

zweite vereinfachte Änderung der  
Satzung der Hansestadt Demmin über den

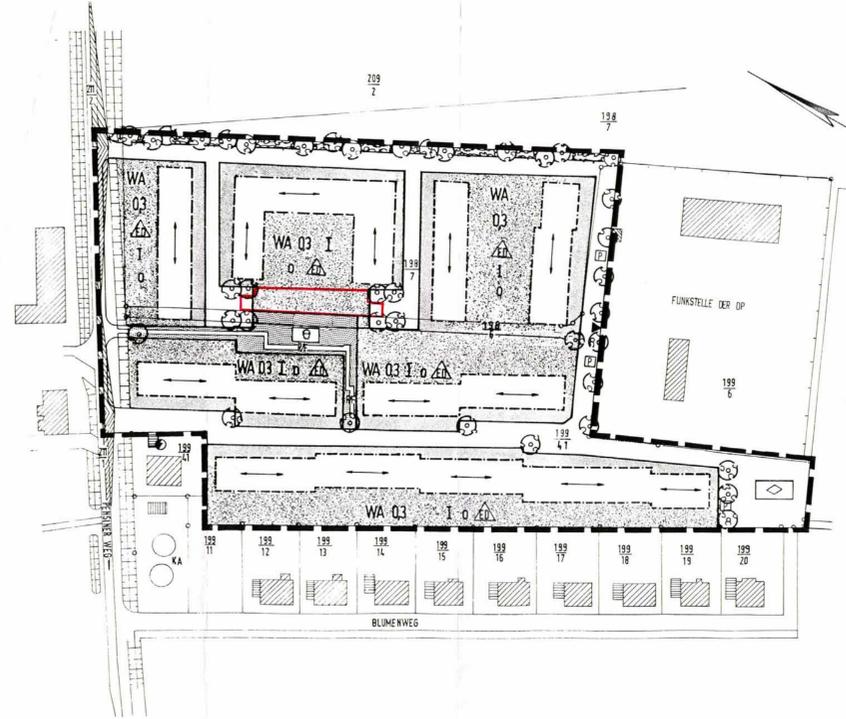
# Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg"

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

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des BauGB in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I, S. 137) be-  
schließt die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin am 10.10.2001 die

zweite vereinfachte Änderung der Satzung des 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 Planzeich-  
nung (Teil A) und dem Text (Teil B).

## Teil A : Planzeichnung, Maßstab: 1 : 1.000



## Planlegende

### I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
gen. § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB  
WA Allgemeines Wohngebiet gen. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO  
0,3 Grundflächenzahl, GZ  
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Stellung der baulichen Anlagen**  
gen. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
Baugrenze  
o offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Stellung der baulichen Anlagen (bindend)

### 4. Verkehrsflächen

- gen. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Strassenverkehrsfläche, hier: Wohnstraße, Mischprofil einschließlich Fußwege sowie zur Gestaltung notwendige Grünflächen
  - Fahrbahnbegrenzungslinie
  - R/F Rad-/Fußweg
  - Ö Öffentliche Parkfläche
  - Ein- bzw. Ausfahrten
  - Sichtdreieck
  - Begrünter Platz
- ### 5. Grünflächen
- gen. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Ö Öffentliche Grünflächen der Hansestadt Demmin
  - o Spielplätze der Hansestadt Demmin
  - Private Grünfläche, Hausgarten
  - Private Grünfläche, Vorgarten

### 6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen

- gen. § 9 (1) Nr. 25
- Anzupflanzende Sträucher
  - Anzupflanzende Bäume

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-  
planes

### II. Kennzeichnungen

#### 1. Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bebauung

#### 2. Ordnungsnummern

Flurstücksnummern

#### 3. Sonstige Kennzeichnungen

Pensiner Weg

Blumenweg

Vorhandene Einfriedungen der bebauten Nachbargrundstücke

Vorhandene Trafostation

3-Kammer-Klägrube

### III. Hinweise

- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des B-Planes dem Stand vom 23.04.1993.
- In der Planzeichnung verwendete Planzeichen entsprechen den Richtlinien der Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
  - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137)
  - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.05.1998 (GVBl. M-V, S. 468, der. S. 432), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVBl. M-V, S. 447, 475)

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
gen. § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB
- 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**  
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 4 Gesch. festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse gem. § 2 Abs. 4 BauNVO vom 20.07.90.**
- Gerägen, die in das Erdgeschoss von Gebäuden eingebaut werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl unberücksichtigt.**
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
gen. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB
- Die ausgewiesenen Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile bis max. 1,5 m überschritten werden.**
- Gerägebauten bis 35 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- Verkehrsflächen**  
gen. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 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 Fußwegbereich, Grünflächen, Baumflanzungen o.ä. so zu gestalten, daß eine Verminderung der Durchfahrtschwindigkeit erreicht wird und der Verkehrraum für die Anwohner als nutzbare Freiraum erhalten bleibt.**
- Die Verkehrsflächen sind verkehrsunfähig auszubauen (wasserreg. Wegweiser, Klücker-, Beton- oder Mauerwerkplatten oder Plattenbeläge ohne Fugenverfüß, evtl. mit Kantenprofil).**
- Eine Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist über die Verwendung von Bodenbelägen unterschiedlicher Farbe zu realisieren. Der Fußweg ist überfahrbar auszubauen.**
- Die Bodenbeläge der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind denen der Fahrbahn anzupassen.**
- Die Wendepunkte der beiden Stichstraßen in Kernbereich des Bebauungsgebietes sind als Platzflächen mit Wendemöglichkeit für PKW und LKW zu gestalten.**
- Die als "begrünter Platz" festgesetzte Verkehrsfläche am südlichen Rand des Bebauungsgebietes ist so zu gestalten, daß eine Wendemöglichkeit für PKW und LKW besteht.**
- Grünflächen**  
gen. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Ö Öffentliche Grünflächen der Hansestadt Demmin**
- 25 % der öffentlichen Grünfläche ist als Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre auszubauen. 75 % der Fläche als Grünverbund mit Fuß- und Radweg, Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Pergolen, Wasserflächen o.ä.**
- Es sind natürliche Baustoffe wie Holz oder Stein zu verwenden.**
- Die Hauptwege innerhalb der Grünflächen dienen als kombinierte Rad- und Fußwege ohne bauliche Trennung. Die 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. Die sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.**
- 16,4 % 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 Kinderspielbereich sind lediglich als untypisch eingestufte Arten zulässig.**
- Für 100 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche ist mindestens 1 Baum gemäß Artenliste zu pflanzen.**
- Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.**
- Private Grünflächen**
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.**
- Nebenanlagen in Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in allen Bereichen des Bebauungsgebietes ausgeschlossen; Ausnahmen für gewöhnliche Gartengeräteabstellplätze und Anlagen für die Kleinierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:**
  - Gewächshäuser: max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und 24 m<sup>3</sup> Bauvolumen
  - Geräteabstellplätze: max. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche und 10 m<sup>3</sup> Bauvolumen
  - Kleinierhaltung: max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und 30 m<sup>3</sup> Bauvolumen

- Die sind im hinteren Gartendrittel anzurorden und zur öffentlichen Fläche bis Gemarkungslinie einzugrünen.**
- Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.**
- Vorgarten**  
Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedungen durch Pflanzung bis 0,40 m sind zulässig. Je Vorgarten 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 Strauch im Bereich der Garteneinfahrt erlaubt. Eine Überdachung des Stellplatzes durch begrünte Carports ist zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und den Gebäuden angeschlossen ist.
- Alle Bodenbeläge sind die in Bebauungsplan unter Punkt 4.2. genannten Arten zulässig. Die Bodenbeläge sind denen der Verkehrsflächen anzupassen.**
- Nausgarten**  
Die als Nausgarten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Flächen auszuführen. Eine weiltliche und räumliche Grundflächeneinfassung ist erforderlich. Als Einfriedung sind zugelassen:
  - Hecken aus Laubholz bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.
  - Offene Holzmauer 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**  
gen. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
- Artenliste**
- Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Bäume und Sträucher stellen 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
Spitzenhorn	Bergahorn	Gem. Haselnuß	Grünahorn	Gem. Kiefer	Vogelkirsche	Traubeneiche	Eichenlaube	Winterlinde	Sommerlinde	Bergulme
  - 6.1.3. Mittel- und kleinkronige Bäume**

Acer campestre	Betula pendula	Crataegus in Sorten	Prunus padus	Rododendron	Salix caprea	Salix purpurea	Sambucus nigra	Viburnum opulus
Feldahorn	Sandbirke	Weißdorn	Traubeneiche	Bereichen und Mehlbeeren	Salweide	Schwarzer Holunder	Schneeball	
  - 6.1.4. Großgehölze**

Ameißenbuche laurarii	Crataegus in Sorten	Malus in Sorten	Syringia vulgaris
Felsenbirne	Weißdorn	Apfel	Gem. Flieder
  - 6.1.5. Laubgehölze**

Cornus sanguinea	Coryllus avellana	Euonymus europaeus	Hedera helix	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
Noter Hartriegel	Haselnuß	Stachelbeere	Gem. Efeu	Ligustrum	Kuckucksbirne	Schwarzerdorn	Alpenjohannisbeere	Sonderrose	Schottische Saunrose	Brombeere	Himbeere	Salweide	Raspelweide	Purpurweide	Schwarzer Holunder	Schneeball
  - 6.1.6. Ziersträucher**

Deutzia in Sorten	Forysthia intermedia	Philadelphus coronarius	Ribes sangu.	"Atrocydonia"	Sträucher in Sorten	Spiraea in Sorten	Weigela in Sorten
Weißblütenstrauch	Goldgelbchen	Felschen Jasmin	Zierjohannisbeere		Spiertstrauch	Weigela	
  - 6.1.7. Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Zierpflanzen dienende Baumarten zugelassen werden.**
- Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 6.1.2. zu entnehmen. Die Baumstämme müssen eine Mindestgröße von 4,00 m x 2,00 m besitzen, die sind vor Überfahren zu schützen und dauerhaft mit Sträuchern entsprechend Punkt 6.1.5. und 6.1.6. zu bepflanzen. Ein geringfügiges Verschieben der Standorte (bis max. 5 m) ist zulässig.**
- Auf der in Nord-Osten des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3 m breite Recke aus Bäumen und Sträuchern der Punkte 6.1.2., 6.1.3. und 6.1.5. 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.**
- Auf der als "begrünter Platz" festgesetzten Fläche sind neben den zeichnerisch festgesetzten Bäumen 6 weitere Bäume gem. Punkt 6.1.2. bzw. 6.1.3. zu pflanzen.**
- Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen**  
gen. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen der Stadt Demmin sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsanlagen zu belasten. Die Leitungen sind in gebündelten Leitungsstrassen zusammenzulegen.**
- Höhenlage baulicher Anlagen**  
gen. § 9 (2) BauGB
- Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Erschließungsfläche abzustimmen.**
- Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen**  
gen. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Zur Bekämpfung der Vor- und Nausgärten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenentöner oder Ritzern zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluss an das Kanalsystem ist vorzusehen.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Der in Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Baustätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.**

### II. Bauordnungsrechtliche Hinweise

- Gestaltung**  
gen. § 12 Abs. 1 und 2 BauO
- Dach (mit nicht für Garagen und Nebengebäude)**
- Für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Satteldach, Krüppeldach oder mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig.**
- Ungünstige Dachneigungen auf einen Gebäude sind unzulässig.**
- Dachaufbauten und Dachabschlüsse dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.**
- Flachdachgebäude sind unzulässig.**
- Die Dampfschicht wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohdecke bis OK-Sparren und soll 0,75 m betragen.**
- Für die Dachdeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig. Schornsteinköpfe sind den Farbton der Dachziegel anzupassen.**
- Geschosshöhen**
- Die Höhe des Dachgeschosses darf max. 3,00 m betragen.**
- Außenwände von Baukörpern**
- Baukörper innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinsicht auf die Außenwand, sowohl in Material als auch in Farbe einheitlich zu gestalten.**

### 1.4. Hockelausbildung

Die Hockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,60 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundwasserhältnisse wider erwarten hoch liegen.

### 1.5. Schutz gegen äußere Einwirkungen

Bei Ausbau des Dachgeschosses sind die Fenster als Schallschutzfenster auszubauen.

### Nachrichtliche Hinweise

- Unterhalb der Hochplanungserteilung ist die Bebauung der betroffenen Baugrundstücke erst nach Verklebung der Freileitung möglich.
- Das vorhandene 15 kV-Kabel ist aus dem Baubereich zu verlegen. Reichtträger ist die Deutsche Bundespost.

### Verfahrensvermerke

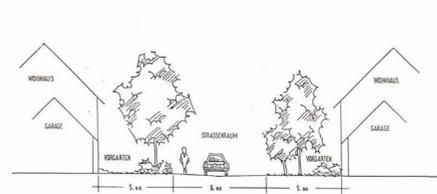
- Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung ist am 01.02.1998 in Kraft getreten.
- Auf der Stadtvertreterversammlung der Hansestadt Demmin am 28.03.2001 haben die Abgeordneten den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslage bestimmt. Gleichzeitig ist beschlossen worden, daß die von der Planungserteilung betroffenen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren der 2. Änderung der Satzung des B-Planes zu beteiligen sind.
- Die von der vereinfachten Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie das Amt für Raumordnung und Landschaftsplanung sind mit Schreiben vom 30.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Entwürfe der zweiten Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.04.2001 bis zum 31.05.2001 während folgender Zeiten:
  - Mo. 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
  - Di. 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 17:45 Uhr
  - Mi. 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
  - Do. 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
  - Fr. 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
 in der Verwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Am Hanseufer 3, Bauamt, Zimmer III zur Einsichtnahme ausgelegen.
- Seitens der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden, der Bürger und seitens des Amtes für Raumordnung und Landschaftsplanung sind bezüglich der Planänderung keine Bedenken und Anregungen formuliert worden. Eine Abwägung der Hinweise ist am 10.10.2001 erfolgt.
- Die 2. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.10.2001 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 10.10.2001 gebilligt.

Die zweite Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" bezieht sich auf Festsetzungen in dem Bereich, der farblich gekennzeichnet worden ist. Außerdem geändert wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 5.1.2. und 5.1.5, die im Planwerk ebenfalls farblich gekennzeichnet worden sind.

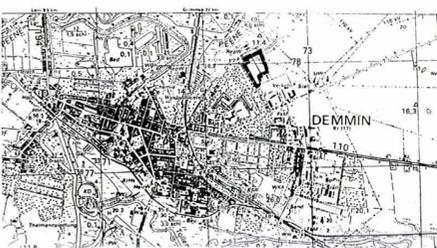
Hansestadt Demmin, d. 30.10.2001

Wolfgang  
Bürgermeister

## Straßenquerschnitt



## Übersichtskarte Maßstab: 1 : 50.000



2. vereinfachte Änderung der Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg"

PROJEKT : Neuer Blumenweg  
BAUHERR : Hansestadt Demmin  
DATUM : Dez. 2000 / Okt. 2001  
MAßSTAB : 1 : 1000  
BLATT NR. :  
ANLAGE :  
BEARBEITET : TE / JA / MU

VERFAHRSAKTE BL. NR. 100  
Ingenieurbüro Teetz  
Am Mühlentich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03988 / 222047 · Fax. 03988 / 222048