Satzung der Hansestadt Demmin über den

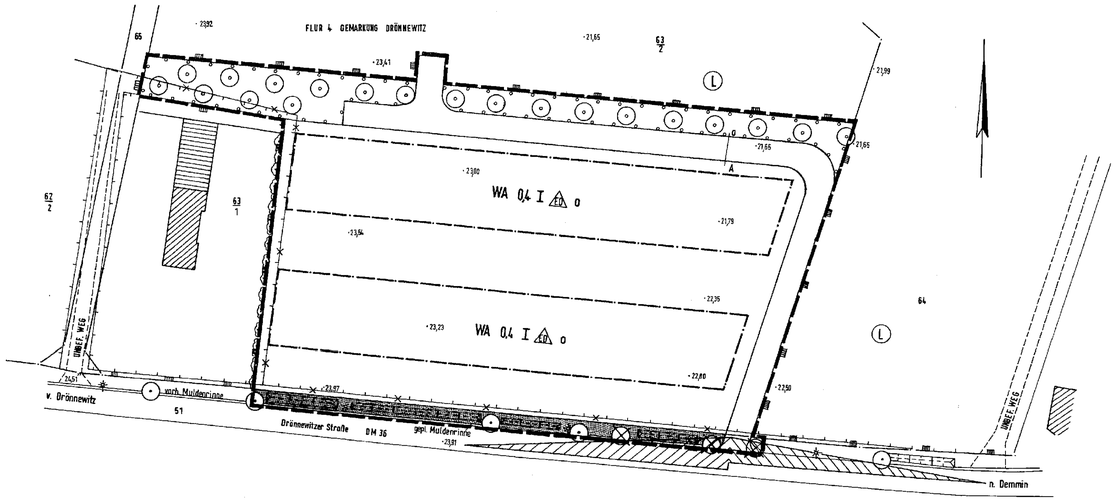
vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 14

"Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße"

für Teilbereiche der Flurstücken 51 und 63/2 der Flur 4 der Gemarkung Drönnewitz

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 648) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 22.09.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße" für Teilbereiche der Flurstücken 51 und 63/2 der Flur 4 der Gemarkung Drönnewitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

I — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, Straßenausbildung entsprechend Querschnitt

Sichtdreieck

ggpl.Mulderr. — entlang der Drönnewitzer Straße zu realisierende Mulderrinne

5. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

vorhandener, zu erhaltender Baum

vorhandener, zu erhaltender Strauch

zu entfernender Baum

anzupflanzender Baum

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

LSG — Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Trebeltal"

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

63/7 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenze

FLUR 1 — Flurnamen

2. Sonstige Kennzeichnungen

Vorhandene Einfriedungen, die zu entfernen sind

Z100 — Höhenpunkt in m über NN

Drönnew.Str — Drönnewitzer Straße, Kreisstraße DM 36

vorhandener Straßenbeleuchtungskörper

IV. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

vorhandene Wohnbebauung

vorhandene Nebengebäude

vorhandene Grundstückseinfriedungen

unbef.Weg — unbefestigter Weg

V. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- die Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (LBauO M-V)

VI. Plangrundlage

1. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Weinert, Quitzerower Weg 13 c, 17109 Demmin.

2. Der vorliegende Höhen- und Lageplan ist auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen des Vermessungsbüros Weinert vom Januar 1999 erstellt wurden.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 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.

3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze sind dann zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätehütten:	max. 3 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung:	max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
Müllplätze:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen

4. Öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

4.1. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin darf für jeweils eine Grundstückszufahrt je entlang der öffentlichen Grünfläche gelegenes Baugrundstück überbaut werden.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5.1. Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

5.1.1. Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Bäume und Sträucher sind, soweit in der Planzeichnung nicht anders dargestellt, zu erhalten. Ist dies aufgrund des Alters bzw. von Erkrankten dieser Bäume nicht mehr möglich bzw. ist davon auszugehen, daß durch die geplanten Bauvorhaben eine Erhaltung der Bäume nicht möglich ist, so ist beim Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde das Fällen dieser Bäume zu beantragen sowie ein entsprechender Ausgleich zu erbringen, der sich jeweils an den Festlegungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Demmin in der zur Antragstellung rechtsgültigen Fassung orientiert.

5.1.2. Für den in der Planzeichnung als zu entfernen gekennzeichneten Bäume ist folgender Ausgleich zu erbringen:

6 Ersatzbäume, Stammumfang 12 - 14 cm (in 1 m Höhe gemessen)

5.2. Bindungen für das Pflanzen von Bäumen

5.2.1. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche für das Anpflanzen von Bäumen im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum sind 20 Baumpflanzungen zu realisieren. Dabei gelten

6 Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen
14 Baumpflanzungen als Neupflanzungen

Für die Ersatz- bzw. für die Neupflanzungen sind Ebereschen (Sorbus aucuparia) mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu verwenden.

5.2.2. Neben den Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der privaten Grundstücksflächen, weitere Baumpflanzungen zu realisieren. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist 1 einheimischer Laubbaum bzw. sind 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Für die Laubbaumpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind die unter Punkt 5.3 genannten Arten in aufgeführter Qualität zu verwenden. Nicht einheimische Bäume wie z.B. die Platane bzw. Koniferen, Scheinzypressen o.ä. erfüllen die Forderung der Pflanzung von Bäumen in privaten Grundstücksbereich nicht, sind jedoch darüber hinaus zulässig.

5.3. Artenliste

5.3.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Laubbäume stehen folgende Arten zur Verfügung.

Großkronige Bäume

Acer plantanoides	Spitzahorn (Stammumfang 12 - 14 cm)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (Stammumfang 12 - 14 cm)
Aesculus hippocastanum	Gem. Roßkastanie (Stammumfang 12 - 14 cm)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Quercus robur	Stieleiche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Tilia cordata	Winterlinde (Stammumfang 12 - 14 cm)
Tilia platyphyllos	Sommerlinde (Stammumfang 12 - 14 cm)

Mittel- und kleinkronige Bäume

Betula pendula	Sandbirke (Stammumfang 10 - 12 cm)
Corylus corluna	Baumhasel (Stammumfang 10 - 12 cm)
Prunus avium	Vogelkirsche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Prunus padus	Traubenkirsche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Sorbus aucuparia	Eberesche (Stammumfang 12 - 14 cm)

5.4. Sonstige Bepflanzungen

Im Bereich der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und für sonstige Bepflanzungen ist eine Ansaat mit einer Wildblumenmischung zu realisieren.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

1. Dach

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Hauptgebäude mit Walm-, Krüppelwalm- bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Begründung der Privatgrundstücke

2.1. Es wird auf § 6 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festgestrieben, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht in Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

2.2. Es ist zu sichern, daß reich strukturierte Hausgärten entstehen. Dazu sind mindestens 5 % des Baugrundstückes als Wiesenfläche bzw. als Feuchtbiotop (biotopnaher Gartenteich mit Umland) zu gestalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Dringlichkeitsbeschlusses des Hauptausschusses der Stadtvertretung vom 28.01.1998; bestätigt durch Beschluß der Stadtvertretung vom 11.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in den "Demminer Nachrichten" vom 28.03.1998 erfolgt.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

3. Entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung vom 24.03.1999 ist das Planverfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in eine vorgezogenen Bebauungplan gewandelt worden. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses ist am 17.04.1999 in den "Demminer Nachrichten" erfolgt.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von 29.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 24.03.1999 die Entwürfe des vorgezogenen Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit von 30.04.1999 bis zum 04.06.1999 während folgender Zeiten

Mo.	7.15 - 12.00 Uhr;	13.00 - 15.00 Uhr
Di.	7.15 - 12.00 Uhr;	13.00 - 17.45 Uhr
Mi.	7.15 - 12.00 Uhr;	13.00 - 15.00 Uhr
Do.	7.15 - 12.00 Uhr;	13.00 - 16.00 Uhr
Fr.	7.15 - 12.00 Uhr	

in der Stadtverwaltung Demmin, Bauamt, Haus II, Am Hanseufer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.04.199 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 22.10.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, d. 22.10.99 — Siegel — Unterschrift Leiter d. Katasteramtes

9. Der vorgezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.09.1999 gebilligt.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von . . AZ.: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Demmin, d. — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom . . erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . AZ.: bestätigt.

Hansestadt Demmin, d. — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

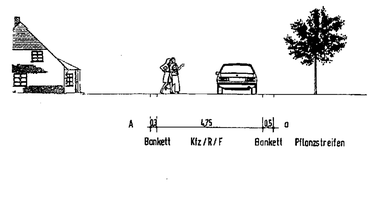
Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.12.1999 im "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. 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.

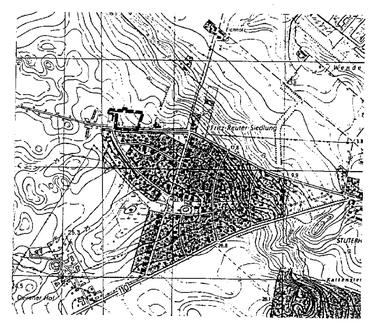
Die Satzung ist am 12.12.1999 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. 13.12.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

Straßenquerschnitt A - a



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Hansestadt Demmin
vorgezogener Bebauungsplan Nr. 14

PROJEKT: „Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße"
BAUHERR: MBG Immobilien
DATUM: Febr. 1999 / Sept. 1999
MASSTAB: 1 : 500
BLATT NR.:
ANLAGE:
BEARBEITET: JA / MÜ

TB Ingenieurbüro Teetz
Am Möhlenteich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998/1[illegible]