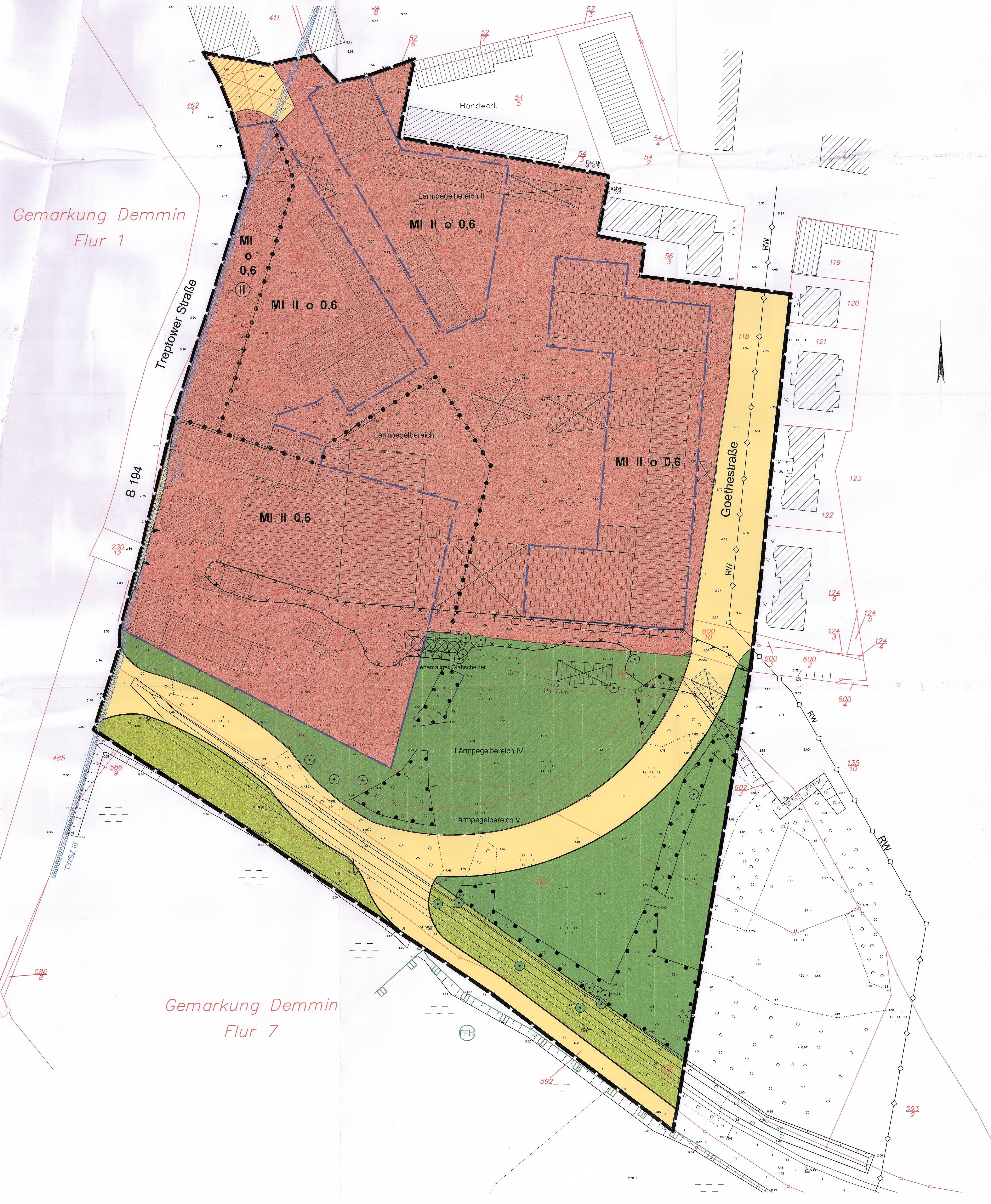


Auftrag der Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 23 "Treptower Straße - Schubertstraße"

Net des ehemaligen LIW- und Gärtnereigeländes, welches nördlich durch die Flurstücken 411 der Flur 1 der Gemarkung Demmin sowie die Flurstücken 52/8, 54/5 und 56/3 der Flur 7 der Gemarkung östlich durch die Goethestraße und deren östlich verlängerte Grundstücksgrenze in südliche Richtung, südlich durch die Tollensewiesen und westlich durch die Treptower Straße begrenzt wird

Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018) wird mit Beschluss der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Treptower Straße - Schubertstraße" für das Gebiet des ehemaligen LIW- und Gärtnereigeländes, welches nördlich durch die Flurstücken 411 der Flur 1 der Gemarkung Demmin sowie die Flurstücken 52/8, 54/5 und 56/3 der Flur 7 der Gemarkung Demmin; östlich durch die Goethestraße und deren östlich verlängerte Grundstücksgrenze in südliche Richtung, südlich durch die Tollensewiesen und westlich durch die Treptower Straße begrenzt wird, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO
 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Mall der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

0,6	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
II	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. zwei zulässige Vollgeschosse
①	zwingende Anzahl der Vollgeschosse, z.B. zwingend zwei Vollgeschosse

- Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

	offene Bauweise
	Baugrenze
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche (teilweise Integration vorhandener Straßenräume, hier: Goethestraße)
	Ein- und Ausfahrbereich

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

	unterirdisch, hier: Regenwasserabfuhr
--	---------------------------------------

- Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	öffentliche Grünfläche, hier: ohne Zweckbestimmung
	private Grünfläche, hier: ohne Zweckbestimmung

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	zu erhaltender Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung, hier: Abgrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von der zwingend vorgeschriebenen Anzahl der Vollgeschosse
	für eine Bebauung vorgesehene Fläche, die aufgrund der gegebenen bzw. der im Zusammenhang mit dem Bau der südlichen Randstraße prognostizierten Belastung durch Straßenverkehr dem Lärmpegelbereich ... II - maßgeblicher Außenlärmpegel zwischen 55 dB (A) und 60 dB (A) - III - maßgeblicher Außenlärmpegel zwischen 60 dB (A) und 65 dB (A) - IV - maßgeblicher Außenlärmpegel zwischen 65 dB (A) und 70 dB (A) - V - maßgeblicher Außenlärmpegel zwischen 70 dB (A) und 75 dB (A) - zuzuordnen ist.

II. Planzeichnerische Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

- | | |
|--|--|
| | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |
|--|--|

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- | | |
|--|--|
| | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserzuchtzone III der Wasserversorgung Demmin |
|--|--|

IV. Planzeichen ohne Normcharakter

- Katastrische Grundlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

	Flurstück
	Flurstücksgrenze
	Flurstücknummer
	abgegrenzter Grenzpunkt
	nicht abgegrenzter Grenzpunkt
	Zuordnungspfeil
	Flur
	Flurgrenze
	Flurnummer
	Gemarkung Demmin
- Sonstige Kennzeichnungen**

	vorhandener Bestand an Hauptgebäuden, hier: Wohn- und Geschäftshäuser, Ärztehaus
	vorhandener Bestand an Nebengebäuden, hier: Garagen, Schuppen, aufgegebenes bauliches Anlagen des ehemaligen Landesarchiv-Instandhaltungs-Werkes (LZW) sowie der ehemaligen Garmerei
	Gebäudebestand, der zu entfernen ist

- | | |
|--|---|
| | Höhenpunkt in m über NN |
| | ehemalige Olabscheider, der zu entfernen ist |
| | vorhandene Böschung |
| | vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt |
| | vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt |
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung**

	vorhandene Straßenräume angrenzender Straßen, hier: Treptower Straße
	Umgrenzung eines Gebietes, welches der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie der Europäischen Union unterliegt, hier: FFH-Vorschlagsgebiet DE 2245-302 "Tollenseetal mit Zuflüssen"

VI. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018). Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung M-V (LBO) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVBl. M-V, S. 194) - Änderung gegenüber dem Beschluss des Landesverfassungsorgans vom 26. Juli 2007 (GVBl. M-V, S. 318)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 1991), S. 38)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2006 (GVBl. M-V, S. 560)

VII. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die vorliegende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist ein Höhen- und Lageplan mit katastrischen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom Juli 2006.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.	- Mischgebiet -
1.1.1.	Das Baugebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.1.2.	In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind: (1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (4) sonstige Gewerbebetriebe, (5) Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
1.1.3.	In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind: (1) Anlagen für sportliche Zwecke, (2) Gartenbaubetriebe.
1.1.4.	In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind: (1) Vergnügungststätten, (2) Tankstellen.
1.1.5.	Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebeinrichtungen wird festgesetzt, dass diese in ihrer Gesamtheit im Baugebiet eine Größenordnung von insgesamt 1.150 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen, wobei jedoch bestimmt wird, dass einzelne Verkaufseinrichtungen eine Größenordnung von 800 qm nicht überschreiten dürfen.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2. der textlichen Festsetzungen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengeräthelchen, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m ² Grundfläche und 24 m ³ Bauvolumen
Geräthelchen:	max. 5 m ² Grundfläche und 10 m ³ Bauvolumen
Kleintierhaltung:	max. 15 m ² Grundfläche und 30 m ³ Bauvolumen
Müllplätze:	max. 5 m ² Grundfläche und 10 m ³ Bauvolumen

3. Festsetzung von Maßnahmen des Immissionssschutzes

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche (siehe Planzeichnung) definiert. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der Raumart aus Tabelle 8, DIN 4109 auszuführen. Auszugswerte seien hier genannt:

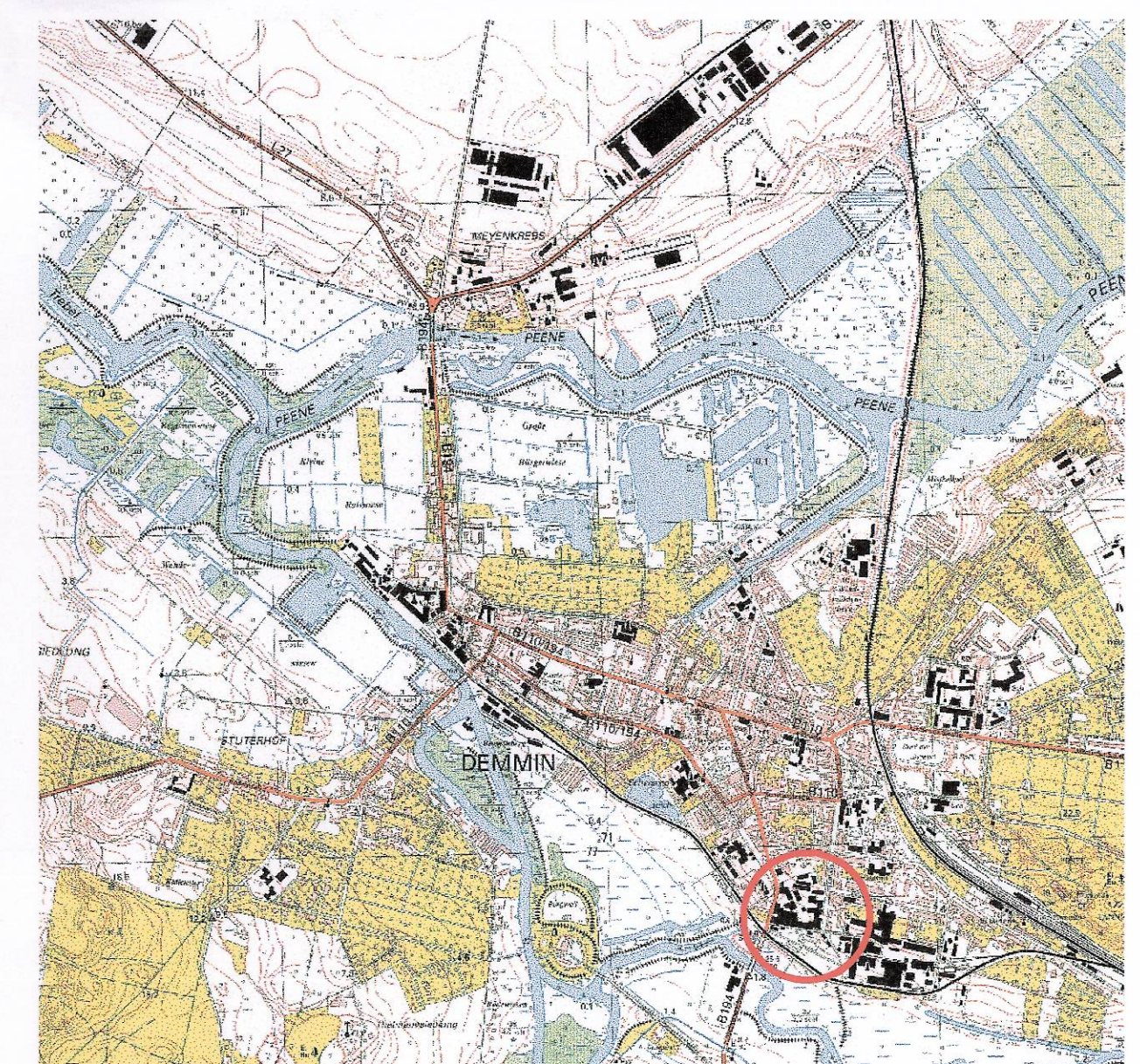
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderl. result. Schalldämmmaß
II	56 dB (A) bis 60 dB (A)	20 dB
III	60 dB (A) bis 65 dB (A)	25 dB
IV	65 dB (A) bis 70 dB (A)	30 dB
V	70 dB (A) bis 75 dB (A)	35 dB

Fenster sind entsprechend Tabelle 10, DIN 4109 zu bemessen. Ein Anspruch auf Einhaltung festgesetzter Immissionspegel bei geöffneten Fenstern besteht nicht. Im straßenannahen Bereich sind besonders schutzbedürftige Räume (Schlaf-/ Ruheräume) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen.

3.2. Ausnahmen von 3.1. können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude nicht erforderlich ist.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- Aufgrund der gegebenen Situation, dass ein überwiegend bebauter Innenstadtkern überplant wird, wird bestimmt, dass im Bereich vorhandener Bebauung die festgesetzte Baugrenze erst dann Wirkung entfaltet, wenn die vorhandene Bebauung abgebaut ist.



Vorentwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Treptower Straße - Schubertstraße"

Projekt:
Bauherr: Hansestadt Demmin
Datum: März 2009
Maßstab: 1:500
Blatt Nr.:
Anlage:
Bearbeitet:
Gemessen: Dipl.-Ing. Herbert Weinert