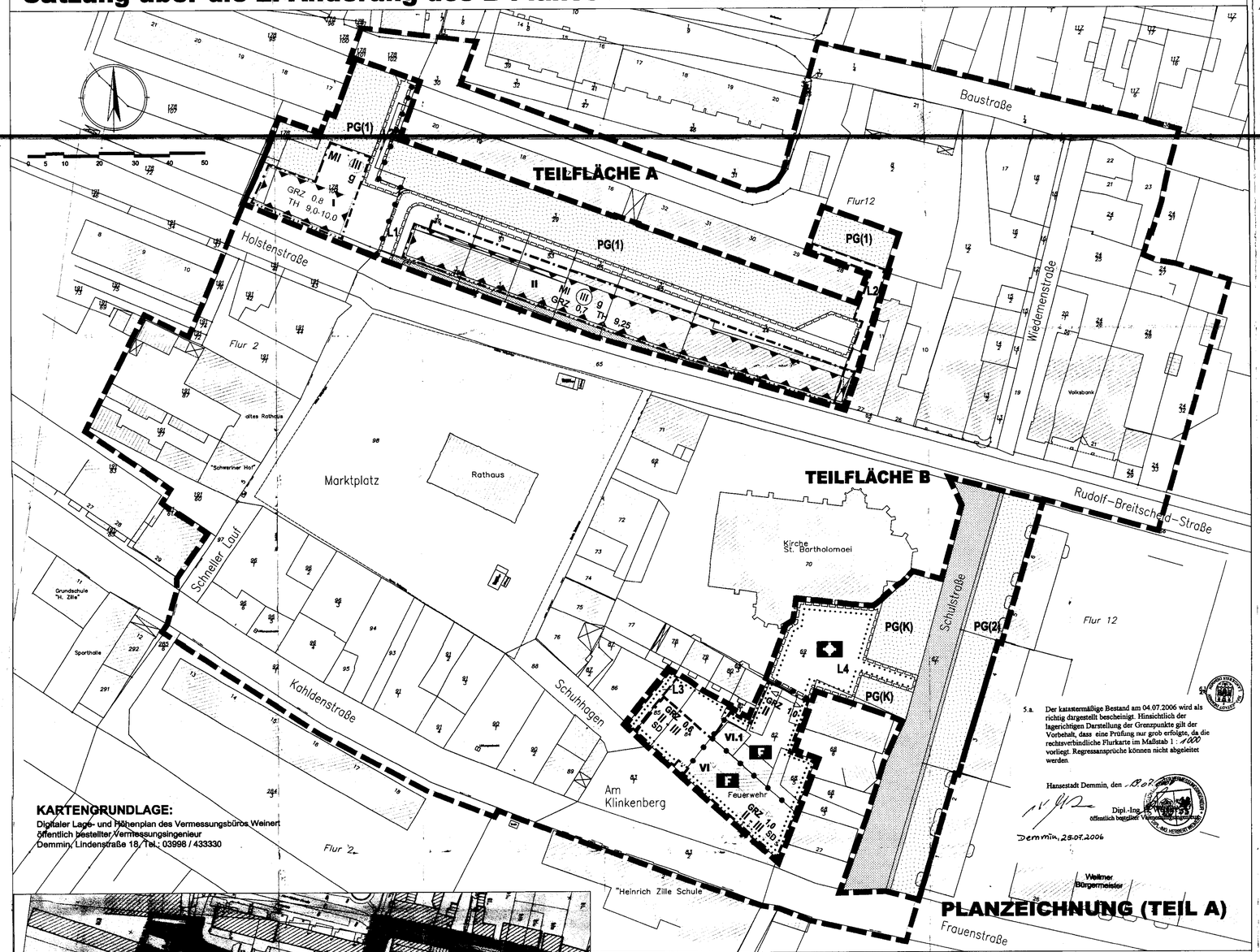
HANSESTADT DEMMIN

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. 137),~~ 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.



5.a. Der katastermäßige Bestand am 04.07.2006 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 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Demmin, den 18.07.2006

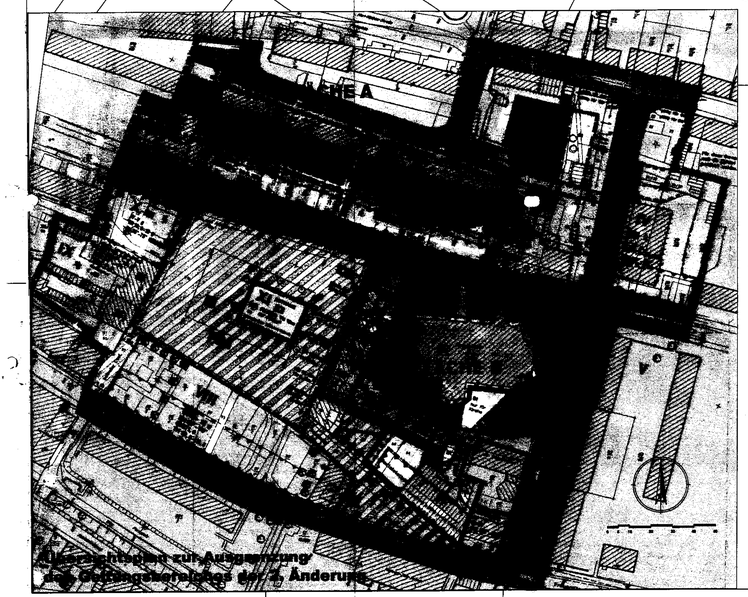
Dipl.-Ing. [illegible]
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Demmin, 28.07.2006

Weimer
Bürgermeister

KARTENGRUNDLAGE:
Digitaler Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Weinert
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Demmin, Lindenstraße 18, Tel.: 03998 / 433330

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Übersichtsplan zur Ausgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

0. 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.

1. Die Stadtvertretung hat am 23.02.2000 den Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.

   Demmin, den 06.07.2006 Bürgermeister

2. 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 23.03.2006 genehmigt.

   Demmin, den 06.07.2006 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 28.02.2006 durchgeführt.

   Demmin, den 06.07.2006 Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes, 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	13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	7.30 Uhr bis 12.00 Uhr	13.00 Uhr bis 17.45 Uhr
Mittwoch	7.30 Uhr bis 12.00 Uhr	13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	7.30 Uhr bis 12.00 Uhr	13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	7.00 Uhr bis 12.00 Uhr	

öffentlich ausgelegen.

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 berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Demmin, den 06.07.2006 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der TÖB und der Bürger am 28.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Demmin, den 06.07.2006 Bürgermeister

5.a siehe oben

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil B und der Begründung wurden am 28.06.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

   Demmin, den 06.07.2006 Bürgermeister

7. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird hiermit ausgefertigt.

   Demmin, den 06.07.2006 Bürgermeister

8. Die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 05.07.2006 in den "Demminer Nachrichten" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist mit Ablauf des 11.07.2006 in Kraft getreten.

   Demmin, den 25.07.2006 Bürgermeister

Es wurden alle textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die für den Geltungsbereich der 2.Änderung zutreffen, übernommen.
Alle Änderungen sind schwarz hervorgehoben.

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 unzulässig.
Ausnahmen von dieser Regelung sind nur unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes (Teilbereich II und VI) sowie Teilbereich III für den Neubau der Kirchgemeinde zulässig. Ab dem 3.Geschoß sind im Mischgebiet nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig im Teilbereich IV.
Barrierefreie Wege
Im Geltungsbereich des B-Planes sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
Für den Geltungsbereich des B-Planes werden Vergnügungsstätten nach § 1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen.

B Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 86 LBauO M-V

Zulässig sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer in Ziegeldeckung mit Dachneigungen zwischen 35° und 50°. Monopolitäten werden ausnahmsweise im Teilbereich V und Zeltdeckung und im Teilbereich XI zugelassen.
Im Teilbereich VI.1 sind auch Flachdächer zulässig.
Auf Dächern sind Gauben und Zwerchgiebel sowie Oberlichtbänder zulässig.
Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune Dachziegel zulässig.
Fassaden sind durch springende Traufen mit mindestens 0,3 m Höhenunterschied oder durch Zurücktreten von Gebäuden um 0,25m gegenüber Baulinien (§ 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO) oder durch Zwerchgiebel oder durch straßenseitig giebelständige Gebäude nach mindestens 20m Fassadenbreite, straßenseitig gegliedert, zu gestalten.
Traufhöhenangaben beziehen sich auf OF nächstgelegenen Fußweg.
Traufhöhe/Firsthöhe ist der Schnittpunkt Fassadenfläche / Dachfläche.
Gebäudesockel dürfen gegenüber der OF Gehweg eine Höhe von 0,6m nicht überschreiten.

C Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 24 BauGB

1. **Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten:**
   ~~- im Bereich II als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt~~
   wird ersetzt durch:
   1.1 Auf der Fläche L 1 besteht Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
   Das Fahrrecht wird nur den Anwohnern und deren Besuchern sowie Versorgungsfahrzeugen gestattet.
   1.2 Auf der Fläche L 2 besteht Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
   ~~im Bereich VI als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt und der Kirchengemeinde~~
   wird ersetzt durch:
   1.3 Auf der Fläche L 3 besteht Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Kirchengemeinde.
   1.4 Auf der Fläche L 4 besteht Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsunternehmen.
2. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm sind bei Neubau, Umbau bzw. Modernisierung Schallschutzmaßnahmen bei der Außenwandkonstruktion, einschließlich Fenster und Lüftungselemente vorzunehmen.
   Nach DIN 4109 sind folgende Schalldämmmaße einzuhalten:
   - in der Kahldenstraße bei Wohnungen: R'w,res = 50 dB
     andere Nutzung: R'w,res = 45 dB
   - in der Holstenstraße bei Wohnungen: R'w,res = 50 dB
     andere Nutzung: R'w,res = 50 dB

   Werden Wohnungen im Dachgeschoß eingerichtet muß die Dachkonstruktion das jeweilige Schallpegelmaß aufweisen.

D Grünorderische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1. ~~Ebenerdige Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume mindestens nach 28 m zu gliedern (Schulstraße).~~
2. Fassadenbegrünungen sind an der Markt-Nordseite, in der Tückmantelgasse, im Fußgängerbereich Schuhhagen, im Schnellen Lauf, in der Kahldenstraße zulässig.
4. Das im B-Plan ausgewiesene Wohngrün der Wohnblöcke im Bereich II ist zu erhalten und während der Bauzeit wettergehend zu schützen.
5. Bei den Ergänzen von Grünanlagen und Pflanzungen an Kinderspielplätzen 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
   1.1 Die im B-Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen:
   ~~2.1 Geeignete Baum- und Strauchgrößen sind umzusetzen (Schulstraße).~~
   2.2 Für Pflanz- bzw. Baumersatz oder Ergänzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Für Demmin sind das in erster Linie Linden. (Weiteres siehe unter F.)
   2.3 Fassaden und Pergolen sind ebenfalls mit standortgerechten bzw. heimischen Pflanzen zu begrünen.
   2.4 Nadelgehölze 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 Pflanzliste)
2. Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:

- Einzelbaum-Allee (entlang der Straße):	vorwiegend Lindenarten (Tilia spec.) ansonsten Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- kleinkronige Bäume am Rathaus	Weißdorn (Crataegus monogyna) Rotdorn (Crataegus laevigata "Paulii" oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Einzelbäume:	Esche (Fraxinus excelsior) Feldahorn (Acer campestre)
- blühende Sträucher und Schnitthecken	Forsythie (Forsythia intermedia) Hundsrose (Rosa canina) Pfaffenhütchen (Euonymus)
- Wandbegrünung:	Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitschii") Knöterich (Polygonum aubertii) Geißblattarten (Lonicera spec.)

3. Mindestanforderungen an das Pflanzgut: Zu verpflanzendes Material
   Einzelbäume: Stammumfang mindestens 16cm, gemessen in 1m Stammhöhe

HINWEISE

1. **Für die Belieferung der Läden und Einrichtungen im Bereich I und II wird die Fahrgeschwindigkeit mit 10 km/h auf der Fläche Einbahnstraße, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist (nördlich der geplanten Bebauung im Bereich II und östlich im Bereich I) festgesetzt; die Belieferung darf nur von 7.00-18.00 Uhr werktags erfolgen.**
2. Möglichst ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zur straßenabgewandten Seite zu orientieren.
5. **Die Straßenoberfläche ist bei folgenden Straßen zwecks Lärmminderung ausschließlich mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen:**
   Rudolf- Breitscheid- Straße , Kahldenstraße, Holstenstraße, Schulstraße- Wiedemenstraße.
   Die Schulstraße wird gestrichen und durch Folgendes ersetzt:
   Zur Lärmminderung wird die Schulstraße für den LKW- Verkehr gesperrt. Für alle Fahrzeuge gilt die Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h.
6. Die oberirdischen Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind als befestigte Fußwege auszuführen.
8. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
9. Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Die Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen der Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
10. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb 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 Denkmalschutzbehörde, soweit nicht nach § 7 Abs.7 DSchG M-V vor Erteilung einer Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen ist.
11. In Nachbarschaft der Bartholomaeikirche befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Im Umgebungsbereich 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.
12. **Unter Beschung 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	Mischgebiet	§ 1 Abs. 2 Nr.6 BauNVO § 6 BauNVO
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
TH 9-10	Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze bezogen auf OF Fußweg (in Meter)	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
TH 9,25	Traufhöhe zwingend (in Meter)	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
GRZ 0,7	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

	Baulinie	§ 23 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs.3 BauNVO
SD	Satteldach	
	Stellung der Hauptgebäude/ Firstrichtung der Dächer	

FLÄCHE FÜR DEMGEMEINBEDARF — § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf
F Feuerwehr
K Kirche

VERKEHRSFLÄCHE — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünflächen	PG(1)	Private Grünfläche mit befestigten Wegen, Trocken- und Spielplätzen und sonstigen Abstellflächen für die Wohnnutzung
	PG(2)	Private Grünfläche mit befestigten Wegen und Fahrradabstellflächen
	PG(K)	Private Grünfläche mit Wegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenzen des räumliche Geltungsbereiches der 2.Änderung (Teilgebiete A und B)	§ 9 Abs.7 BauGB
L1	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
L2	mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 18 Abs.5 BauNVO
	Durchgang im Erdgeschoss	§ 2 Abs. 2 PlanzVVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME — § 9 Abs.6 BauGB

	Umgrenzung der Flächen für besonders Anlagen- und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes - Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

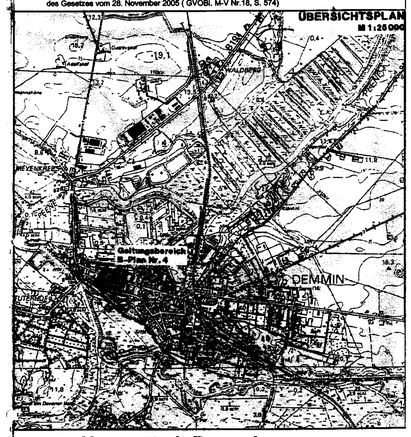
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes (gesamt)
	vorhandene Bebauung
VI	Kennzeichnung der Teilbereiche

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I, S. 2141 1998, Teil I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)
- 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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 (GVOBl. M-V, S.503)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.März 2002 (GVOBl. I, S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- 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; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.Februar 2004 (GVOBl. M-V S.81)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Mecklenburg- Vorpommern (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern - DSchG M- V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. 01. 1998 (GVOBl. M-V , Nr. 1 S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. November 2005 (GVOBl. M-V Nr.18, S. 574)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25 000



Projekt: **Hansestadt Demmin**

Auftraggeber: Hansestadt Demmin
Markt 1
17109 Demmin

Plan: **Satzung über die 2.Änderung des B-Planes Nr.4 "Marktbereich"**

2005B087\20\DWG\Satzung.dwg

Dipl.-Ing. [illegible] Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase: Satzung
Datum: 13.04.2006
Maßstab: 1:500