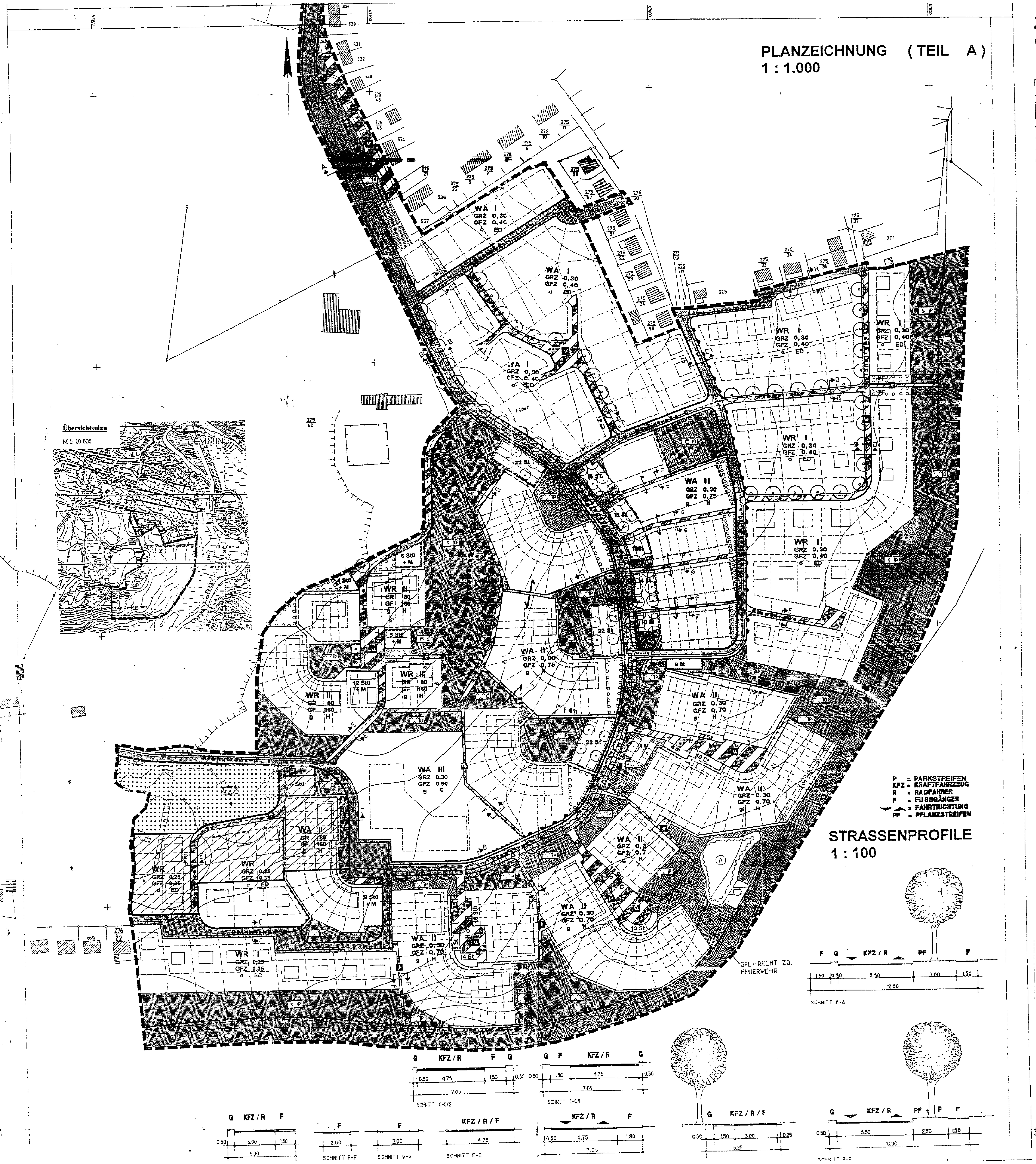
PLANZEICHNUNG (TEIL A)
1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WR	Reines Wohngebiet	§ 9(1)1 BauGB § 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9(1)1 BauGB § 4 BauNVO
GFZ 0,90	Geschoßflächenzahl	§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO
GF 160	Geschossfläche	§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO
~~GR 80~~	~~Grundfläche~~	~~§ 9(1)1 BauGB~~ § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9(1)2 BauGB § 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9(1)2 BauGB § 22 BauNVO
D	nur Doppelhäuser zulässig	§ 9(1)2 BauGB § 22 BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig	§ 9(1)2 BauGB § 22 BauNVO
ED	nur Einzel u. Doppelhäuser zulässig	§ 9(1)2 BauGB § 22 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 9(1)2 BauGB § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9(1)2 BauGB § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9(1)11 BauGB
P	öffentliche Parkfläche	§ 9(1)11 BauGB
	Fußgängerbereich	§ 9(1)11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9(1)11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9(1)4 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9(1)12,14 BauGB
	Elektrizität	§ 9(1)12,14 BauGB
	Abwasser	§ 9(1)12,14 BauGB
	Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen unterirdisch	§ 9(1)13 (6) BauGB
	Grünfläche	§ 9(1)15 BauGB
	Parkanlage	§ 9(1)15 BauGB
	Kinderspielplatz	§ 9(1)15 BauGB
S	Sukzessionsfläche	§ 9(1)15 BauGB
	I	§ 9(1)15 BauGB
	öffentlich	§ 9(1)15 BauGB
	privat	§ 9(1)15 BauGB
	Flächen für Die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9(1)16 BauGB
(A)	Absetzbecken	§ 9(1)16 BauGB
	Flächen für Wald	§ 9(1)18 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1)25 a BauGB
	Baum anzupflanzen	§ 9(1)25a BauGB
	Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9(1)25b BauGB
	Baum zu erhalten	§ 9 (1)25b BAuGB
	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9(1)4, 22 BauGB
St	Stellplätze	§ 9(1)4,22 BauGB
Stü	Überdachte Stellplätze	§ 9(1)4, 22 BauGB
M	Müllsammelstelle	§ 9(1)4, 22 BauGB
	gemeinschaftliche Erschließungswege	§ 9(1)4, 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9(1)21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1(4) BauNVO § 16(5) BauNVO
	von der Satzung ausgeschlossene Teilfläche	
	Zuordnungshaken	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9(6) BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9(6) BauGB
(LB)	Geschützter Landschaftsbestandteil	§ 9(6) BauGB
	Sichtdreiecke	§ 9(6) BauGB

KENNZEICHNUNGEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9(5)3 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Zeichen	Erklärung
	vorhandene bauliche Anlage
	künftig fortfallende bauliche Anlage
	vorhandene Flurstücksgrenze
275/18	Flurstücksnummer
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
	öffentliche Gehwegverbindung innerhalb öffentlicher Parkanlage
	Schnittlinie Straßenprofil
	Höhenlinie mit Höhenangabe in m
	Böschung
	geplante Stellung der Baukorper

TEXT (TEIL B)

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO)

1. *Die Außenwände aller Hauptgebäude auf einem Grundstück sind gleich zu gestalten. Zulässig sind Klinker oder leicht getönte Putze. Teilflächen in Holz sind zulässig.*
2. Die Außenwände von Nebengebäuden sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude oder als Holzkonstruktion mit Holzverschalung zu erstellen.
3. Die Außenwände von Doppelhäusern und Reihenhausgruppen sind gleich zu gestalten.
4. Als Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Pfannen oder Betondachsteine zu verwenden, siehe auch Ziff. 17.
5. *Die Dachneigung von Hauptgebäuden muß 30°-50°, die von Nebengebäuden 18°-50° betragen. Bei Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Benachbarte Garagen die auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, sind hinsichtlich der Dachneigung gleich zu gestalten.*
6. Bei Reihenhäusern sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
7. Die Breite von Gauben in einer Dachfläche darf zusammen max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen.
8. *Dachüberstände dürfen max. 70 cm betragen.*
9. Die Oberkante der EG-Fußböden darf max. 50 cm über der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes bzw. Erschließungsweges liegen.
10. Als straßenseitige Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus heimischen Gehölzen, Staketenzäunen aus Holz oder Mauern bis zu einer Höhe von 1.30 m zulässig.
11. Die überdachten Stellplätze sind für jeweils eine Reihenhausgruppe einheitlich zu gestalten.

Landschaftspflegerische Festsetzungen — § 9 (1) 20 BauGB

12. Die als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Schlehen-Weißdorn-Hecke ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. — § 9 (6) BauGB i. V. m. § 2 LNatSchG MV
13. Der Wanderweg entlang der Peene ist in seinem derzeitigen Zustand zu belassen.
14. In einer Entfernung von bis zu 150m von der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist das auf den Dachflächen anfallende Wasser auf den Grundstücken zu versickern.
15. *entfällt*
16. *Auf den Mischflächen sind für mindestens 1/3 der Fläche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Fußwege und nicht überdachte Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.*
17. Abweichend von Ziff. 4 sind auf Garagen und Nebenanlagen (z. B. überdachte Stellplätze) begrünte Dächer (Grasdächer) zulässig.
18. Der Altlastenstandort im Westen des Plangebietes ist zu sanieren. Danach sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen:
    - Ansaat von Rot- und Schafschwingelrasen.
    - partielle Offenhaltung der sich ansiedelnden Magerrasenvegetation durch Entkusselung alle 5 Jahre.
    - Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen trockenwarmer Standorte: Weißdorn-Schlehen-Gebüsch Stieleichen, Hängebirken.
19. Das Anpflanzgebot für Einzelbäume entlang der Planstraße A ist durch Winterlinden (Tilia cordata) zu erfüllen.
20. Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind mit mindestens 60% heimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu pflegen.

    Auf den Grünflächen im Plangebiet sind folgende Arten anzupflanzen:

- Färber-Ginster	(Genista tinctoria)
- Hunds-Rose	(Rosa canina)
- Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
- Apfel-Rose	(Rosa villosa)
- Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
- Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
- Schlehe	(Prunus spinosa)
- Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
- Wild-Birne	(Pyrus pyraster)
- Stieleiche	(Quercus robur)
- Winterlinde	(Tilia cordata)

    Auf den Grünflächen im Osten/Südosten des Plangebietes sind folgende Arten anzupflanzen:

- Haselnuß	(Corylus avellana)
- Gewöhnl. Traubenkirsche	(Padus avium)
- Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
- Weiden (heimische)	(Salix i. S.)
- Brombeeren (heimische)	(Robus i. S.)
- Stieleiche	(Quercus robur)
- Winterlinde	(Tilia cordata)

21. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind bevorzugt Obstbäume anzupflanzen.
22. Das in der Planzeichnung festgesetzte Absetzbecken ist als Feuchtbiotop anzulegen. Dabei sind natürliche Baustoffe zu verwenden, Flachwasserzonen zu schaffen, Röhrichtarten anzupflanzen und zur Beschattung folgende Gehölze anzupflanzen:

- Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
- Grau-Weide	(Salix cinerea)
- Bruch-Weide	(Salix fragilis)

23. Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" ist eine Streuobstwiese anzulegen und einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Kunstdünger oder Pflanzenschutzmitteln sowie zusätzliche Be- und Entwässerung sind unzulässig.

Nutzungsrechtliche Festsetzungen — § 20 (3) BauNVO

24. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen. — § 20 (3) BauNVO
25. *entfällt*
26. Die maximale Gebäudehöhe darf eine Höhe von 20m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten. — § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
28. Auf den als Spielplatz ausgewiesenen Flächen sind umfassende Bodenuntersuchungen und in der Folge ggf. ein Bodenaustausch des belasteten Bodens bis zu einer Mindesttiefe von 35cm vorzunehmen.
29. *Garagen mit einer Grundfläche bis maximal 30qm sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.*

Nachrichtliche Übernahmen — § 9 (6) BauGB

27. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortliche hierfür sind gem. §9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Es gilt die BauNVO 1990.

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518), wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom 16.10.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Achtermanns Acker", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" ist am 11.10.1994 in Kraft getreten.

   Demmin, den 13.11.96 — Siegel — Der Bürgermeister

2. Die 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.03.96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Demminer Nachrichten am 23.04.96 erfolgt.

   Demmin, den 13.11.96 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §4 BauZVO beteiligt worden.

   Demmin, den 13.11.96 — Siegel — Der Bürgermeister

4. ~~Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden.~~

   ~~Demmin, den .... Siegel Der Bürgermeister~~

5. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Demmin, den 13.11.96 — Siegel — Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 27.03.96 den Entwurf für die 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Demmin, den 13.11.96 — Siegel — Der Bürgermeister

7. Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.3 "Achtermanns Acker" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 30.04.96 bis zum 05.06.96 während der Dienstzeiten

Montag	07.15 - 12.15 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	07.15 - 12.15 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	07.15 - 12.15 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	07.15 - 12.15 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	07.15 - 12.00 Uhr

   gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu der 1. Änderung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.04.96 in den Demminer Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Demmin, den 13.11.96 — Siegel — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 06.11.96 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 1:4000 vorliegt. Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Demmin, den 06.11.96 — Siegel — ~~Der Bürgermeister~~ Amtsleiter KVA

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Demmin, den 13.11.96 — Siegel — Der Bürgermeister

10. Die 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" wurde am 16.10.96 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" wurde mit Beschluß der Stadtvertretung am 16.10.96 gebilligt.

    Demmin, den 13.11.96 — Siegel — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" ~~wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.~~ ist nach Fristablauf eingetreten.

    Demmin, den 25.03.97 — Siegel — Der Bürgermeister

12. ~~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.~~

    ~~Demmin, den .... Siegel Der Bürgermeister~~

13. Die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.3 "Achtermanns Acker" in der Fassung der 1. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

    Demmin, den 25.03.97 — Siegel — Der Bürgermeister

14. Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ Genehmigungsfiktion der 1. Änderung der Satzung über den den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.03.97 in den 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 (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

    Die 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" ist am 04.03.97 in Kraft getreten.

    Demmin, den 25.03.97 — Siegel — Der Bürgermeister

SATZUNG der HANSESTADT DEMMIN über den vorzeitigen BEBAUUNGSPLAN NR. 3 in der Fassung der 1. ÄNDERUNG

84

Gemarkung Stuterhof, Flur 3

M. 1:1000

AfS

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTERNEUERUNG GMBH ROSTOCKER CHAUSSEE 34 18437 STRALSUND