

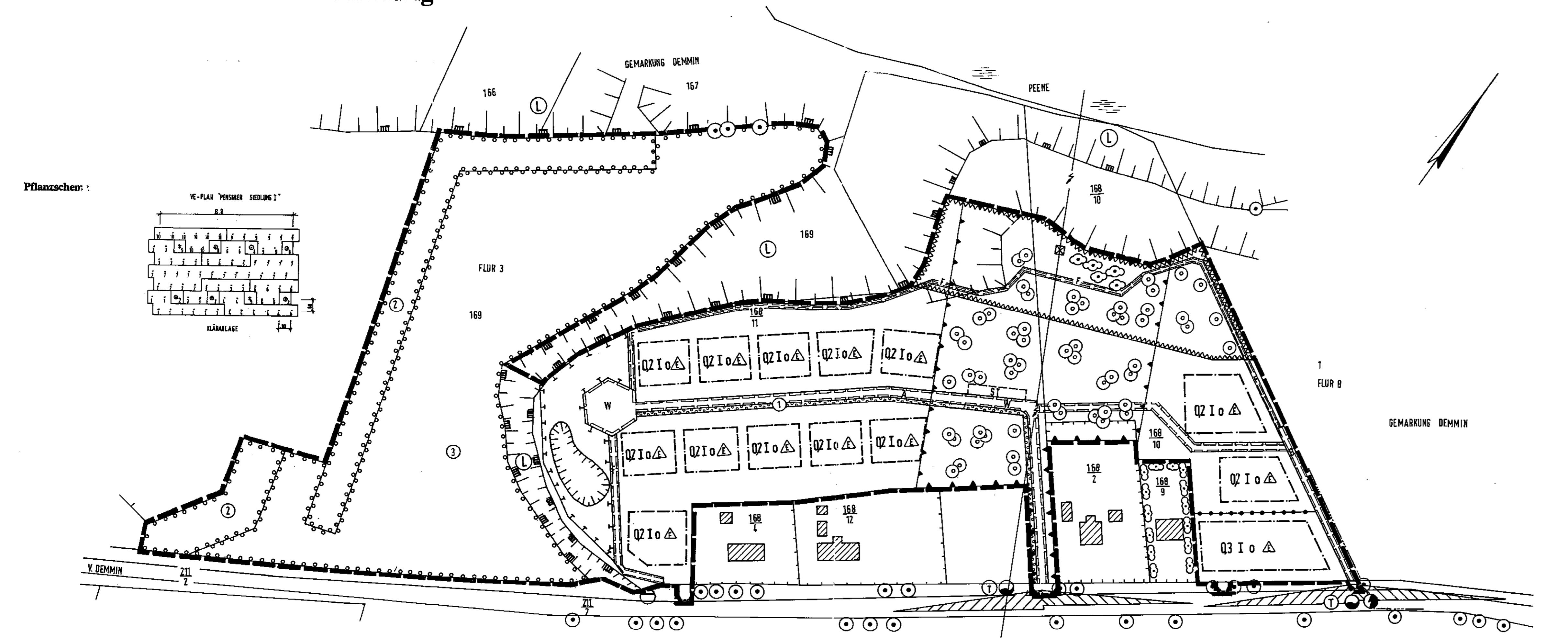
# Satzung der Hansestadt Demmin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. von 15 Einzelwohnhäusern

für das Gebiet der Flurstücken 168/10 (teilweise), 168/11 (teilweise) und 169 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Demmin

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) sowie § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V, S. 518 ber. S. 635) wird nach Beschußfassung durch die Stadtvertretung vom 16.10.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" der Hansestadt Demmin zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken 168/10 (teilweise), 168/11 (teilweise) und 169 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Demmin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**15 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken 168/10 (teilweise), 168/11 (teilweise) und 169 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Demmin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:**

## **Teil A - Planzeichnung**



# Planlegende

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>I.</b> | <b>Planzeichenerklärung</b>  |
| 1.        | <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b><br/>gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO</p> <p>02 Grundflächenzahl</p> <p>1 max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse</p> <p><b>Bauweise, Baugrenzen</b><br/>gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO</p> <p>0 Offene Bauweise</p> <p>⚠ nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>— Baugrenze</p> <p><b>Verkehrsflächen</b><br/>gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p>█ Ein- und Ausfahrt</p> <p>▲ Sichtdreieck</p> <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br/>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 6 BauGB</p> <p>■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>● zu entwickelndes Feuchtbiotop</p> <p>● Erhalt vorhandener Bäume</p> <p>● Erhalt vorhandener Sträucher</p> <p>○ Neuanspflanzung von Einzelbäumen</p>  |
|           | <p>① Baumpflanzung entlang des Privatweges</p> <p>② Heckenpflanzung</p> <p>③ Anlegen einer Wiese und Bepflanzung mit Einzelbäumen</p> <p>■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes</p> <p>④ Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Unteres Peenetal"</p> <p>6. <b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b><br/>gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB</p> <p>— Energieversorgungsleitung (110 kV) mit Stahlgittermast</p> <p>7. <b>Anschlußpunkte im öffentlichen Raum</b></p> <p>● Anschluß an die zentrale Wasserversorgung</p> <p>● Anschluß an die Stromversorgung</p> <p>● Anschluß an die Fernmeldeversorgung</p> <p>● Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation</p> <p>8. <b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes</p> <p>■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen</p> <p>SI Stellplatz</p> <p>■ Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche</p> <p>W Privater Erschließungsweg</p> <p>F Privater Fußweg</p> |
|           | <p>■ Umwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Trasse entlang einer 110 kV-Energieversorgungsleitung</p> <p>■ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Gewässerschutzstreifen gem. § 7 LNatSchG M/V</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung</p>  |
|           | <p><b>II. Festsetzungen ohne Normcharakter</b></p> <p>1. <b>Ordnungsnummern</b></p> <p>FLUR 8 Flurnummer</p> <p>169 Flurstücknummern</p> <p>— Flurgruppe</p> <p>— Flurstücksgrenze</p> <p>2. <b>Sonstige Kennzeichnungen</b></p> <p>N. PENSIN Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensin (DM 19)</p> <p>■ vorhandene Bebauung</p> <p>■ vorhandene Grundstückseinfriedung</p> <p>■ Graben</p> <p>■ vorhandene Böschung</p>   |

## **Teil B : Textliche Festsetzungen**

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - 1.1. Das Plangebiet dient der Unterbringung von 15 Einzelwohnhäusern.**
  - 1.2. 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, bis zu 50 von Hundert überschritten werden.**
  - 2. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
  - 2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.**
  - 2.2. Die Errichtung von Garagen ist lediglich im Bereich der als überbaubar gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig.**
  - 2.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen.**
  - 2.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksafläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengeräthütten und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:**  
**Gewächshäuser:** max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und 24 m<sup>3</sup> Bauvolumen  
**Geräthütten:** max. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche und 10 m<sup>3</sup> Bauvolumen  
**Kleintierhaltung:** max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und 30 m<sup>3</sup> Bauvolumen

## Hinweise

- vom 16.10.1996 geneilligt.

**1. Bodendenkmalpflege**

1.1. Da im Plangebiet archäologische Fundplätze gelegen sind, ist es notwendig, vor Beginn der Baumaßnahmen die Fundstellen archäologisch zu untersuchen.

1.2. Die Durchführung der archäologischen Maßnahmen im Bereich des VE-Planes ist zwischen Vorhaben- und Erschließungsträger und Landesamt für Bodendenkmalpflege vertraglich zu sichern.

**2. Naturschutzrechtliche Belange**

2.1. Das Plangebiet umfasst teilweise bzw. liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal". Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist gleichzeitig die Grenze des europäischen Vogelschutzgebietes.

2.2. Das Plangebiet liegt im Projektgebiet des Naturschutzgroßprojektes "Peenetalandschaft".

**3. Immissionsschutzrechtliche Belange**

3.1. Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Kläranlage der Hansestadt Demmin.

3.2. Entsprechend der gutachterlichen Bewertung des Standortes wird festgestellt, daß im Bereich des Plangebiets keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftverunreinigungen in Form von Stäuben, Dämpfen und Aerosolen zu erwarten sind.

3.3. Darüber hinaus wird gutachterlich festgestellt, daß eine erhebliche Belästigung sowie eine Gesundheitsgefährdung der zukünftigen Anwohner durch Gerüche ausgeschlossen wird. Entsprechend des Gutachtens sowie eines Gespräches zwischen Gutachter und Landkreis Demmin, Ber. Immissionsschutz (12.06.1996) wird festgestellt, daß die Gehuchshäufigkeit die für Reine Wohngebiete definierte Grenze von 3 % der Jahrestunden nicht übersteigt.

**4. Energieversorgungsfreileitung**

4.1. Das Plangebiet wird durch eine 110 KV-Freileitung der EMO Neubrandenburg (Siedenbrünzow-Demmin-Döllitz) gekreuzt.

4.2. Im Bereich der 110 KV-Freileitung sind folgende Hinweise zu beachten:

  - Unter Berücksichtigung der DIN VDE 0210, Ausgabe 12.85, ist entlang der 110 KV-Freileitung ein Schutzbereich von 42 m, d.h. 21 m beidseitig der Trassenachse, einzuhalten. In diesem Schutzbereich ergeben sich Einschränkungen bei der Errichtung von Gebäuden und der Bepflanzung mit Gehölzen. Im Falle der Neuanpflanzung von Gehölzen ist bezüglich der Endwuchshöhe eine Abstimmung mit der EMO Neubrandenburg notwendig.
  - Bei der Bauausführung ist zu beachten, daß zwischen Baufahrzeugen und Leiterseilen der 110 KV-Freileitung ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist. Begehbarer Baustofflager dürfen nur derart unter der Leitung gelagert werden, daß ein senkrechter Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird.
  - Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der Maste ist sicherzustellen, daß deren Standsicherheit nicht beeinträchtigt sowie eine Beschädigung vorhandener Erdungsanlagen ausgeschlossen wird.

4.3. Aufgrund der Möglichkeit der gesundheitlichen Gefährdung wird es empfohlen, in einem 100 m - Bereich, d.h. je 50 m beidseits der Trassenachse aus Gründen der Vorsorge auf einen längerfristigen Aufenthalt (Hausgartennutzung, Spielplatz) im Freien zu verzichten.

**5. Sicherung der Löschwasserversorgung**

5.1. Bei der Anlage des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens ist eine Wasserentnahmestelle für Löschwasser vorzusehen.

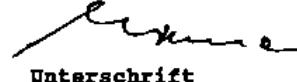
5.2. Alle Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder entsprechend DIN 4066 zu kennzeichnen.

**Verfahrensvermerke**

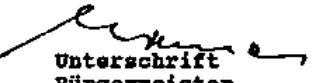
1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauVO beteiligt worden.  
Änderl. gemäß Verfügung vom 29.03.97  
6.12.20.18.97/03  
mmip 14.03.97

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97  Unterschrift

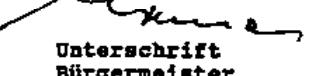
Unterschrift  
Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.02.97, AZ: 612.20.18-97/03 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97  

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

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97  

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97  

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stellung, bei der der Plan auf Druck während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.03.97 in den "Demminer Nachrichten" ortüblich bekannt gemacht 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 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V, S. 249) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.03.97 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97  

Unterschrift  
Bürgermeister

**Querschnitt - privater Erschließungsweg A**

3,0m | 0,5  
KFZ/FUßWEG/RADWEG BANKETT

**Querschnitt - privater Erschließungsweg B**

3,0m | 0,5  
KFZ/FUßWEG/RADWEG BANKETT

Verfahrensvermerke



# **Hansestadt Demmin**

## **Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **Nr. 19**

PROJEKT : "PENSINER SIEDLUNG I"  
BAUHERR : RAINER KLINGBERG  
DATUM : FEBR. 1996 / OKT. 1996  
MASSTAB : 1:1000  
BLATT NR. :  
ANLAGE :  
BEARBEITET : JA / MÜ

VERFAHRENSSMAPPE BLATT- NR 294