

Satzung der Hansestadt Demmin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

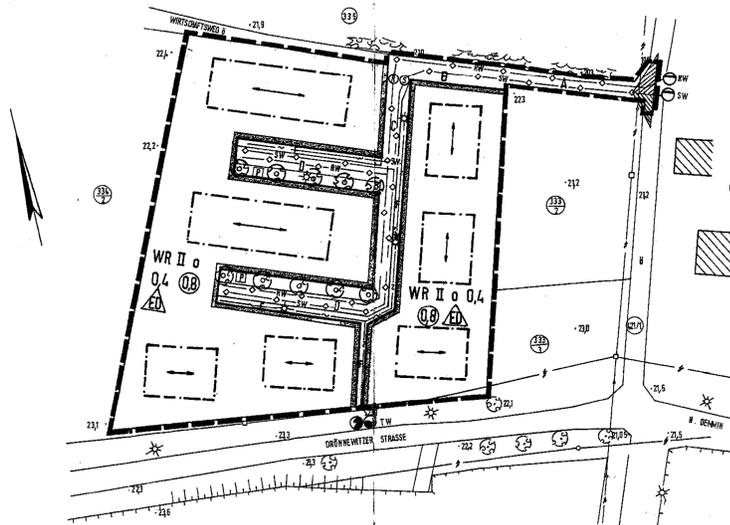
"Drönnewitzer Straße" zur Errichtung von 9 Eigenheimen

für die Flurstücken 333/1, 333/2, 335 und 421/1 der Flur Nr. 3 der Gemarkung Stuterhof

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.06.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben-

Teil A : Planzeichnung

und Erschließungsplan Nr. 9 zur Errichtung von 9 Eigenheimen in der Drönnewitzer Straße für die Flurstücken 333/1, 333/2, 335 und 421/1 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof in der Hansestadt Demmin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Planlegende

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gen. § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauO
WR weinles Wohngebiet gen. § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauO und §§ 16 - 20 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
max. Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen**
gen. § 9 (1) Nr. 2 BauO und §§ 22 und 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 11 BauO
Straßenverkehrsfläche
Fahrbahnbegrenzungslinie
Fußweg

- Öffentliche Parkfläche**
- Sichtdreieck**
- Grünflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 15 BauO
Öffentliche Grünfläche
Anzapflanzende Bäume
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
gen. § 9 (1) Nr. 13 BauO
Trinkwasserleitung
Schw.-SW- Schutzwasserleitung
Reg.-SW- Regenwasserleitung
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung**
gen. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauO
Schmutzwasseramtschacht
Regenwasseramtschacht
Übergabepunkt Schmutzwasser in private Sammelleitung zur biologischen Kläranlage an "Autobahn Kotte"
Übergabepunkt Regenwasser in private Sammelleitung zur Abklärung in den Vorflutgraben an "Bismarck"
Anschluss an die zentrale Wasserversorgung

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Kennzeichnungen**
 - Ordnungsnummern**
Flurstücknummer
 - Vorhandene ober- und unterirdische Leitungen**
Mittelspannungsleitung
 - Sonstige Kennzeichnungen**
Drönnewitzer Straße; Ortsverbindungswege Demmin-Drönnewitz
Vorhandene Bebauung
Vorhandene öffentliche Wege
Vorhandene Bäume
Vorhandene Strücker

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauweise, Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**
gen. § 9 (1) Nr. 2 BauO und §§ 22 und 23 BauNVO
 - Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Fläche festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen gen. § 23 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Garagenbauten sind nur innerhalb der angegebenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 24 (1) BauNVO ausgeschlossen; Ausnahmen für Geschäfte, Werkstätten und Anlagen zur Hundehaltung (ohne Futtermittelherstellung) können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 qm Grundfläche und 24 cbm Bauvolumen
Geräteküchen: max. 5 qm Grundfläche und 10 cbm Bauvolumen
Mundhaltung: max. 15 qm Grundfläche und 30 cbm Bauvolumen
 - Eine Teilverriegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für Wege und Garagenzufahrten ist zulässig. Als Bodenbeläge können die Beläge aus Punkt 1.5. genanntes Artgenutzungen verwendet werden. Die Bodenbeläge sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.
 - Erfolgt kein Garagenbau ist das Errichten eines Carports pro Grundstück zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude direkt angeschlossen wird. Carports sind durch Ranker dauerhaft zu begrünen.
 - Je Grundstück sind 2 Bäume bzw. 2 Großstrücker gen. Artikel 12 zu pflanzen.
 - Als Einfriedungen sind zugelassen:
- Hecken aus Laubbäumen bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.
- offene Holzmauer bis 1,50 m Höhe.
 - Die Begrünung der Privatgrundstücke hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort jeweils vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt, zu dem der Rohbau der Gebäude abgeschlossen ist.
- Verkehrflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 11 BauO
 - Die Verkehrsraumgestaltung im Plangebiet wird in 4 Teilbereiche geteilt, die in folgenden als Planstraßen A bis D bezeichnet werden.
 - Die Planstraße A realisiert die unmittelbare Verkehrsbindung des gesamten Plangebietes an den vorhandenen Plattenweg. Sie ist auf eine Breite von 7,5 m auszuführen.
 - Die Planstraße B entspricht mit einer Gesamtbreite von 4,75 m einer Aufweitung der Planstraße A.
 - Die Planstraßen C und D sind als Mischflächen ausgewiesene Verkehrsflächen. Sie sind als solche ohne Trennung durch Bordsteine zwischen Bürgersteig und Fahrbahn auszuführen. Die Flächen sind mit geeigneten Mitteln als Wohnstraße mit Fußgängerbereichen, Baum- und Blumenpflanzungen (Planstraßen C) o.ä. so zu gestalten, daß eine Vermeidung der Fahrgeschwindigkeit von Fahrzeugen auf Schritttempo erzielt wird und der Verkehrsraum für die Bewohner als nutzbarer Freiraum erhalten bleibt.
 - Die gesamten Straßenverkehrsflächen sind verkehrsfähig auszubauen (Wassergeb. Wegedecken, Klirker-, Beton- oder Natursteinpflaster).
 - Eine Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist über die Verwendung von bodenbelag unterschiedlicher Farbe zu realisieren.
 - Die Bodenbeläge der festgesetzten öffentlichen Parkflächen (Planstraßen D) sind denen der Fahrbahn anzupassen.
 - Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großstrückern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 1,00 m Höhe nicht statthaft.

- Grünflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 15 BauO
 - Öffentliche Grünflächen**
 - Die Bepflanzung des Straßenraumes sowie die Freiflächen zum Anpflanzen von Bäumen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
 - Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.
 - Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Strücker**
gen. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauO
 - Artenliste**
 - Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzarbeiten für Bäume und Strücker stehen folgende Arten zur Verfügung:

4.1.1.1. Großkronige Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Assulus hippocastanum	gem. Kastanie
	Fraxinus excelsior	gemein. Esche
	Pinus sylvestris	gem. Kiefer
	Quercus robur	stieleiche
	Salix alba	Silberweide
	Salix alba, var. "vristis"	Trauerweide
	Vitis cordata	Wittlerinde
	Vitis platyphyllos	Sommerlinde
 - Mittel- und Kleinkronige Bäume

4.1.1.2.	Betula pendula	Sandbirke
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Schwarzweide
	Sorbus aucuparia	Eberesche
 - Großbläue

4.1.1.3.	Abelnlehler Lanaxakt	Felsenbirne
	Crataegus in Sorten	Weißdorn
	Malus in Sorten	Zieräpfel
	Syringia vulgaris	gem. Flieder

II. Bauordnungsrechtliche Hinweise

- Gestaltung**
gen. § 12 Abs. 1 und 2 BauO
 - Dach**
 - Für das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur Gebäude mit Giebel- oder Walddach zulässig. Die Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig.
 - Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
 - Dachbauten und Dachneigungen dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen seitlichen Gebäudeschneidung mindestens 1,5 m Abstand halten.
 - Flachdachgebäude sind unzulässig.
 - Die Dachhöhe 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. scharfsteckende sind dem Farbton der Dachziegel anzugleichen.
 - Ansatzhöhe von Balkonen**
 - Balkone innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinsicht auf die Außenhaut, sowohl in Material als auch in Farbe einheitlich zu gestalten.
 - Bei Auskantung sind ausschließlich hellere Farbtöne, bei Verblende dunklere rote Farbtöne zu verwenden.
 - Sozialabstände**
 - Die Sozialschichten der Gebäude dürfen in Mittel nicht höher als 0,80 m über den natürlichen Geländelevel angesetzt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundverhältnisse wider erwarten hoch liegen.
 - Garagen**
 - Garagenbauten an Gebäuden mit Satteldach dürfen nur mit Satteldach gleicher Neigung ausgeführt werden.
 - Garagenbauten an Gebäuden mit Krüppelwalddach sind ebenfalls zulässig. Darüber hinaus ist lediglich eine Ausrichtung mit gleicher Neigung zulässig.
- Sicherung der Erschließung**
 - Verkehrliche Erschließung**
gen. § 4 Abs. 1 BauO
 - Die Zufahrt zu den Eigenheimen ist über den vorhandenen Plattenweg und den noch auszubauenden Weg nördlich des Plangebietes zu realisieren.
 - Entsorgungsmäßige Erschließung**
gen. § 41 BauO
 - Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in einem gemeinsamen Rohrgraben in Straßenniveau zu verlegen.
 - Das Schmutzwasser ist in einer Sammelleitung (DN 200, Steinsaug) zum Schmutzwasseramtschacht im Norden des Plangebietes zu führen. Von dort wird das Schmutzwasser in einer Gefälleleitung zur biologischen Kläranlage an "Autobahn Kotte" geführt.
 - Das Regenwasser ist ebenfalls in einer Sammelleitung (DN 400, Vorkörbe) zum Regenwasseramtschacht im Norden des Plangebietes zu führen. Das Regenwasser wird von dort über eine Gefälleleitung zum Vorflutgraben an "Bismarck" geleitet. Dieser mündet in die Trebel.
 - Versorgungsmaßige Erschließung**
gen. § 40 BauO
 - Trinkwasser
 - Die Trinkwasserleitungen (DN 80 - DN 60) sind im Fußwegbereich mit Rückschlus zu verlegen.
 - Die Wasserversorgung wird über die vorhandene Leitung in der Drönnewitzer Straße (DN 100) gewährleistet. Abmündpunkt ist die Ecke Kläranlage - Drönnewitzer Straße.
 - Lichtwasser
 - Für die Brandabschaltung ist Feuerlöschhydrant für den Normallichtwasserbedarf vorzusehen. Die Speisung erfolgt aus der Trinkwasserleitung.

- Schutz gegen schädliche Einflüsse**
gen. § 16 BauO
 - In Plangebiet wird der anstehende Boden als bindig angesehen, der jedoch in diesem Bereich stark verschleht. Demzufolge ist mit Sandstein zu rechnen. In unmittelbarer Umgebung sind hierfür Druckwasser auf. Aus diesem Grunde sind die Häuser bei Unterbauung mit einer Ringdrainage zu versehen, die an den Regenwasseramtschacht angeschlossen ist.
- Sonstige Erschließungsmaßnahmen**
 - Energie**
 - Die Stromversorgung erfolgt über eine Niederspannungsleitung von der neu errichteten Trafostation im Südosten des Plangebietes. Die Niederspannungsverteilung erfolgt mit Kabeln, die in Fußweg- und Grünbereich verlegt werden.
 - Die Straßenbeleuchtung ist durch Einbauleuchten im Abstand von ca. 40 m sicherzustellen.
 - Heizung**
 - Die Heizung der Häuser erfolgt über Einzelanlagen. Zulässige Heizsysteme sind Warmes oder Stroh.
 - Telefon**
 - Die Fernmeldekabel sind im Fußwegbereich anzuordnen.

III. Nachrichtliche Hinweise

- Die sich vormals im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindliche, in den Versorgungsplänen noch eingetragene 15 KV-Leitung ist bereits demontiert.

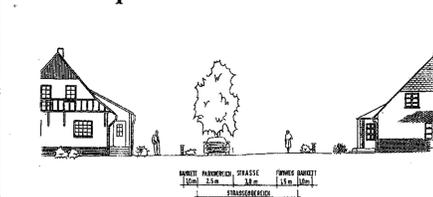
Verfahrensvermerke

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gen. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
[Signaturen]
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
[Signaturen]
- Die Stadtvertretung hat am 09.12.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
[Signaturen]
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hat in der Zeit vom 11.01.1995 bis zum 11.02.1995 während folgender Zeiten Mo. - Fr. 7.15 Uhr - 16.30 Uhr während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Demmin, Haus II, Zimmer 15 nach § 3 Abs. 2 BauO öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bis 11.12.1995 in der Stadtverwaltung Demmin, Haus II, Zimmer 15 bekanntzugeben.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
[Signaturen]
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
[Signaturen]
- Der Katastermäßige Bestand am 11.02.97 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grundstücke gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur nach erfolgter, da die festverbauliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4.000 vorliegt. Vor Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Geländebildung dringend zu empfehlen.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
[Signaturen]
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.07.1995, Nr. 61/2-2-02-96 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
[Signaturen]

Die Nebenbestimmungen wurden durch den stützungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 18.10.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.02.97, Nr. 61/2-2-02-96, bestätigt.

- Hansestadt Demmin, d. 25.03.97
[Signaturen]
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Demmin, d. 25.03.97
[Signaturen]
- Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt "richtig" oder "falsch" bekannt gemacht werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abklärung sowie auf die Nachbesserung (§ 215 Abs. 2 BauO) und weiter auf Möglichkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauO) und auf die Bestimmung des § 4 Abs. 2 Kom-munalverfassung M-V (M-V) vom 18.02.1994 (OVBl. M-V, S. 246) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 02.03.97 in Kraft getreten.
Hansestadt Demmin, d. 25.03.97
[Signaturen]

Straßenquerschnitt - Teilbereich D



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 "Drönnewitzer Straße" zur Errichtung von 9 Eigenheimen

für die Flurstücken 333/1, 333/2, 335 und 421/1 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof

PROJEKT: EIGENHEIMSIEDLUNG „DRÖNNEWITZER STRASSE“
BAUHER: BHV DEMMIN
DATUM: OKTOBER 1992, OKTOBER 1996
MASSTAB: 1:500
BLATT NR.: 1
ANLAGE:
BEARBEITET: TE / JA / MÜ
VERFAHRENSKATE: BLATT-NR.179