

Satzung der Hansestadt Demmin über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20

"Pensiner Siedlung II" zur Errichtung von

5 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken 1 (teilweise),

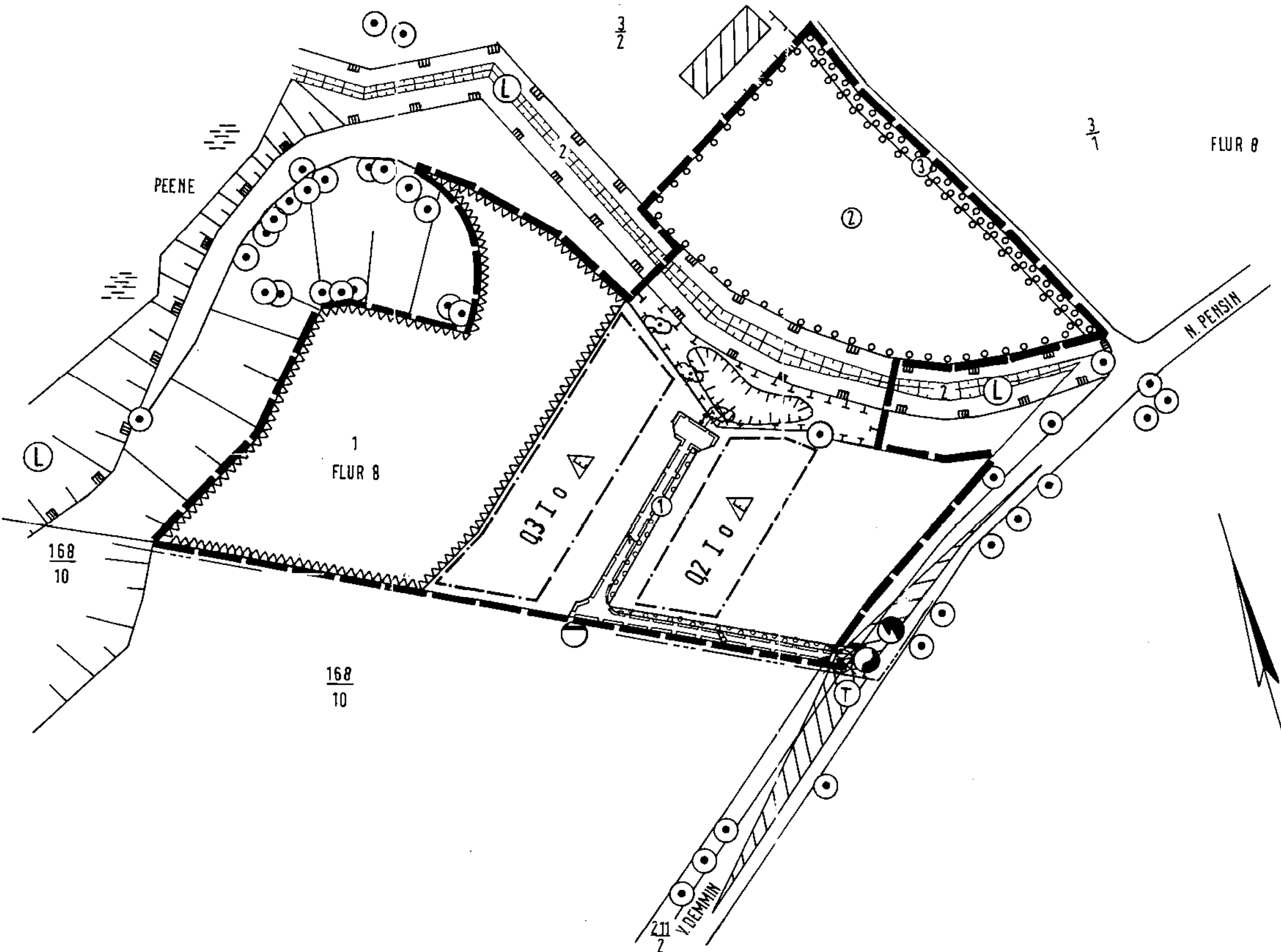
2 (teilweise) und 3/1 (teilweise) der Flur 8 der Gemarkung Demmin

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) sowie aufgrund § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V, S. 518 ber. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.10.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" der Hansestadt Demmin zur Errichtung von 5 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken

1 (teilweise), 2 (teilweise) und 3/1 (teilweise) der Flur 8 der Gemarkung Demmin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

dem Text (Teil B) erlassen: Maßstab: 1 : 1.000

Teil A - Planzeichnung



Planlegende

I. Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 14 BauVO

0,2 Grundflächenzahl
1 max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2. Bauweise, Baugrenzen

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

0 Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrt
Sichtdreieck

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
zu entwickelndes Landschaftsbiotop

Erhalt vorhandener Bäume
Erhalt vorhandener Sträucher
Entfernen vorhandener Bäume
Entfernen vorhandener Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bauempfindung entlang des Privatweges
Anlage einer Strauchhecke
Bauempfindung entlang des Weges zum Jägerhof
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Unteres Penetal"

5. Anschlusspunkte im öffentlichen Raum

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung
Anschluss an die Stromversorgung
Anschluss an die Fernwärmeversorgung
Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

W Privater Erschließungsweg
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Gewässerschutzstreifen gem. § 7 LandschaftsG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maaß der baulichen Nutzung

II. Festsetzungen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

FLUR 8 Flurnummer
1 Flurstückennummern
Flurgrenze
Flurstücksgrenze

2. Sonstige Kennzeichnungen

N. PERSIN Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensin (DM 19)
Vorhandene Bebauung
Vorhandene Grundstücksanfriedung
Graben
Vorhandene Bepflanzung

III. Rechtsgrundlagen

1. Rechtgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wurde:
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BAUGB-Maßnahmen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).
- die Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1996 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468).
- die Planstellenverordnung (PlanStV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 259).
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 348).
- die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBauO M-V).

IV. Hinweise

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
2. Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom Dezember 1995.

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 Einzelwohnhäusern

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

2. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauVO nicht 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 2.5 der textlichen Festsetzungen.

2.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartenziergärten und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gartenziergärten: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung: max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen

2.5. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der baulichen Anlagen, gärtnerisch anzulegen. Bis zum Jahresfrist ist die Fertigstellung des Rohbaus der baulichen Anlage.

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1. Im Bereich des definierten Sichtdreiecks ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.

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

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
4.1.1. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche ist zur Regenerationsanbahnung die Anlage eines Teiches vorzusehen, der biotopisch zu gestalten ist. Jede Ausbaumaßnahme ist darauf zu achten, das mindestens eine Biotopzone (Biotopfläche 1,2 m) sind Fischwasserzonen vorzusehen.

4.1.2. Im Uferbereich des Fischbiotops sind als Ersatz für den abzunehmenden Bestand 5 Sträucher (Sambucus nigra) zu pflanzen.

4.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen

4.2.1. Baumpflanzung entlang des Privatweges
Zur Begrünung des Privatweges sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche 9 einheimische Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen. Empfohlen wird die Verwendung von Acer platanoides bzw. Tilia cordata.

4.2.2. Anlage einer Strauchhecke

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Strauchhecke zu realisieren. Je 250 m² zur Verfügung stehender Fläche ist ein hochstämmiger Apfel- bzw. Birnenbaum (Kronenmax. 12 m, Stammdurchf. 12 - 14 cm) zu pflanzen. Es sind zu gewährleisten, das Wildapfel, Wildbirne sowie Eberesche in die Pflanzung integriert werden. Die letztgenannten Arten sollen zwischen 10 % und 15 % der zu realisierenden Gesamtbestandes ausmachen. Die Pflanzung von Kirsch- und Pfirsichenbäumen ist ebenfalls zulässig, ihr Gesamtanteil an zu realisierenden Baumbestand darf jedoch 5 % nicht überschreiten. Die Heckenfläche ist regelmäßig zu mähen. Das Mähen ist einer Verwertung zuzuführen.

4.2.3. Baumpflanzung entlang des Weges zum Jägerhof

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind 10 Quercus robur (Stieleiche) bzw. Tilia cordata gem. Artenliste zu pflanzen.

4.2.4. Baumpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke

Je 500 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau gem. Artenliste zu pflanzen. Zulässig ist ebenfalls die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (Kronenmax. 1,5 m, Stammdurchf. 12 - 14 cm).

4.3. Artenliste

Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzensorten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten mit den definierten Mindestqualitäten zur Verfügung:

Laubbäume, Solitare
Acer platanoides (Spitzahorn) Hochstamm, 14-16cm
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Hochstamm, 14-16cm
Betula pendula (Hängebirke) Hochstamm, 12-14cm (m. Ballen)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Hochstamm, 14-16cm
Malus sylvestris (Hortensie) Hochstamm, 10-12cm
Prunus avium (Vogelkirsche) Hochstamm, 14-16cm
Pyrus communis (Hortensie) Hochstamm, 10-12cm
Quercus robur (Stieleiche) Hochstamm, 12-14cm (m. Drahtb.)
Sorbus aucuparia (Eberesche) Hochstamm, 14-16cm
Tilia cordata (Winterlinde) Hochstamm, 14-16cm
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Hochstamm, 14-16cm

Darüber hinaus können weitere einheimische Bäume und Sträucher zugelassen werden.

4.4. Entfernen vorhandener Bäume und Sträucher, Definition der Ausgleichspflanzung

4.4.1. Zur Realisierung der Auf- und Abfahrt zur Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße DM 19 ist es zulässig, einen Baum aus dem lückigen Alleenbestand zu entfernen. Als Ausgleich für die Baumfällung sind im Bereich der Kreisstraße DM 19 zwei Baumpflanzungen mit Acer platanoides, Stammdurchf. 16 cm - 18 cm vorzunehmen.

4.4.2. Zur Realisierung des Regenrückhaltebeckens ist es zulässig, die in diesem Bereich stehenden Sträucher (Sambucus nigra) zu entfernen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind als Ausgleich 5 Sträucher Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Strauch, 60-100cm zu pflanzen.

5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1. Die Erschließung der Einzelgrundstücke erfolgt über einen Privatweg. Dieser wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemarkung der Jägerhof, der Deutschen Telekom AG, der BMO AG, der MBB AG, der OMO Neubrandenburg GmbH, der TSB GmbH, des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Demmin/Altmark sowie zu Gunsten der Feuerwehr, der Müllabfuhr sowie von Krankentransporten belastet.

5.2. Der ausgewiesene Privatweg wird mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet.

6. Flächen, die von der Bebauung freigehalten sind

6.1. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche ist entsprechend § 7 LandschaftsG M/V (100 m Oflerzone) jede Art von Bebauung unzulässig.

6.2. Wird auf einer gärtnerischen Nutzung der Fläche verzichtet, ist die Fläche in ihren Bestand (Ruderalfläche) zu erhalten.

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

1. Dach

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalddächern mit Dachneigungen zwischen 15° und 45° zulässig.

1.2. Ungleichmäßige Dachneigungen des Hauptdaches auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dachabschnitte dürfen 1/2 der Traufkanten der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen aus weichen Gebäudematerialien mindestens 1,5 m Abstand halten.

1.4. Für die Dachdeckung sind zweifache Dachziegel bzw. Dachpfannen zulässig. Eine Verdeckung von Geh- und Fahrwegen ist unzulässig.

2. Sockelausbildung
Demmin 14.03.97
Bgm

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,40 m über den natürlichen Geländeauflauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundwasserstände nicht über dem Gelände liegen.

Hinweise

1. Bodenkunstpflanze

1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 BODG M-V (OPB) M-V Nr. 23 vom 18.12.1993, § 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle die dem Minister des Landesamtes für Bodenkunstpflanze oder dessen Vertreter in unbedenklichem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Aufwärtler, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmittel sowie stützliche Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.2. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkunstpflanze spätestens 4 Wochen vor Beginn schriftlich und unverzüglich mitzuteilen, um zu gewährleisten, das Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkunstpflanze bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 BODG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 BODG M-V).

2. Naturschutzrechtliche Belange

2.1. Das Plangebiet umfasst teilweise bzw. liegt an Rande des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Penetal". Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist gleichzeitig die Grenze des europäischen Vogelschutzgebietes.
2.2. Das Plangebiet liegt im Projektgebiet des Naturschutzgebietsprojektes "Penetal-Landschaft".

3. Sicherung der Löschwasserversorgung

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

3.2. Alle Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder entsprechend DIN 466 zu kennzeichnen.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Bauordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Vorverfahren mit § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 27.03.1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hat in der Zeit vom 10.10.1996 bis zum 03.06.1996 während folgender Zeiten:
Mo. 7.15 Uhr - 12.15 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Di. 7.15 Uhr - 12.15 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Mi. 7.15 Uhr - 12.15 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Do. 7.15 Uhr - 12.15 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Fr. 7.15 Uhr - 12.00 Uhr

In der Stadtverwaltung Demmin, Raum 3, am Hanseufer 9, ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich schriftlich vorgebracht werden können, am 23.04.1996 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 14.10.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 28.06.97 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lagerung der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, das eine Prüfung nur grob erfolgte. Die zweckmäßige Flurstücksgrenze ist in der Darstellung vorliegend. Vor Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Öffentlichkeit dringend zu empfehlen. Regreparaturen können nicht geltend gemacht werden.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Leiter des Katastrates

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.10.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.10.1996 gebilligt.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97
Ort, Datum
Siegel
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 03.03.97, Az: 1612/20.97/97 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Demmin, d. 29.03.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßig beschlossenen Stadtvertretung von der Stadtverwaltung Demmin, Raum 3, am Hanseufer 9, bestätigt.

Hansestadt Demmin, d. 29.03.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

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

Hansestadt Demmin, d. 29.03.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

11. Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer 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" ortsüblich 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 (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Möglichkeit und Erklärungen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 3 BauVO hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.03.97 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. 30.03.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

12. Die Satzung ist am 30.03.97 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. 30.03.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

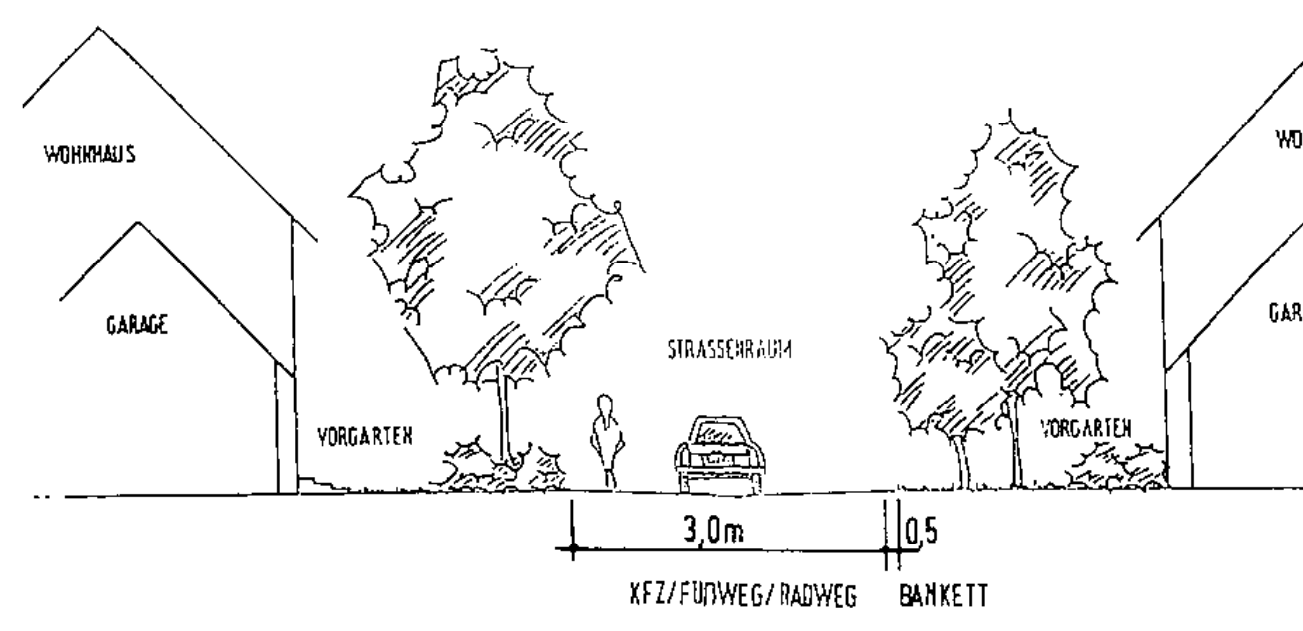
13. Die Satzung ist am 30.03.97 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. 30.03.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

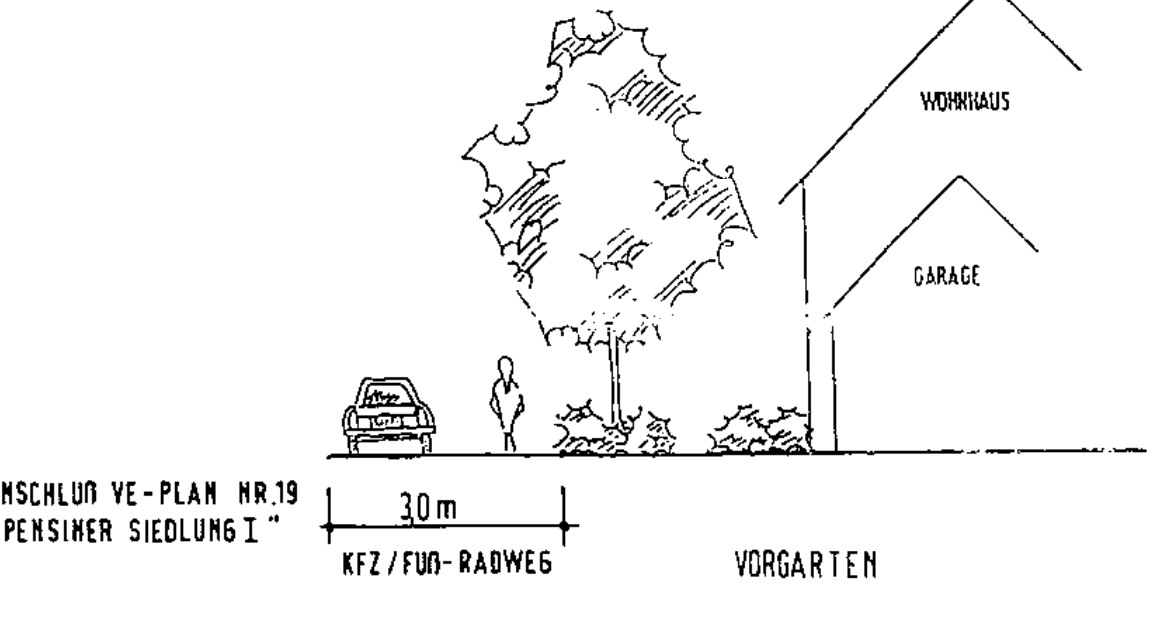
14. Die Satzung ist am 30.03.97 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. 30.03.97
Ort, Datum
Siegel
Unterschrift
Bürgermeister

Querschnitt - privater Erschließungsweg A

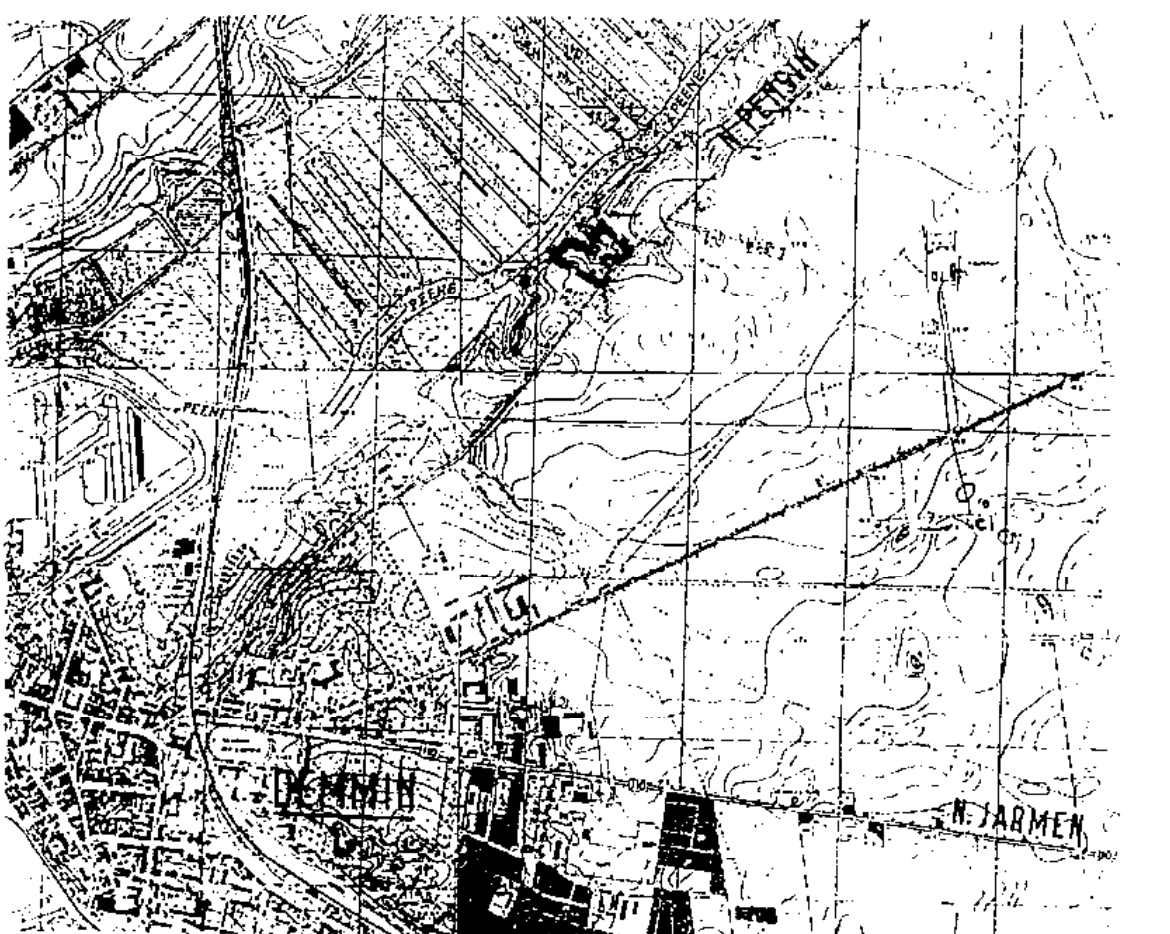


Querschnitt - privater Erschließungsweg B



ANSCHLUSS VE-PLAN NR. 19
„PENSINER SIEDLUNG I“
30m
K27/FUW-RAHWEG
VORGARTEN

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 20.000



Hansestadt Demmin
Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 20

PROJEKT: "PENSINER SIEDLUNG II"
BAUHERR: FALKO SCHMIDT
DATUM: MARZ 1996 / OKT. 1996
MAßSTAB: 1:1000
BL./16 NR.
ANLAGE
BEARBEITET: JA / MÜ

VERFAHRENSMAPPE BLATT NR. 102
Ingenieurbüro
Autoren: ...