

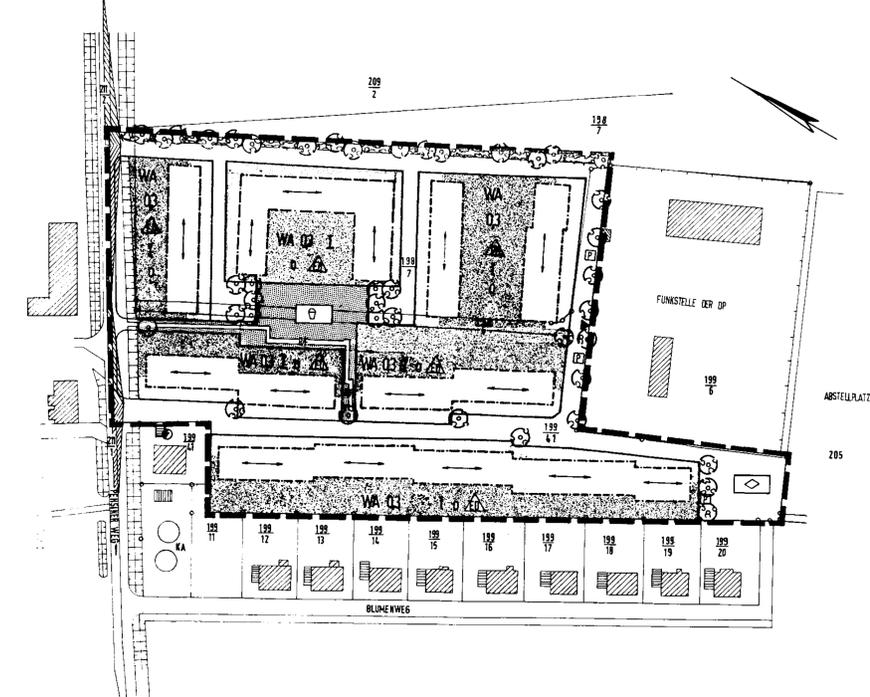
# Satzung der Hansestadt Demmin über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung

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 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) beschließt die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin am 17. 12. 1997

die I. vereinfachte Änderung des vorzeitigen 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



## Planlegende

### I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB  
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauGB  
Q3 Grundflächenzahl, GRZ  
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Stellung der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauGB  
Baugrenze  
offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Stellung der baulichen Anlagen (bindend)

### 4. Verkehrsflächen

- gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Strassenverkehrsfläche, hier: Wohnstraße, Mischprofil einschließlich Fußwege sowie zur Gestaltung notwendige Grünflächen
  - Fahrbahnbegrenzungslinie
  - R/F Rad-/Fußweg
  - Ö Öffentliche Parkfläche
  - Ein- bzw. Aufzufahrten
  - Sichtdreieck
  - Begrünter Platz

### 5. Grünflächen

- gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen der Hansestadt Demmin
  - Spielfläche der Hansestadt Demmin
  - Private Grünfläche, Hausgarten
  - Private Grünfläche, Vorgarten

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

- gem. § 9 (1) Nr. 25
- Anspflanzende Straucher
  - Anspflanzende Bäume

### 7. Sonstige Planzeichen

- Gränze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### II. Kennzeichnungen

#### 1. Vorhandene Gebäude

- Vorhandene Bebauung

#### 2. Ordnungsnummern

- 199/5 Flurstückennummern

#### 3. Sonstige Kennzeichnungen

- PENNER Panner Weg
- BLUMENW Blumenweg

#### 4. Vorhandene Einfriedungen der bebauten Nachbargrundstücke

- Vorhandene Einfriedungen der bebauten Nachbargrundstücke

#### 5. Vorhandene Trafostation

- KA 3-Kammer-Stärgrube

### III. Hinweise

Mäßgebend ist die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch EV-Verf. vom 31.08.1990, BGBl. I, S. 889, 1122

- Längen- und Höhenmaße erfolgen in Metern.
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des B-Planes dem Stand vom 05.07.93.
- In der Planzeichnung verzeichnete Planzeichen entsprechen den Richtlinien der Planzeichnungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 59)
- Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
  - Die Planzeichnungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 59)
  - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), einschließlich der Sonderregelungen bis zum 23.12.1997 mit
  - Das Gesetz der DDR über die Bauordnung (BAUO) vom 20.07.1990 (GBl. Nr. 29), sowie auf seiner Grundlage erlassene Rechtsverordnungen

## Teil B - Textliche Festsetzungen

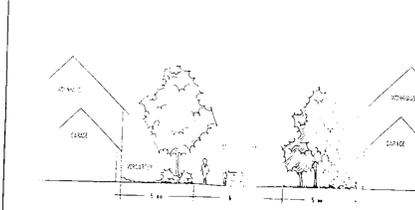
### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB  
1.1. In dem mit WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauGB nur nach Einwirkung der entscheidungsbefugten Behörde zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauGB  
1.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 3 gesch. festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse gem. § 2 Abs. 4 BauGB vom 20.07.90.  
1.2. Garagen, die in das Erdgeschoss von Gebäuden eingebaut werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschosshöhe unberücksichtigt.  
1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen  
gem. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB  
1.3.1. Die ausgewiesenen Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauGB durch untergeordnete Gebäudeteile bis max. 1,5 m überschritten werden.  
1.3.2. Garagenbauten bis 35 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
1.1. Die als Mischflächen ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als solche ohne Trennung durch Bordsteine zwischen Bürgersteig und Fahrbahn auszuführen. Die Flächen sind mit geeigneten Mitteln als Bürgersteig mit Fußgängerbereich, Grünflächen, Baupflanzungen o.ä. so zu gestalten, daß eine Veränderung der Darstellungsgeschwindigkeit ersicht wird und der Verkehrsraum für die Anwohner als nutzbarer Freiraum erhalten bleibt.  
1.2. Die Verkehrsflächen sind verkehrssicher auszuführen (Verwehrt, Wegedecken, Klinker-, Beton- oder Natursteinfliesen oder Plattenbelag ohne Pugenverzug, evtl. mit Regenrinnen).  
1.3. Eine Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist über die Verwendung von bodenheben unterschiedlicher Farbe zu realisieren. Der Fußweg ist überfahrbar auszubauen.  
1.4. Die Bodenbeläge der festgesetzten öffentlichen Parkflächen sind denen der Fahrbahn anzupassen.  
1.5. Die Wandplakate der beiden Straßenseiten im Kernbereich des Bauungsbereiches sind als Plakathöfen im Kernbereich des Bauungsbereiches zu gestalten.  
1.6. Die als "begünstigter Platz" festgesetzte Verkehrsfläche am südlichen Rand des Baugebietes ist so zu gestalten, daß eine Wandmöglichkeit für PKW und LW besteht.
- Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
1.1. Öffentliche Grünflächen der Hansestadt Demmin  
1.1.1. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen liegen in Reichtümer der Stadt Demmin. Sie sind von der Stadt anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.  
1.1.2. 45 % der öffentlichen Grünfläche ist als Kinderspielfläche für Kinder bis 12 Jahre auszubauen. 55 % der Fläche als Grünverbindung mit Fuß- und Radweg, Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Pergolen, Wasserflächen o.ä.  
1.1.3. Es sind natürliche Baustoffe wie Holz oder Stein zu verwenden.  
1.1.4. Die Hauptwege innerhalb der Grünflächen dienen als kombinierte Rad- und Fußwege ohne bauliche Trennung. Sie sind als wassergebundene Bodenbeläge können die unter Punkt 4.2. genannten Arten aufwendig ausbauen. Sie sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.  
1.1.5. 40 % der öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft einzugraben, davon 75 % mit Sträuchern der unter Punkt 6.1.4., 6.1.5. und 6.1.6. genannten Arten. Im Kinderspielflächenbereich sind lediglich als ungenutzte Arten zulässig.  
1.1.6. Pro 100 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche ist mindestens 1 Baum gemäß Artenliste zu pflanzen.  
1.1.7. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.  
1.2. Private Grünflächen  
1.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.  
1.2.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB sind in allen Bereichen des Baugebietes ausgeschlossen; Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengeräteabstell- und Anlagen für die Rastierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:  
Gewächshäuser: max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und 24 m<sup>3</sup> Bauvolumen  
Gartengeräteabstell: max. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche und 10 m<sup>3</sup> Bauvolumen  
Rastierhaltung: max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und 30 m<sup>3</sup> Bauvolumen

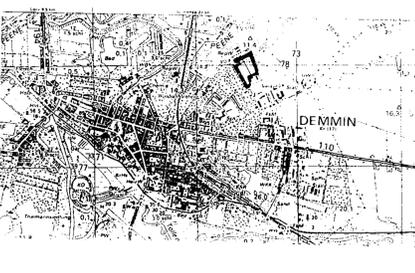
- Die sind im hinteren Gartendrittel anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin, östwärts auszuräumen.
- Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.
- Vorgärten**  
Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfluchtungen durch Pflanzung bis 0,60 m sind zulässig. Je Vorgarten ist ein Baum oder Großstrauch der unter Punkt 6.1.3. bzw. 6.1.4. genannten Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein weiterer Strauch in Bereich der Garagen- und Carports zulässig, wenn die Überdeckung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angeschlossen ist.  
Als Bodenbeläge sind die im Bebauungsplan unter Punkt 4.2. genannten Arten zulässig. Die Bodenbeläge sind denen der Verkehrsflächen anzupassen.  
1.2.5. Hausgärten  
Die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin anzufrieden. Eine seitliche und rückwärtige Grundstückseinfassung ist stattdurch. Als Einfriedung sind zugelassen:  
- Hecken aus Laubbäume bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist die Abgrenzung ein Haschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.  
- Offene Holzmaße bis 1,5 m Höhe  
Je Garten ist mindestens ein Baum der unter Punkt 6.1.2. oder 6.1.3. genannten Arten zu pflanzen.
- Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB  
4.1. Artenliste  
4.1.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:  
4.1.2. Großkronige Bäume  
Acer platanoides und Sorten  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastanum  
Fraxinus excelsior  
Platanus sylvatica  
Prunus avium  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Ulmus glabra  
Acer caespitosum  
Betula pendula  
Crataegus in Sorten  
Prunus padus  
Sorbus in Sorten  
Malus in Sorten  
Syringa vulgaris  
Amaranthus lazarovii  
Crataegus in Sorten  
Malus in Sorten  
Syringa vulgaris  
Cornus sanguinea  
Cornus avellana  
Buxus sempervirens  
Hedera helix  
Ilex aquifolium  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Foeniculum vulgare  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Salix caprea  
Salix repens  
Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Spitzahorn  
Hainbuche  
Gem. HORNKASTANIE  
Gemeine Esche  
Gem. Kiefer  
Kopfbirne  
Traubeneiche  
Hainbuche  
Hornleuchte  
Bergahorn  
Feldahorn  
Sanddorn  
Erdbeere  
Traubenkirsche  
Hirschen und Weibereen  
Felsenbirne  
Weißdorn  
Apfel  
Gem. Flieder  
Roter Hirtentriegel  
Kornelkirsche  
Pflaume  
Gem. Kiefer  
Kopfbirne  
Schwarzdorn  
Alpenveilchen  
Mundrose  
Hibiskus  
Brombeere  
Hibiskus  
Salweide  
Kaspische Weide  
Schwarzer Holunder  
Gem. Schneeball  
Mehlschneeball  
Goldlöcherchen  
Fächer-Jasmin  
Sierjohanniskraut  
Spierstrauch  
Weigelia  
Mehlschneeball  
Goldlöcherchen  
Fächer-Jasmin  
Sierjohanniskraut  
Spierstrauch  
Weigelia  
Dahüber hinaus können weitere einheimische Bäume, Sträucher und auch als Zierpflanzen dienende Bäume zugelassen werden.  
4.2. Für die reichlicher festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 4.1.2. zu entnehmen. Die Bäume sind eine Mindestgröße von 2,00 m zu besitzen. Sie sind vor Überfahren zu schützen und dauerhaft mit Sträuchern entsprechend Punkt 6.1.3. und 6.1.4. zu bepflanzen. Ein geringfügiges Verkümmern der Standorte (bis max. 5 m) ist zulässig.  
4.3. Auf der im Nord-Osten des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche sind anzupflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3 m breite Mauer aus Bäumen und Sträuchern der Punkte 6.1.2., 6.1.3. und 6.1.4. anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil der Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu bepflanzen. Die Bäume sind in lockeren Gruppen anzuordnen.  
4.4. Auf der als "begünstigter Platz" festgesetzten Fläche sind neben den reichlicher festgesetzten Bäumen 4 weitere Bäume gem. Punkt 6.1.2. bzw. 6.1.3. zu pflanzen.
- Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
1.1. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen der Stadt Demmin sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsunternehmen zu belasten. Die Leitungen sind in ortsbildungsfördernder Weise anzulegen.
- Höhenlage baulicher Anlagen**  
gem. § 9 (2) BauGB  
1.1. Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Erschließungsfläche abzustimmen.
- Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
1.1. Zur Bewässerung der Vor- und Hausgärten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenentwässerungssystemen zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluss an das Kanalsystem ist vorzusehen.  
1.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
1.1. Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bauarbeiten entsprechend DIN 19131 zu sichern.
- Bauordnungsrechtliche Hinweise**  
1. Gestaltung  
gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauGB  
1.1. Dach (teilt nicht für Garagen und Nebenbauten)  
1.1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Sattel- bzw. Krüppeldach mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig.  
1.1.2. Ungünstige Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.  
1.1.3. Dachbauteile und Dachneigungen dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.  
1.1.4. Dachschindeln sind unzulässig.  
1.1.5. Die Dachschräge wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Ob-Rohdecke bis Ob-Spitzen und soll 0,75 m betragen.  
1.1.6. Für die Dachdeckung sind nur rote Dachpflannen zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachpflanne anzupassen.  
1.2. Geschobehöhe  
1.2.1. Die Höhe des Dachgeschosses darf max. 3,00 m betragen.  
1.3. Außenwände von Balkonen  
1.3.1. Balkone innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinsicht auf die Außenwand, sowohl in Material als auch in Farbe einheitlich zu gestalten.

- Sozialausbildung**  
1.4.1. Die Sozialeinrichtungen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,40 m über den natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind nachzuweisen, wenn die Grundwasserstände nicht zu erwarten sind.
  - Schutz gegen äußere Einwirkungen**  
1.5.1. Bei Ausbau des Dachgeschosses sind die Fenster als Schallschutzfenster auszubauen.
- ### Nachrichtliche Hinweise
- Unterhalb der Hochspannungsfreileitung ist die Bebauung der betroffenen Baugrundstücke erst nach Verklebung der Freileitung möglich.
  - Das vorhandene 110-kV-Leitungsnetz ist aus dem Baubereich zu verlegen. Netzträger ist die Deutsche Bundespost.
- ### Verfahrensvermerke
- Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" ist am 30.07.1993 in Kraft getreten.  
Hansestadt Demmin, d. 04.05.98  
Ort, Datum  
Unterschrift  
Bürgermeister
  - Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung über die vereinfachte Planänderung vom 30.03.1994. Der Beschluss ist am 24.04.1994 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Demmin, d. 06.05.97  
Ort, Datum  
Unterschrift  
Bürgermeister
  - Die von der vereinfachten Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung sind mit Schreiben vom 19.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Demmin, d. 04.05.98  
Ort, Datum  
Unterschrift  
Bürgermeister
  - Die von der vereinfachten Planänderung betroffenen Eigentümer wurden mit Schreiben vom 19.03.1997 über die Planänderung informiert. Gleichzeitig wurde den Eigentümern mitgeteilt, daß sie zu den baubeherrschenden Planänderungen Stellung nehmen können.  
Hansestadt Demmin, d. 04.05.98  
Ort, Datum  
Unterschrift  
Bürgermeister
  - Den Trägern öffentlicher Belange und den Grundstückseigentümern wurde die Möglichkeit der Einsichtnahme in das gezeichnete Planwerk eingeräumt. Aus diesem Grunde hat der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 24.03.1997 bis zum 28.04.1997 während folgender Zeiten:  
Mo. 7:00 Uhr - 12:00 Uhr, 13:00 Uhr - 15:00 Uhr  
Di. 7:00 Uhr - 12:00 Uhr, 13:00 Uhr - 14:45 Uhr  
Mi. 7:00 Uhr - 12:00 Uhr, 13:00 Uhr - 14:45 Uhr  
Do. 7:00 Uhr - 12:00 Uhr, 13:00 Uhr - 15:00 Uhr  
Fr. 7:00 Uhr - 12:00 Uhr  
In der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Am Mense- ufer 3, Zimmer 111 zur Einsichtnahme ausliegen.  
Hansestadt Demmin, d. 04.05.98  
Ort, Datum  
Unterschrift  
Bürgermeister
  - Seitens der Träger öffentlicher Belange, der Eigentümer und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung sind bezüglich der Planänderung keine Bedenken und Anregungen formuliert worden. Eine Abwägung der Hinweise ist am 17.12.1997 erfolgt.  
Hansestadt Demmin, d. 04.05.98  
Ort, Datum  
Unterschrift  
Bürgermeister
  - Der Katastermäßige Bestand am 01.01.1997 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der laienrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, dessen Ergebnis die rechtswirksamen Pläne des Katasters 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.  
Hansestadt Demmin, d. 04.05.98  
Ort, Datum  
Unterschrift  
Bürgermeister
  - Die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.1997 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des vorzeitigen Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 17.12.1997 gebilligt.  
Hansestadt Demmin, d. 04.05.98  
Ort, Datum  
Unterschrift  
Bürgermeister
  - Der Beschluß der 1. vereinfachten Änderung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2 "Neuer Blumenweg" sowie die Stelle, bei der der gezeichnete Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von Jedermann ein- und ausgenommen ist, sind am 01.01.1998 in Kraft getreten.  
Hansestadt Demmin, d. 04.05.98  
Ort, Datum  
Unterschrift  
Bürgermeister

## Straßenquerschnitt



## Übersichtskarte Maßstab: 1 : 50.000



## vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung

PROJEKT: NEUER BLUMENWEG  
BAUER: STADTVERWALTUNG DEMMIN  
DATUM: JUL. 1993 / DEZ. 1996 / DEZ. 1997  
MAßSTAB: 1:1000  
BLATT NR.:  
ANLAGE:  
BEARBEITET: TE / JA / MÜ  
GEM. 518