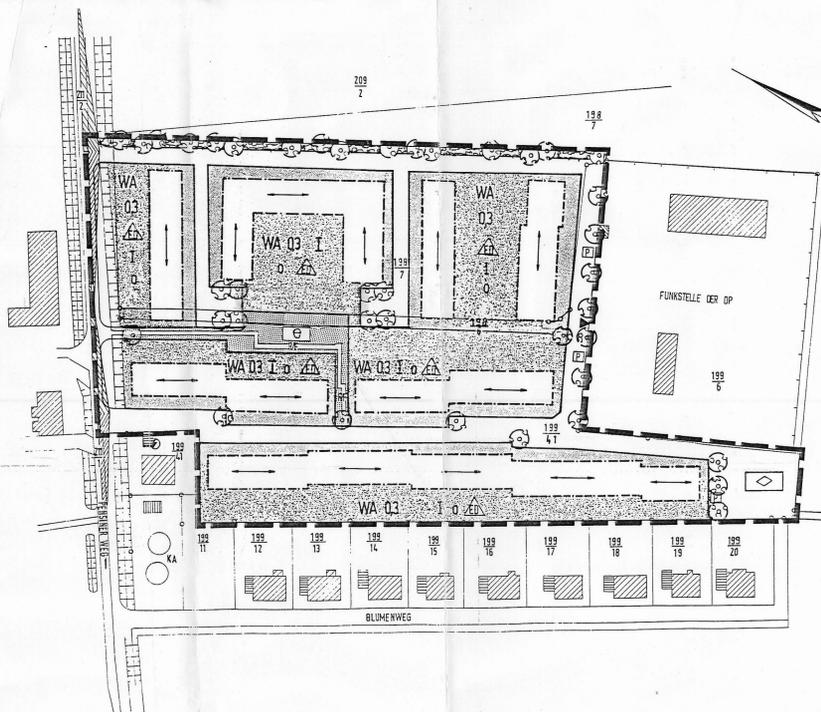


# Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 2. Änderung für die Flurstücke 198/6, 198/7, 199/41, 211/1 und 211/2 der Flur 3 der Gemarkung Demmin

Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137) beschließt die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin am

die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" für das Gebiet der Flurstücke 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, Maßstab: 1 : 1.000



## Planlegende

### I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gen. § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gen. § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

O3 Grundflächenzahl, GZ

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

#### 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Stellung der baulichen Anlagen

gen. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Baugrenze

0 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 Grundflächen

— Fahrbahnbegrenzungslinie

R/F Rad-/Fußweg

□ Öffentliche Parkfläche

▲ Ein- bzw. Ausfahrten

▲ Sichtdreieck

◇ Begrünter Platz

#### 5. Grünflächen

gen. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

— Öffentliche Grünflächen der Hansestadt Demmin

— Spielplatz 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 Bebauungsplanes

### II. Kennzeichnungen

#### 1. Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Bebauung

#### 2. Ordnungsnummern

198/6 Flurstückennummern

#### 3. Sonstige Kennzeichnungen

— Fensliner Weg

— Blumenweg

— Vorhandene Einfriedungen der bebauten Nachbargrundstücke

— Vorhandene Trafostation

KA 3-Kammer-Klärgrube

### III. Hinweise

Maßgebend ist die Benutzungsverordnung (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)

1. Längen- und Höhenmaße erfolgen in Metern.

2. Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des B-Planes dem Stand vom 23.04.1993.

3. In der Planzeichnung verwendete Planzeichen entsprechen den Richtlinien der Planzeichnungsverordnung (PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

4. Grundlages 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-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.1998 (GVBl. M-V, S. 464, Ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVBl. M-V, S. 647, 675)

### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

gen. § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB

1.1. In den mit WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur nach Einzelprüfung der entscheidungsbedürftigen Behörde zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

gen. § 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 gen. § 2 Abs. 4 BauNVO vom 27.07.90.

2.2. Garagen, die in das Erdgeschoss des Gebäudes eingebaut werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl unberücksichtigt.

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

gen. § 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 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 4. Verkehrsflächen

gen. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1. Die als Mischflächen ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als solche über die 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 Veränderung der Durchfahrtschwindigkeit vermindert wird und der Verkehrsraum für die Anwohner als autothroner Freiraum erhalten bleibt.

4.2. Die Verkehrsflächen sind versickerungsfähig auszubauen (wassergeb. Wegedecken, Misch-, Beton- oder Natursteinpflaster oder Plattenbelag ohne Regenwanne, evtl. mit Wasserfang).

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 Straßenseiten 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.

##### 5. Grünflächen

gen. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

5.1. Öffentliche Grünflächen der Hansestadt Demmin

5.1.1. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen liegen in Rechtsträgerschaft der Hansestadt Demmin. Sie sind von der Stadt anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

5.1.2. 25 % der öffentlichen Grünfläche ist als Kinderspielfläche für Kinder bis 12 Jahre auszubauen. 75 % der Fläche als Grünverbindung mit Fuß- und Radweg, Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Pergolen, 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 wasserbedunne Wegegedecke 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. 16,4 % der öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft einzugrünen, davon 75 % mit Sträuchern der unter Punkt 4.1.4., 4.1.5. und 4.1.6. genannten Arten. Im Kinderspielfeldbereich sind lediglich ungiftig eingestufte Arten zulässig.

5.1.6. Pro 100 m<sup>2</sup> 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 Bauplatzes ausgeschlossen; Ausnahme für Gewächshäuser, Gartensprengel und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser: max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und 24 m<sup>3</sup> Bauvolumen

Gartensprengel: max. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche und 10 m<sup>3</sup> Bauvolumen

Zierstierhaltung: max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und 30 m<sup>3</sup> Bauvolumen

sie sind im hinteren Gartendrittel anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin dauerhaft einzugrünen.

5.1.7. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.

##### 5.2.4. Vorgärten

Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende sind zulässig. Je Vorgarten ist ein Baum oder Großstrauch der unter Punkt 4.1.2., 4.1.3. bzw. 4.1.4. genannten Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein zusätzlicher, stablitzig 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 den Gebäude angeschlossen 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 einzufrieden. Eine seitliche und rückseitige Grundstückseinfriedung ist statthaft. Als Einfriedung 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 Holzmauer bis 1,5 m Höhe

Je Garten ist mindestens ein Baum der unter Punkt 4.1.2. oder 4.1.3. genannten Arten zu pflanzen.

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

gen. § 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:

6.1.1.1. Großkronige Bäume

6.1.1.2. Mittel- und Kleinkronige Bäume

6.1.1.3. Großgehölze

6.1.1.4. Großgehölze

6.1.1.5. Laubgehölze

6.1.1.6. Ziersträucher

6.1.1.7. Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Stützpflanzen dienende Baumarten zugelassen werden.

6.2. Für die rechnerisch festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 6.1.1. zu entnehmen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,00 m x 2,00 m besitzen. Sie sind vor Überfahren zu schützen und dauerhaft mit Sträuchern entsprechend Punkt 6.1.5. und 6.1.6. zu bepflanzen. Ein geringfügiges Verschieben 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 ist eine 3 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Punkte 4.1.2., 4.1.3. und 4.1.4. anzulegen. Je Grundstück 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 rechnerisch festgesetzten Bäumen 4 weitere Bäume gen. Punkt 4.1.2. bzw. 4.1.3. zu pflanzen.

##### 7. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

gen. § 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 gebührenden Leitungsstrassen zusammenzuliegen.

##### 8. Höhenlage baulicher Anlagen

gen. § 9 (2) BauGB

8.1. Die Höhenlagen baulicher Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Erschließungsfläche abzustimmen.

9. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

gen. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

9.1. Zur Bewässerung der Vor- und Hausgärten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenkannen 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

gen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.1. Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 19310 zu sichern.

### II. Bauordnungsrechtliche Hinweise

#### 1. Gestaltung

gen. § 12 Abs. 1 und 2 BauO

1.1. Dach (außer nicht für Garagen und Nebengebäude)

1.1.1. Für das Bauplatz des Bebauungsplanes sind zur Gebäude mit Satteldach, Krüppeldach und Flachdach mit Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig.

1.1.2. Neigliche Dachneigungen auf einen Gebäudeteil sind unzulässig.

1.1.3. Dachaufbauten und Dachabschnitte dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.

1.1.4. Flachdachaufbauten sind unzulässig.

1.1.5. Die Dachhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante des Oberkranzes und max. 0,15 m betragen.

1.1.6. Für die Dachdeckung sind nur rote Dachpannen zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachziegel 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 Mindesthöhe von 1,80 m zu errichten, wobei in gleicher Höhe auch in Farbe einheitlich zu gestalten.

### 1.4. Sockelausbildung

1.4.1. Die Sockelabstände der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,40 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundwasserhältnisse wider erwarten hoch liegen.

### 1.5. Schutz gegen äußere Einwirkungen

1.5.1. Bei Ausbau des Dachgeschosses sind die Fenster als Schallschutzfenster auszubauen.

### Nachrichtliche Hinweise

1. Unterhalb der Hochspannungsfreileitung ist die Bebauung der betreffenden Baugrundstücke erst nach Verabreichung der Freileitung möglich.

2. Das vorhandene 15 kV-Nabel ist aus dem Baubereich zu verlegen. Rechtssträger ist die Deutsche Bundespost.

### Verfahrensvermerke

1. Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung ist am 01.02.1998 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. Siegel Unterschrift Bürgermeister

2. Auf der Stadtvertretungssitzung der Hansestadt Demmin am 20.08.1998 haben die Abgeordneten die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung beschlossen. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung wurde von den Abgeordneten am 20.08.1998 gebilligt. Gleichzeitig ist beschlossen worden, dass die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Planänderung betroffenen Bürger gem. § 13 BauGB an Planverfahren der 2. Änderung der Satzung des B-Planes zu beteiligen sind.

Hansestadt Demmin, d. Siegel Unterschrift Bürgermeister

3. Die von der vereinfachten Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung sind mit Schreiben vom 20.08.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Demmin, d. Siegel Unterschrift Bürgermeister

4. Die von der vereinfachten Planänderung betroffenen Eigentümer wurden mit Schreiben vom 20.08.1998 über die Planänderung informiert. Gleichzeitig wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass sie die von der beabsichtigten Planänderung Stellung nehmen können.

Hansestadt Demmin, d. Siegel Unterschrift Bürgermeister

5. Den Trägern öffentlicher Belange und den Grundstückseigentümern wurde die Möglichkeit der Einsichtnahme in das geänderte Planwerk mitgeteilt. Aus diesem Grunde hat der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" die Entwurf der Begründung in der Zeit von 20.08.1998 bis zum 20.09.1998 während folgender Zeiten:

Mo. 20.08.1998

Di. 21.08.1998

Do. 23.08.1998

Fr. 24.08.1998

in der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Raum II, am Hanseturm 3, Zimmer 111 zur Einsichtnahme ausliegen.

Hansestadt Demmin, d. Siegel Unterschrift Bürgermeister

6. Seitens der Träger öffentlicher Belange, der Eigentümer und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung sind bezüglich der Planänderung keine Bedenken und Anmerkungen formuliert worden. Eine Abwägung der Hinweise ist am 20.08.1998 erfolgt.

Hansestadt Demmin, d. Siegel Unterschrift Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.02.1998 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Hansestadt Demmin, d. Siegel Unterschrift Bürgermeister

8. 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 an 20.08.1998 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des vorzeitigen Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.08.1998 gebilligt.

Hansestadt Demmin, d. Siegel Unterschrift Bürgermeister

9. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" sowie die Stelle, bei der der geänderte Plan auf Dauer während der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind an 20.08.1998 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

10. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 2. Änderung ist am 01.02.1998 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. Siegel Unterschrift Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. Siegel



