



# HANSESTADT DEMMIN

## Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Marktbereich"

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 437) in Verbindung mit den §§ 233 und 244 BauGB in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 28.06.2006 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Marktbereich", bestehend aus den Änderungen in der Planzeichnung Teil A und dem Änderungen im Textteil B, erlassen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die nachfolgend verwendeten Bezeichnungen für Teilbereiche des Geltungsbereiches vom B-Plan Nr. 4 sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

**A Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes (Teilbereich II und VI) sowie Teilbereich III für den Neubau der Kirchengemeinde zulässig. Als dem 3. Geschoss sind im Maßstab der Wohnnutzung zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig im Teilbereich III. Bei der Geltungsbereich des B-Planes sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Gartenstühle und Tankstellen nicht zulässig. Für die Geltungsbereich des B-Planes werden Vergünstigungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

**B Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V**  
Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppeldächer in Ziegeldachung mit Dachneigungen zwischen 25° und 50°. Mansarddächer werden ausgenommen im Teilbereich III mit Ziegeldachung und im Teilbereich IV Ziegeldachung.

**C Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 24 BauGB**  
1. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten:  
— im Bereich I als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt;  
— im Bereich II als öffentliche Erschließung zugunsten der Allgemeinheit;  
— im Bereich III als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt und der Kirchengemeinde;  
— im Bereich IV als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt und der Kirchengemeinde;  
— im Bereich V als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt und der Kirchengemeinde;  
— im Bereich VI als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt und der Kirchengemeinde.  
2. Auf der Fläche L1 besteht Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit. Das Fahrrecht wird nur den Anwohnern und deren Besuchen sowie Versorgungsfahrzeugen gestattet.  
3. Auf der Fläche L2 besteht Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.  
4. Auf der Fläche L3 besteht Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Kirchengemeinde.  
5. Auf der Fläche L4 besteht Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Kirchengemeinde.

**D Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**  
1. Ebene- und vertikale Grünflächen sind einzurichten und mit Pflanzenarten für Bäume mindestens nach 25 m zu begrünen (Schulstraßen).  
2. Fassadenbegrünnungen sind an der Markt-Nordseite, in der Tuchmaniergasse, im Folgebereich Schulhöfen, im Schellenlauf, in der Kalandenstraße zulässig.  
3. Das im B-Plan abgegrenzte Wohngebiet der Wohnblöcke im Bereich II ist zu erhalten und während der Bauzeit weitestgehend zu schützen.  
4. Bei dem Ergänzen von Grünanlagen und Pflanzungen an Kinderspielflächen dürfen keine giftigen Pflanzenarten verwendet werden.

**E Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
1. Vermeidung von Eingriffen.  
2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen.  
3. Geeignete Baum- und Straucharten sind umzusetzen (Schulstraße).  
4. Für Pflanz- u. Baumaßnahmen oder Ergänzung sind standorttypische Arten zu verwenden für Demmin sind dies in besser Linie Linden (Winteres siehe unter F).  
5. Fassaden und Pergolen sind ebenfalls mit standorttypischen bzw. heimischen Pflanzen zu begrünen.  
6. Nachbepflanzung sind nicht zulässig.

**F Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB**  
1. Je 100qm nicht überbaute private Grundstücksfläche ist ein Baum neu zu pflanzen (siehe nachfolgende Tabelle).  
2. Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:  
Eichenbaum-Arten (entlang der Straße) vorwiegend Lindenarten (1 bis 3m) sonstigen Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Weiden (Crataegus monogyna) Rosten (Crataegus laevigata "Pauli" oder "Vogelschere" Sorbus aucuparia) Esche (Fraxinus excelsior) Farnhain (Acer campestre) Forsythie (Forsythia intermedia) Mandorle (Prunus caroliniana) Platane (Platanus orientalis) Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii") Kirschen (Prunus avium) Gelbbirnen (Lonicera sp.)  
3. Mindestanforderungen an die Pflanzung:  
Eichenbaum: Stammumfang mindestens 10cm gemessen in 1m Stammhöhe

**HINWEISE**  
1. Für die Befreiung der Läden und Einrichtungen im Bereich I und II wird die Fahrgeschwindigkeit mit 10 km/h auf der Fläche Gehbereich I, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist (nördlich der geplanten Bebauung im Bereich II und östlich im Bereich I) festgesetzt; die Befreiung darf nur von 7.00-18.00 Uhr werktags erfolgen.  
2. Möglichst ruhende Fahrzeuge (Busse, LKWs und Kleinbusse) sind zur Straßensicherstellung Seite zu orientieren.  
3. Die Straßensicherstellung ist bei folgenden Straßen zwecks Lärmminderung ausschließlich mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen:  
Rudolf-Breitscheid-Straße, Kalandenstraße, Holstenstraße, Schellenlauf, Wiedemestraße.  
4. Die Schulstraße wird geteilt und durch Folgendes ersetzt:  
Zur Lärmminderung wird die Schulstraße für den LKW-Verkehr gesperrt. Für alle Fahrzeuge gilt die Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h.  
5. Die oberirdischen Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind als Lauffläche auszuführen.  
6. Die vorgesehene Nutzung der Flächen und deren Befreiung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.  
7. Das Plangebiet ist nicht als kampffähig befriedeter Bereich bekannt. Die Treibstoffarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbegrüßungsdienst stehende Umrisseigenschaften auftreten, ist aus Sicherheitsgründen der Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbegrüßungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.  
8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der historischen Altstadt der Hansestadt Demmin. Die Altstadt ist ein Bodendenkmal. Somit bedürfen nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V Vorhaben der Genehmigung durch die Untere Denkmalbehörde, soweit nicht nach § 7 Abs. 2 DSchG M-V vor Erteilung einer Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen ist.  
9. In Nachbarschaft der Bartholomäuskirche befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundmessung des Landes M-V. Im Umgebungsgebiet bis zu 25m haben Lagefestpunkte außerdem wichtige unterirdische Festpunkte, die zu berücksichtigen sind. Das Landesvermessungsamt M-V ist entsprechend zu beteiligen. Unberechtigtes Entfernen von Festpunkten ist ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.  
10. Der Geltungsbereich des § 8 Abs. 1 LBauO M-V sind nicht überbaubare Flächen von bebauten Grundstücken zu begrünen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

| ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB   |
|------------------------------------|--------------------------|
| MI                                 | § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO  |
| II - III                           | § 6 BauNVO               |
| III                                | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| TH 5-16                            | § 15 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| TH 9,25                            | § 15 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| GRZ 0,7                            | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN     | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB   |
| Bauweise                           | § 23 Abs. 2 BauNVO       |
| Baugrenze                          | § 23 Abs. 3 BauNVO       |
| g                                  | § 22 Abs. 3 BauNVO       |
| SD                                 | § 22 Abs. 3 BauNVO       |

| FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF | § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB |
|-----------------------------|------------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf |                        |
| Feuerwehr                   |                        |
| Kirche                      |                        |

| VERKEHRSLINIE          | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|------------------------|-------------------------|
| Strassenverkehrsfläche |                         |

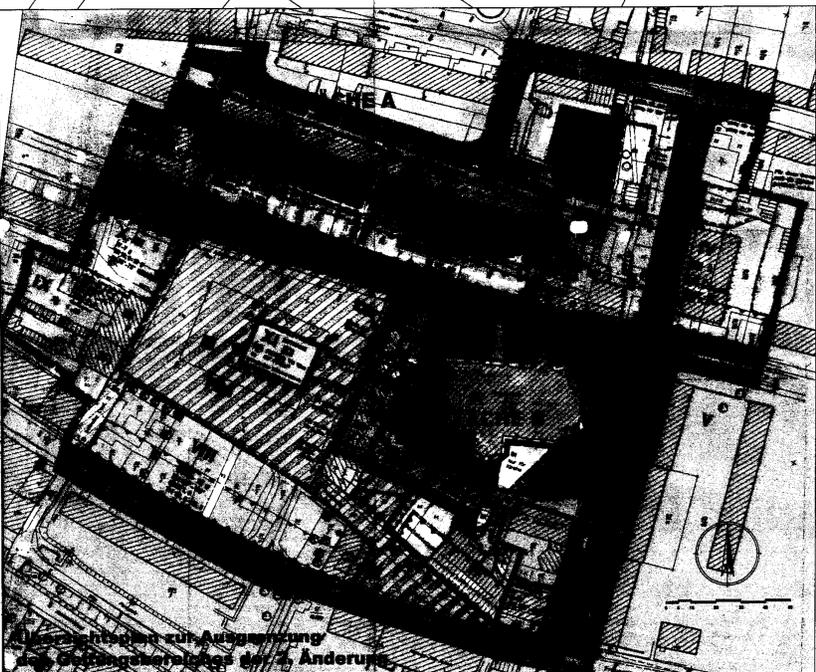
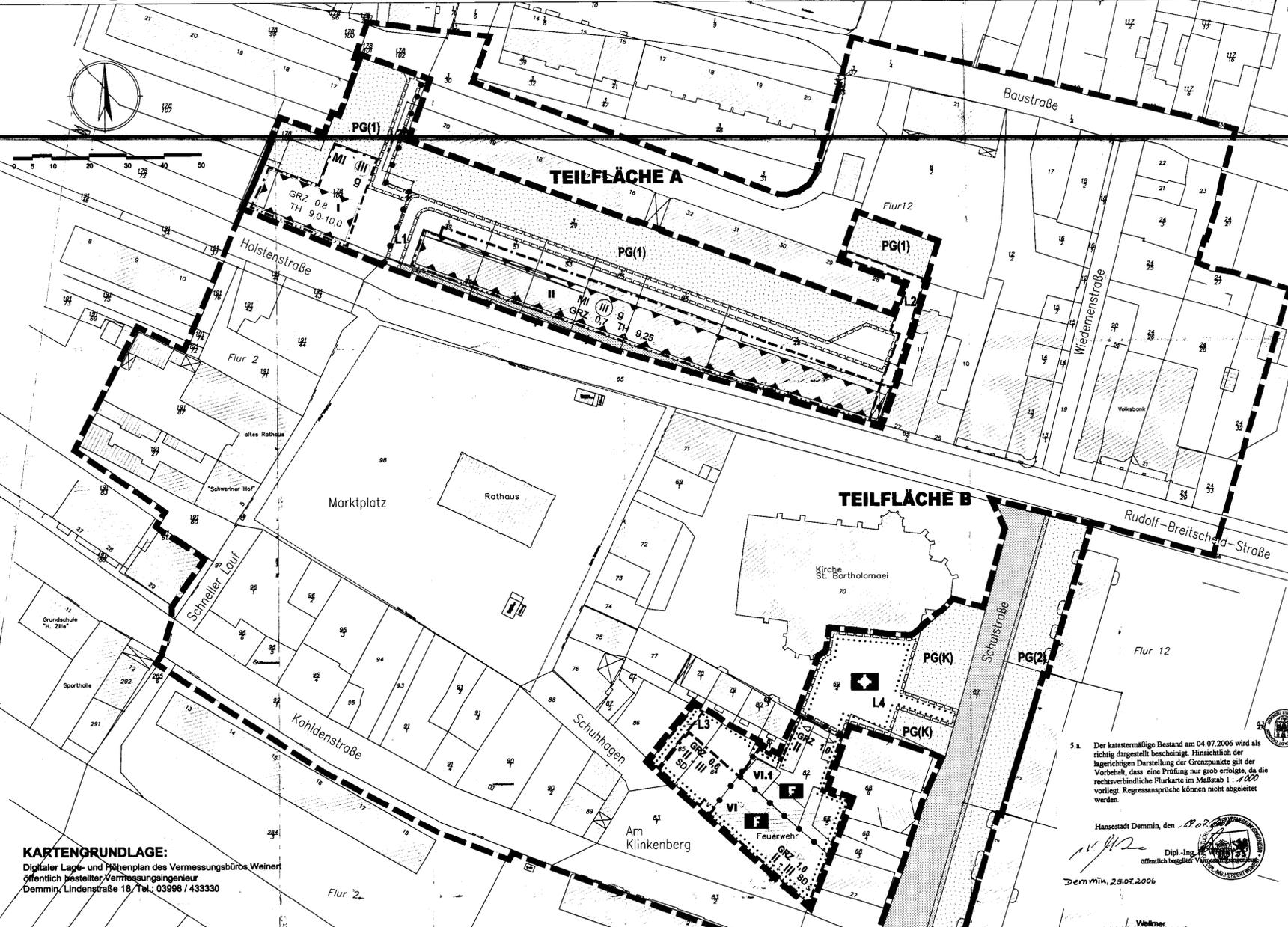
| GRÜNFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB   |
|-------------|---|
| Grünflächen | PG(1) Private Grünfläche mit befestigten Wegen, Treppen- und Spielplätzen und sonstigen Abwechslungen für die Wohnnutzung |
|             | PG(2) Private Grünfläche mit befestigten Wegen und Fahrradstellflächen  |
|             | PG(K) Private Grünfläche mit Wegen  |

| SONSTIGE PLANZEICHEN   | § 9 Abs. 7 BauGB        |
|--|-------------------------|
| Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (Teilgebiete A und B)   |                         |
| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen  | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   | § 16 Abs. 5 BauNVO      |
| Durchgang im Erdgeschoss   | § 7 Abs. 2 PlanVO       |
| NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME   | § 9 Abs. 6 BauGB        |
| Übergang der Flächen für besondere Anlieger- und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (S. 5. BauGB - Immissionsschutzgesetz) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |

| DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER                   |  |
|--|--|
| Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes (gesamt) |  |
| vorhandene Bepflanzung                             |  |
| Kennzeichnung der Teilbereiche                     |  |

| RECHTSGRUNDLAGEN   |  |
|--|--|
| Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 437), zuletzt geändert durch Artikel des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1599)  |  |
| BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496)                                       |  |
| Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58, BGBl. III 213-1-6)  |  |
| Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), Bundesratszustimmungsgesetz (BRZustG) vom 25. März 2002 (GVBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1959)   |  |
| Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVBl. M-V S. 503)  |  |
| Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Februar 2004 (GVBl. M-V S. 61)  |  |
| Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalrechtsgesetz Mecklenburg-Vorpommern - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. 01. 1998 (GVBl. M-V, Nr. 1 S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. November 2005 (GVBl. M-V Nr. 16, S. 574) |  |

| ÜBERSICHTSPLAN | 1:10000 |
|----------------|---------|
| Übersichtsplan |         |



### VERFAHRENSVERMERKE

- Der vorzeitige B-Plan Nr. 4 "Marktbereich" ist am 29.03.1995 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Marktbereich" ist am 23.01.2000 in Kraft getreten.
- Die Stadtvertretung hat am 23.02.2000 den Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.
- Der Hauptausschuss hat am 18.01.2006 mit dem Dringlichkeitsbeschluss den Entwurf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Stadtvertretung hat diesen Beschluss am 23.02.2006 genehmigt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 06.02.2006 durchgeführt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil B sowie der Begründung, hat nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.02.2006 bis zum 23.3.2006 in den Zeiten:  
Montag 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
Dienstag 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
Mittwoch 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
Donnerstag 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
Freitag 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
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, durch Abdruck in den "Demminer Nachrichten" am 11.02.2006 erfolgt.

- Entsprechend § 13 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der TOB und der Bürger am 28.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist im Protokoll festgehalten.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der TOB und der Bürger am 28.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist im Protokoll festgehalten.
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird hiermit ausgefertigt.
- Die Stelle bei der der Plan auf dem Gebiet der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 25.02.2006 in den "Demminer Nachrichten" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist mit dem Datum 28.06.2006 in Kraft getreten.

Projekt: **Hansestadt Demmin**  
 Auftragsgeber: Hansestadt Demmin  
 Markt 1  
 17109 Demmin  
 Plan: **Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Marktbereich"**  
 200508720/DWG/Satzung.dwg  
 A & S GmbH Neubrandenburg  
 Architekten stadtplaner beratende Ingenieure  
 August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg  
 PF 400128 17022 Neubrandenburg  
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
 Datum: 13.04.2006  
 Maßstab: 1:500





