

# Satzung der Hansestadt Demmin über den vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 14

## "Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße"

für Teilbereiche der Flurstücken 51 und 63/2 der Flur 4 der Gemarkung Drönnewitz

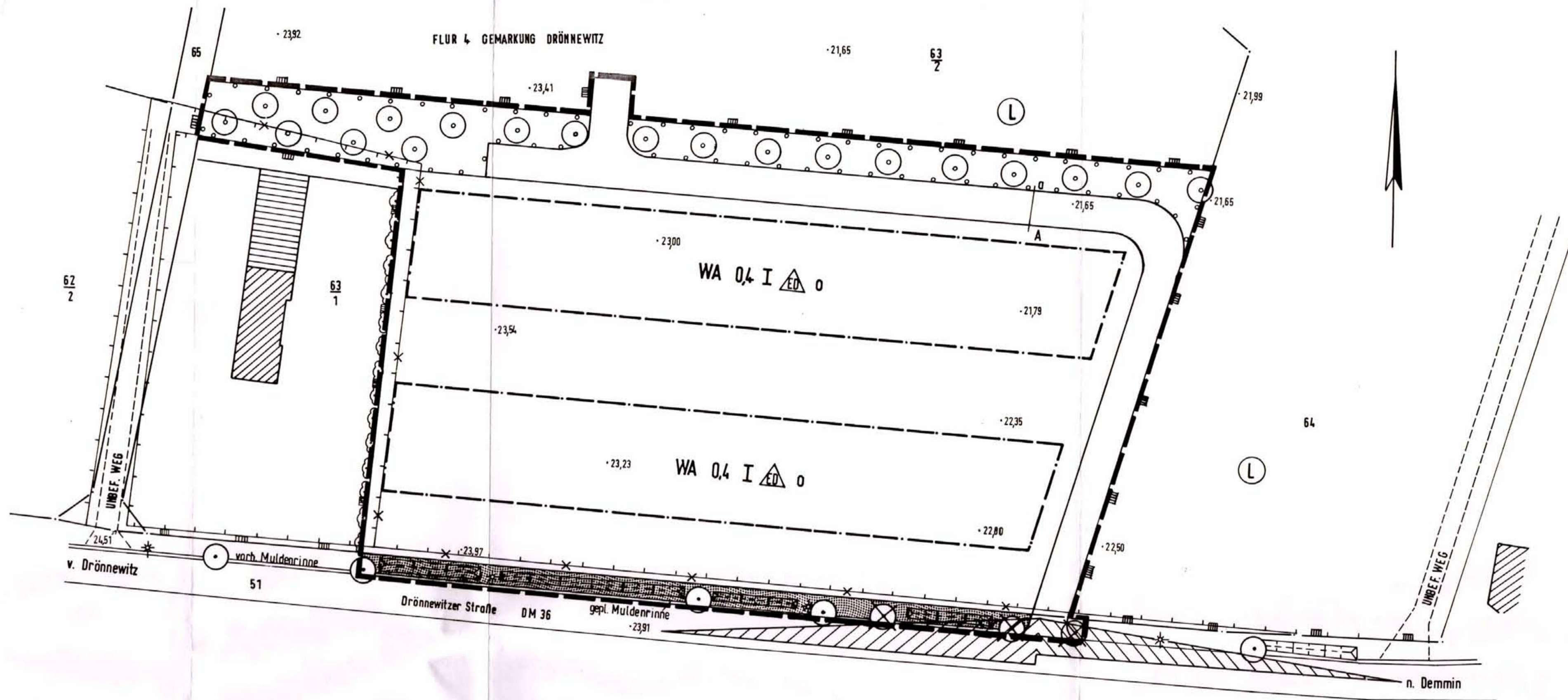
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 648) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 22.09.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung

über den vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße" für Teilbereiche der Flurstücken 51 und 63/2 der Flur 4 der Gemarkung Drönnewitz bestehend aus der

Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



### Planzeichnerklärung

#### I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO  
0,4 Grundflächenzahl  
I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
0 offene Bauweise  
I nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
□ Straßenverkehrsfläche, Straßenausweisung entsprechend Querschnitt  
△ Sichtdreieck

- Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
□ öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
□ Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen  
○ vorhandener, zu erhaltender Baum  
○ vorhandener, zu erhaltender Strauch  
X zu entfernender Baum  
○ anspülender Baum
- Sonstige Planzeichen**  
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
□ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
○ Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Trebbeltal"

entlang der Drönnewitzer Straße zu realisierende Kulkentinne  
gpl. Mulde  
9901 Muldeentinne

#### III. Planzeichen ohne Normcharakter

- Ordnungszahlen**  
□ Flurstücknummern  
□ Flurstücksgrenze  
FLUR 1 Flurnummer
- Sonstige Kennzeichnungen**  
□ vorhandene Einfriedungen, die zu entfernen sind  
2300 Höhenpunkt in m über NN  
□ Drönnewitzer Straße, Kreisstraße DK 36  
□ vorhandener Straßenbeleuchtungskörper
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes**  
□ vorhandene Wohnbebauung  
□ vorhandene Nebengebäude  
□ vorhandene Grundstückseinfriedungen  
□ unbefestigter Weg

#### V. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde:  
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 464)  
- die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)  
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)  
- die Landesbauordnung M-V vom 04.05.1998 (LBauO M-V)

#### VI. Plangrundlage

- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Weinst, Quitzower Weg 13 c, 17109 Demmin.
- Der vorliegende Höhen- und Lageplan ist auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und früherer Aufnahmen des Vermessungsbüros Weinst vom Januar 1999 erstellt worden.

### Teil B : Textliche Festsetzungen

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
1.1. Das Baugelände dient vorwiegend dem Wohnen.  
1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen unzulässig sind:  
- Tankstellen  
- Gartenbetriebe
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.  
3. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
3.1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,30 m überschritten werden.  
3.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge, deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.  
3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Gewächshäuser, Gartengeräte, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze sind dann zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:  
Gewächshäuser: max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und 24 m<sup>3</sup> Bauvolumen  
Gerätehütten: max. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche und 10 m<sup>3</sup> Bauvolumen  
Kleintierhaltung: max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und 30 m<sup>3</sup> Bauvolumen  
Müllplätze: max. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche und 10 m<sup>3</sup> Bauvolumen
- Öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin**  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
4.1. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin darf für jeweils eine Grundstücksausfahrt je entlang der öffentlichen Grünfläche gelegenes Baugrundstück überbaut werden.  
5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
5.1. Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
5.1.1. Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Bäume und Sträucher sind, soweit in der Planzeichnung nicht anders dargestellt, zu erhalten. Ist dies aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten dieser Bäume nicht mehr möglich bzw. ist davon auszugehen, daß durch die geplanten Bauvorhaben eine Erhaltung der Bäume nicht möglich ist, so ist beim Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde das Fällen dieser Bäume zu beantragen sowie ein Ersatz für die Bäume ausgleichend zu erwirken, der sich jeweils an den Festlegungen der Naturschutzverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der zur Antragstellung rechtspraktischen Fassung orientiert.  
5.1.2. Für den in der Planzeichnung als zu entfernen gekennzeichneten Baum ist folgender Ausgleich zu erbringen:  
6 Ersatzbäume, Stammumfang 12 - 14 cm (in 1 m Höhe gemessen)  
5.2. Bindungen für das Pflanzen von Bäumen  
5.2.1. In dem Bereich der ausgewiesenen Fläche für das Anpflanzen von Bäumen im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum sind 20 Baumpflanzungen zu realisieren. Dabei gelten:  
6 Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen  
14 Baumpflanzungen als Neupflanzungen  
Für die Ersatz- bzw. für die Neupflanzungen sind Ebereschen (Sorbus aucuparia) mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu verwenden.  
5.2.2. Neben den Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der privaten Grundstücksflächen, weitere Baumpflanzungen zu realisieren. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 einheimischer Laubbau bzw. sind 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Für die Laubbau-pflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind die unter Punkt 5.3 genannten Arten in aufgeführter Qualität zu verwenden. Nicht einheimische Bäume wie z.B. die Platane bzw. Koniferen, Scheibkirschen o.ä. erfüllen die Forderung der Pflanzung von Bäumen in privaten Grundstücksbereich nicht, sind jedoch darüber hinaus zulässig.

- Artenliste**  
5.3.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Laubbäume stehen folgende Arten zur Verfügung.  
**Großkronige Bäume**  
Acer platanoides Spitzahorn (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Acer pseudoplatanus Bergahorn (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Aesculus hippocastanum Esculus, Hahnentausend (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Fagus sylvatica Gemeine Eiche (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Quercus robur Stieleiche (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Tilia cordata Winterlinde (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Tilia platyphyllos Sommerlinde (Stammumfang 12 - 14 cm)  
**Spitzkronige Bäume**  
Betula pendula Hänubirke (Stammumfang 10 - 12 cm)  
Corylus avellana Hasel (Stammumfang 10 - 12 cm)  
Prunus avium Vogelkirsche (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Prunus padus Traubeneiche (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Sorbus aucuparia Eberesche (Stammumfang 12 - 14 cm)

- Mittel- und Kleinkronige Bäume**  
Handbirke (Stammumfang 10 - 12 cm)  
Baumhaasel (Stammumfang 10 - 12 cm)  
Vogelkirsche (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Traubeneiche (Stammumfang 12 - 14 cm)  
Eberesche (Stammumfang 12 - 14 cm)
- Sonstige Bepflanzungen**  
Im Bereich der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und für sonstige Bepflanzungen ist eine Ansatz mit einer Wildblumenmischung zu realisieren.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

- Dach**  
1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Hauptgebäude mit Holz-, Krüppelholz- bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig.

#### III. Hinweise

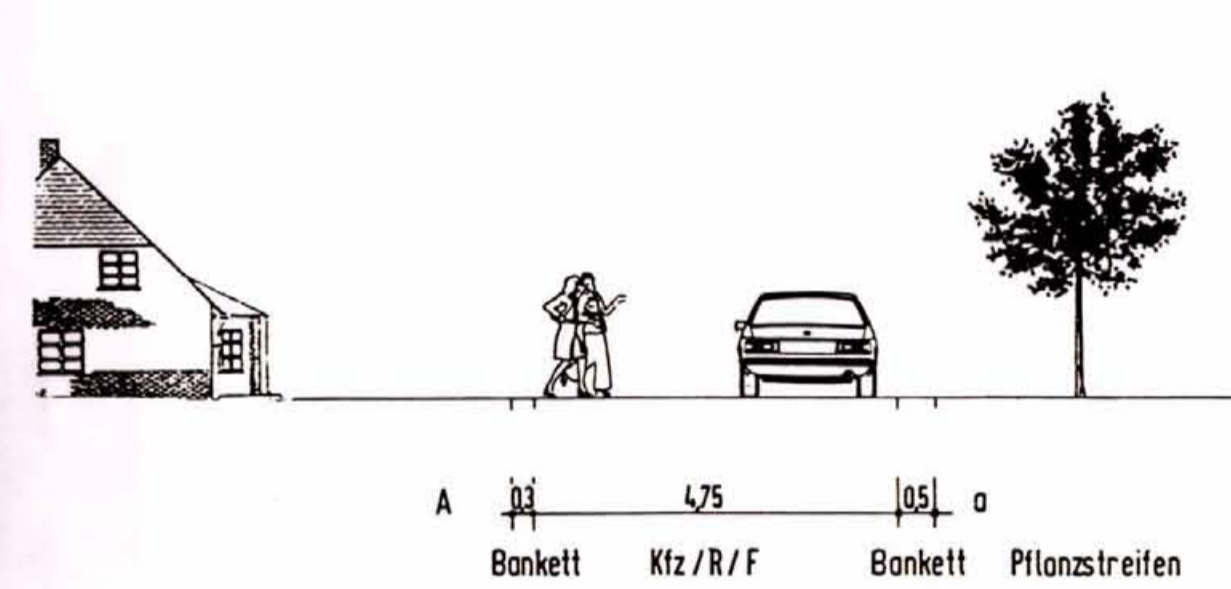
- Boddenkmalpflege**  
1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landammann für Boddenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Boddenkmalpflege bei den Erdarbeiten geeignete sein und eventuelle auftretende Funde gem. § 1 Dösch M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 Dösch M-V).  
1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 1 Dösch M-V (Ovbl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Boddenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
2. **Begründung der Privatgrundstücke**  
2.1. Es wird auf § 9 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festzusetzen, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.  
2.2. Es ist zu sichern, daß reich strukturierte Hausgärten entstehen. Dazu sind mindestens 5 % des Baugrundstückes als Mischwiese bzw. als Feuchtbio-top (biotopnaher Gartenteich mit Umland) zu gestalten.

### Verfahrensvermerke

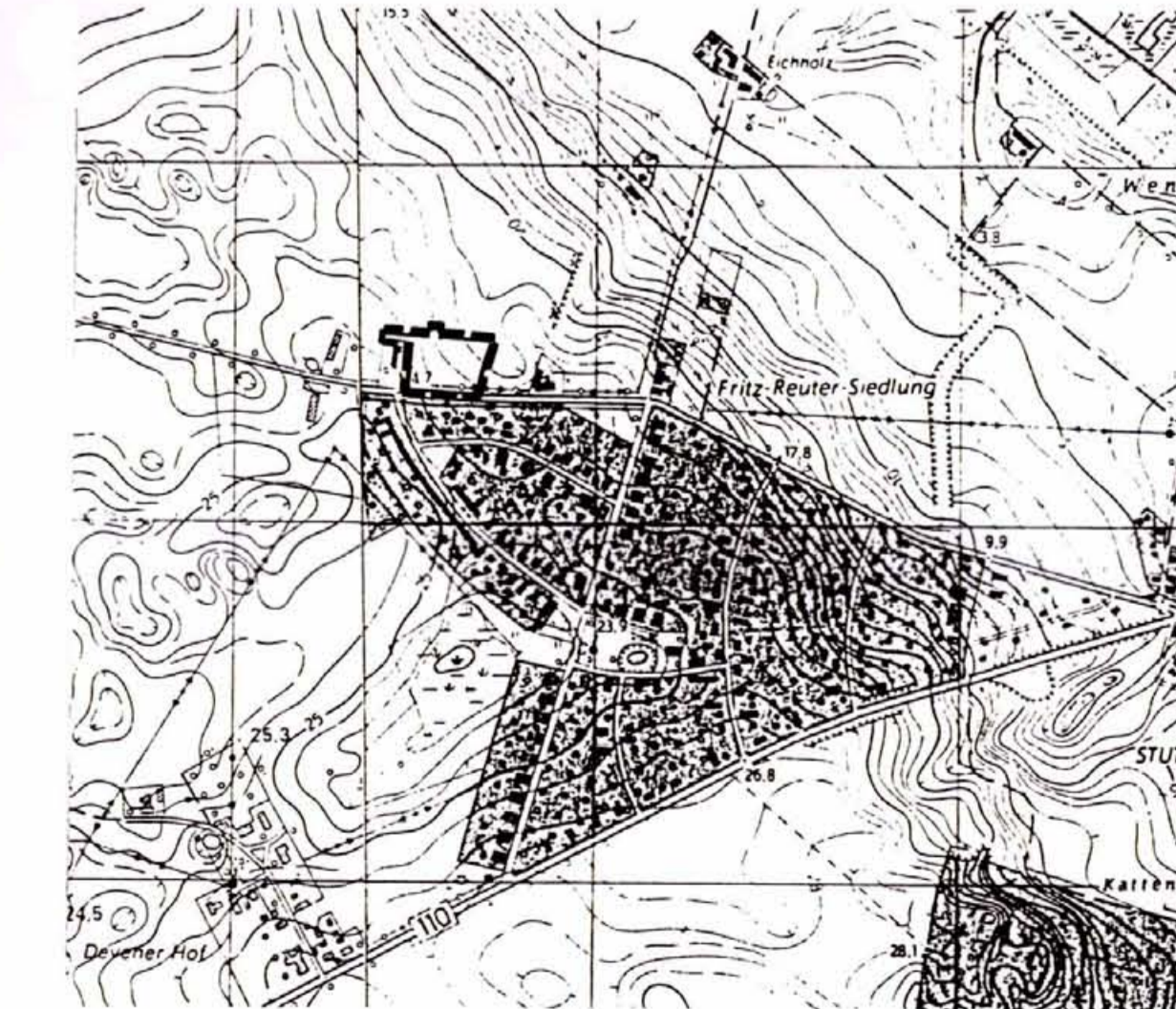
- Aufgestellt aufgrund des Dringlichkeitsbeschlusses des Hauptaus-schusses der Stadtvertretung vom 28.01.1998; bestätigt durch Beschluss der Stadtvertretung vom 11.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in dem "Demminer Nachrichten" vom 28.03.1998 erfolgt.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die für Bauplanung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung vom 24.03.1999 ist die Planverfahren von einem vorgezogenen Bebauungsplan in eine vorgezogenen Bebauungsplan geändert worden; die Bekanntmachung dieses Beschlusses ist am 17.04.1999 in dem "Demminer Nachrichten" erfolgt.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 24.03.1999 die Entwürfe des vorgezogenen Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.04.1999 bis zum 04.06.1999 während folgender Zeiten:  
Mo. 7.15 - 12.00 Uhr; 13.00 - 15.00 Uhr  
Di. 7.15 - 12.00 Uhr; 13.00 - 15.00 Uhr  
Mi. 7.15 - 12.00 Uhr; 13.00 - 15.00 Uhr  
Do. 7.15 - 12.00 Uhr; 13.00 - 15.00 Uhr  
Fr. 7.15 - 12.00 Uhr  
in der Stadtverwaltung Demmin, Bauamt, Maus II, Am Hansaerfer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.04.1999 in dem "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister

- Der vorgezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.09.1999 gebilligt.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtvertretung vom 22.09.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - bestätigt.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.12.1999 im "Demminer Nachrichten" 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 und weiter auf Falligkeit und Kräfte von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Hansestadt Demmin, d. 13.12.1999  
Unterschrift Der Bürgermeister

#### Straßenquerschnitt A - 0



#### Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



### Hansestadt Demmin vorgezogener Bebauungsplan Nr. 14

PROJEKT: "Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße"  
BAUHER: MBG Immobilien  
DATUM: Febr. 1999 / Sept. 1999  
MASSSTAB: 1 : 500  
BLATT NR.:  
ANLAGE:  
BEARBEITET: JA / MÜ  
VERFAHRSAKTE: BL NR. 266