
Anelanchier lanarkii
Crataegus in Sorten
Malus in Sorten
Syringia vulgaris
Felsenbirne
Weißdorn
Apfel
Gen. Flieder
6.1.5. Laubgehölze
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Eunonymus europaeus
Hedera helix
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix daphnoides
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Roter Harttriegel
Haselnuß
Pflaumenblüten
Gen. Ficus
Steckpalme
Gen. Liguster
Heckenkirsche
Schwarzerdorn
Alpenjohannisbeere
Hundsrose
Schottische Zaunrose
Brombeere
Hahnenkamm
Faschliche Weide
Purpurweide
Schwarzer Holunder
Gen. Schneeball
6.1.6. Stiersträucher
Deutzia in Sorten
Forcythia intermedia
Philadelphus coronarius
Ribes sangu.
"Atrorubens"
Strawberries in Sorten
Spiraea in Sorten
Weigela in Sorten
Maiblumenstrauch
Goldlöckchen
Flieder
Sierjohannisbeere
Spirästrauch
Weigela
6.1.7. Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Stierpflanzen dienende Bäume zugelassen werden.
6.2. Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 6.1.2. zu entnehmen. Die Bäume sind eine Mindestgröße von 2,00 m zu besitzen. Sie sind vor Überfahren zu schützen und dauerhaft mit Sträuchern entsprechend Punkt 6.1.5. und 6.1.6. zu begrünen. Ein geringfügiges Verschieben der Standorte (bis max. 5 m) ist zulässig.
6.3. Auf der im Nord-Osten des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Punkte 6.1.2., 6.1.3. und 6.1.4. anzulegen. Je Quadratmeter der Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Der Anteil der Bäume darf 4 % nicht überschreiten. Die Bäume sind unregelmäßig, in lockeren Gruppen anzuordnen.
6.4. Auf der als "begrünter Platz" festgesetzten Fläche sind neben den zeichnerisch festgesetzten Bäumen 5 weitere Bäume gem. Punkt 6.1.2. bzw. 6.1.3. zu pflanzen.
7. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
7.1. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen der Stadt Demmin sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsorgane zu belasten. Die Leitungen sind in gebündelten Leitungsstrassen zusammenzuliegen.
8. Höhenlage baulicher Anlagen
gem. § 9 (2) BauGB
8.1. Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Erschließungsfläche abzustimmen.
9. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
9.1. Zur Bewässerung der Vor- und Hauptgärten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenentwässerung oder Zisternen zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluss an das Kanalsystem ist vorzusehen.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
10.1. Der im Planungsgebiet befindliche oberboden ist bei Bauaktivitäten entsprechend DIN 19915 zu sichern.
II. Bauordnungsrechtliche Hinweise
1. Gestaltung
gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO
1.1. Dach
1.1.1. Für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Mittel- bzw. Krüppeldachformen mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig.
1.1.2. Ungültige Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.1.3. Dachaufbauten und Dachneigungen dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.
1.1.4. Fischdachbauten sind unzulässig.
1.1.5. Die Dampfhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohdecke bis OK-Sparren und soll 0,75 m betragen.
1.1.6. Für die Dachdeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachpfannen anzupassen.
1.2. Geschosshöhen
1.2.1. Die Höhe des Dachgeschosses darf max. 3,00 m betragen.
1.3. Außenwände von Baukörpern
1.3.1. Baukörper innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinsicht auf die Außenhaut, sowohl in Material als auch in Farbe einheitlich zu gestalten.

Straßenquerschnitt



Übersichtskarte Maßstab: 1:50.000



vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg"

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| PROJEKT | NEUER BLUMENWEG |
| BAUHERR | STADTVERWALTUNG DEMMIN |
| DATUM | Mai 1993 |
| MAßSTAB | 1:1000 |
| BLATT NR. | |
| ANLAGE | |
| BEARBEITET | TE/JA/MÜ |
| GENÜSSEN | |
| VERFAHRENSAKTE - BLATT NR. 2/0 | |