

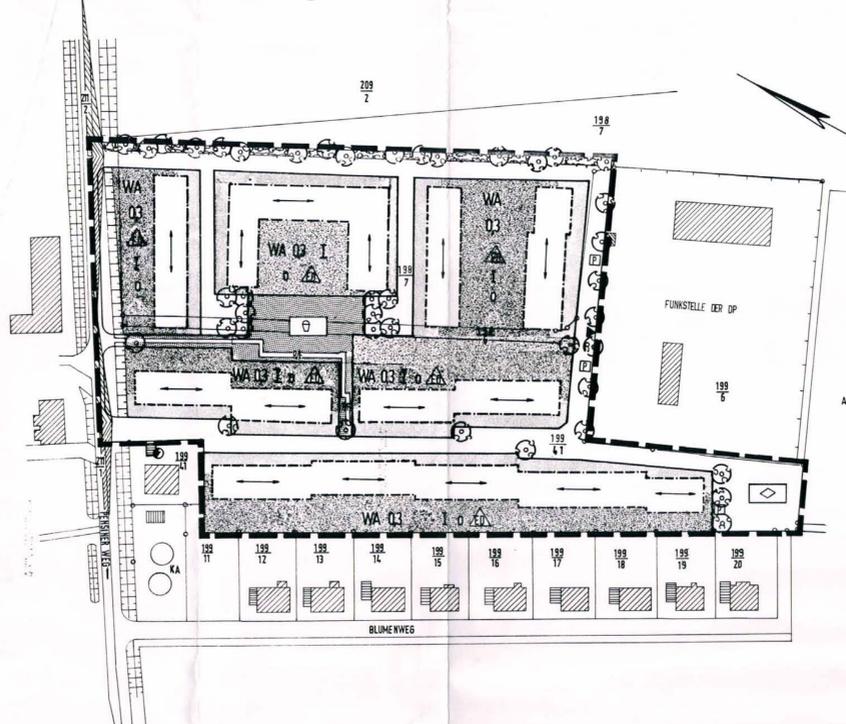
Satzung der Hansestadt Demmin über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung

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

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) beschließt die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin am 17.12.1997

die 1. vereinfachte Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" für das Gebiet der 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), als Satzung.

Teil A : Planzeichnung



Planlegende

I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO
G3 Grundflächenzahl, G33
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Stellung der baulichen Anlagen (bindend)

- Verkehrsmittel**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche, hier: Wohnstraße, Mischprofil einschließlich Fußwege sowie Gestaltung notwendige Grünflächen
Fahrbahnbegrenzungslinie
R/F Rad-/Fußweg
Ö Öffentliche Parkfläche
Ein- bzw. Ausfahrten
Sichtdreieck
Begrünter Platz
- Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Ö Öffentliche Grünflächen der Hansestadt Demmin
P Spielplatz der Hansestadt 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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Kennzeichnungen

1. Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bebauung

2. Ordnungsnummern

198/6 Flurstücknummern

3. Sonstige Kennzeichnungen

Personen Weg

Blumenweg

Vorhandene Einfriedigungen der bebauten Nachbargrundstücke

Vorhandene Trafostation

KA J-Kammer-Klärgrube

III. Hinweise

- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch KVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1322)
- Längen- und Höhenmaße erfolgen in Metern.
 - Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des B-Planes dem Stand vom 23.07.90
 - In der Planzeichnung verwendete Planzeichen entsprechen den Richtlinien der Baunutzungsverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. II, 1991, S. 98)
 - Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
 - die Flächennutzungsverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 98)
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994, BGBl. II, S. 3486, insbesondere der Sonderregelungen bis zum 31.12.1997 nach § 24c a
 - das Gesetz der DDR über die Baurechtung (BauG) 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 entscheidungsbefugten Behörde zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO
2.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 Geschos festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse gem. § 2 Abs. 4 BauNVO vom 20.07.90.
2.2. Garagen, die in das Erdgeschoss von Gebäuden eingebaut werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl unberücksichtigt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB
3.1. Die ausgewiesenen Baugrenzen können gem § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile bis max. 1,5 m überschritten werden.
3.2. Garagenbauten bis 35 m² Grundfläche sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsmittel**
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, Baumplantagen o.ä. so zu gestalten, daß eine Verbindung des Durchfahrtsbereichs mit der Straße nicht wird und der Verkehrraum für die Anwohner als nutzbare Freizeitanlagen erhalten bleibt.
4.2. Die Verkehrsflächen sind verkehrsfähig auszubauen (wassererb. Wegdecken, Klüften-, Beton- oder Natursteinpflaster oder Plattenbeläge ohne Fugenverzug, 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 Verkehrsmöglichkeit für PKW und LKW zu gestalten.
4.6. Die als "begrünter Platz" festgesetzte Verkehrsfläche am südlichen Rand des Bebauungsgebietes ist so zu gestalten, daß eine Wendemöglichkeit für PKW und LKW besteht.
- Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
5.1. Öffentliche Grünflächen der Hansestadt Demmin
5.1.1. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen liegen in Rechtsträgerschaft der Stadt Demmin, sie sind von der Stadt anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
5.1.2. 45 % der öffentlichen Grünfläche ist als Kinderspielfeld für Kinder bis 12 Jahre auszubauen. 55 % der Fläche als Grünverbindung mit Fuß- und Radweg, Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Fargolen, Wasserflächen o.ä.
5.1.3. Es sind natürliche Baustoffe wie Holz oder Stein zu verwenden.
5.1.4. 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.
5.1.5. 40 % der öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft einzugrün, davon 75 % mit Sträuchern der unter Punkt 6.1.4., 6.1.5. und 6.1.6. genannten Arten, in Kinderspielfeldern sind lediglich als ungrün eingestufte Arten zulässig.
5.1.6. 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 Höhe des überbaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.
5.2.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in allen Bereichen des Bebauungsgebietes ausgeschlossen; Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartenerkerbauten und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 m Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gartenerkerbauten: max. 5 m Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung: max. 15 m Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen

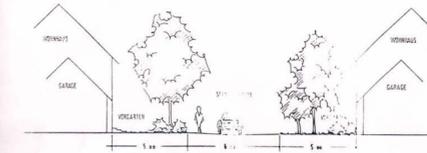
- Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung**
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
5.2.4. Vorgärten
Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedigungen durch Pflanzung bis 0,60 m sind zulässig. Je Vorgarten ist ein Baum oder Strauch der unter Punkt 6.1.2., 6.1.3. bzw. 6.1.4. genannten Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein zusätzlicher Stellplatz im Bereich der Garagenzufahrt erlaubt. Eine Überdachung des Stellplatzes durch begrünte Carports ist zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und das Gebäude angeschlossene ist.
Als Bodenbeläge sind die in Bebauungsplan unter Punkt 4.2. genannten Arten zulässig. Die Bodenbeläge sind denen der Verkehrsflächen anzupassen.
5.2.5. Hausgärten
Die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufriedigen. Eine seitliche und rückwärtige Grundstücksbefestigung ist statthaft. Als Einfriedigung sind zugelassen:
- Hecken aus Laubgehölze bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.
- Offene Holzhecke 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.
- 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
Spitzahorn
Bergahorn
Gen. Korbakazanie
Gen. Esche
Gen. Kiefer
Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Bergahorn
6.1.3. Mittel- und kleinkronige Bäume
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus in Sorten
Prunus padus
Rubus in Sorten
Hemlocke Obstgehölze
Feldahorn
Sanddorn
Weißdorn
Traubenkirsche
Eberesche und Wehlbeeren
6.1.4. Großgehölze
Amelanchier laevis
Crataegus in Sorten
Syringia vulgaris
6.1.5. Laubgehölze
Cornus sanguinea
Corylus avellana
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 Hainbuche
Weißbuche
Pflaumbäume
Gen. Efeu
Schlingensiebenerde
Gen. Liguster
Heckkirsche
Schwarzerdorn
Alpenjohannisbeere
Hundsrose
Schottische Zaunrose
Rambler
Himbeere
Salweide
Kaspische Weide
Purpurweide
Schwarzer Holunder
Gen. Schneeball
6.1.6. Ziersträucher
Deutzia in Sorten
Foraythia intermedia
Philadelphus coronarius
Ribes nigrum "Atrorubrum"
Strauchrose in Sorten
Spiraea in Sorten
Weißer Jasmin
6.1.7. Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Zierpflanzen dienende Baumarten zugelassen werden.
6.2. Für die weichen festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 6.1.2. zu bestimmen. Die Baumarten müssen die Mindestgröße von 2,00 m zu 7,00 m besitzen, die sind von Verfahren zu schützen und dauerhaft mit Sträuchern entsprechend Punkt 6.1.5. und 6.1.6. zu begrünen. Ein geringfügiges Verändern der Standort (bis max. 5 m) ist zulässig.
6.3. Auf der im Nord-Osten des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Punkte 6.1.2., 6.1.3. und 6.1.4. anzulegen. Die quadratische 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 weichen festgesetzten Bäumen 6 weitere Bäume gem. Punkt 6.1.2. bzw. 6.1.3. zu pflanzen.
- 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 Versorgungsunternehmen zu belasten. Die Leitungen sind in öffentlichen Leitungsstrassen zusammenzulegen.
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 Vorkerkerungen gegen äußere Einwirkungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
9.1. Zur Bewässerung der Vor- und Hausgärten 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 in Planungsgesamtheit befindliche Oberboden ist bei Bauaktivitäten entsprechend DIN 19515 zu sichern.

II. Bauordnungsrechtliche Hinweise

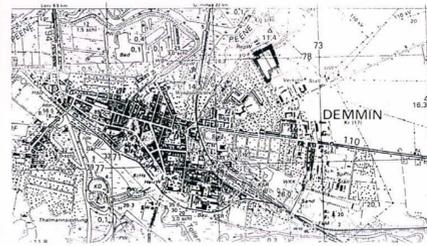
- Gestaltung**
gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO
1.1. Dach (gilt nicht für Garagen und Nebengebäude)
1.1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Satteldach, Krüppelwalddachern mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig.
1.1.2. Ungültige Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.1.3. Dachaufbauten und Dachabschnitte dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen aus seitlichen Gebäudeabschlüssen mindestens 1,5 m Abstand halten.
1.1.4. Flachdachbauten sind unzulässig.
1.1.5. Die Dacheindeckung wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OR-Rohdecke bis OR-Sparren und soll 0,75 m betragen.
1.1.6. Für die Dacheindeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Fachplan der Dachlegel anzuschließen.
1.2. Geschosshöhen
1.2.1. Die Höhe des Dachgeschosses darf max. 3,00 m betragen.
1.3. Außenanlagen von Hausgärten
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.

- Sozialausbildung**
1.4.1. Die Sozialebenen der Gebäude dürfen in Mittel nicht höher als 0,60 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundwasserstände nicht erwarten hoch liegen.
- Schutz gegen äußere Einwirkungen**
1.5.1. Bei Aufbau des Dachgeschosses sind die Fenster als Schallschutzfenster auszubauen.
- Nachrichtliche Hinweise**
1. Unterhalb der Hochspannungsfreileitung ist die Bebauung der betreffenden Baugrundstücke erst nach Verkehlung der Freileitung möglich.
2. Das vorhandene 15 kV-Kabel ist aus dem Baubereich zu verlegen. Rechtsträger ist die Deutsche Bundespost.
- Verfahrensvermerke**
1. Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" ist am 30.07.1993 in Kraft getreten.
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister
2. Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung über die vereinfachte Planänderung vom 30.08.1994. Der Beschluss ist am 24.04.1994 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister
3. Die von der vereinfachten Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung sind mit Schreiben vom 19.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister
4. Die von der vereinfachten Planänderung betroffenen Eigentümer wurden mit Schreiben vom 19.03.1997 über die geplante Planänderung informiert. Gleichzeitig wurde den Eigentümern mitgeteilt, daß sie zu den beachtlichen Planänderungen Stellung nehmen können.
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister
5. Den Trägern öffentlicher Belange und den Grundstückseigentümern wurde die Möglichkeit der Einsichtnahme in das geänderte Planwerk eingeräumt. Aus diesem Grunde hat der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Neuer Blumenweg" sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 24.03.1997 bis zum 28.04.1997 während folgender Zeiten:
Mo. 7.00 Uhr - 12.00 Uhr, 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Di. 7.00 Uhr - 12.00 Uhr, 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Mi. 7.00 Uhr - 12.00 Uhr, 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Do. 7.00 Uhr - 12.00 Uhr, 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Fr. 7.00 Uhr - 12.00 Uhr
in der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Am Hanseufer 3, Zimmer 111 zur Einsichtnahme ausgelegt.
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister
6. Seitens der Träger öffentlicher Belange, der Eigentümer und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung sind bezüglich der Planänderung keine Bedenken und Anregungen formuliert worden. Eine Abmänglung der Hinweise ist am 17.12.1997 erfolgt.
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 21.04.1996 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grundpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1:6000 vorliegt. Regreklamtionen können nicht geltend gemacht werden.
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister
8. Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.1997 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des vorzeitigen Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.12.1997 gebilligt.
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister
9. Der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2 "Neuer Blumenweg" sowie die Stelle, bei der der geänderte Plan auf Dauer während der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.01.1998 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 9 Kommunalverfassung (KV-MV) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M-V, S. 249) hingewiesen worden.
Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" ist am 01.02.1998 in Kraft getreten.
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister

Straßenquerschnitt



Übersichtskarte Maßstab: 1 : 50.000



vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung

PROJEKT : "NEUER BLUMENWEG"
BAUHERR : STADTVERWALTUNG DEMMIN
DATUM : JUL. 1993 / DEZ. 1996 / DEZ. 1997
MAßSTAB : 1:1000
BLATT NR. :
ANLAGE :
BEARBEITET : TE / JA / MÜ
GENESSE N :
VERFAHRENSAKTE BL. NR. 106