

Satzung der Hansestadt Demmin über den vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße"

für Teilbereiche der Flurstücken 51 und 63/2 der Flur 4 der Gemarkung Drönnewitz

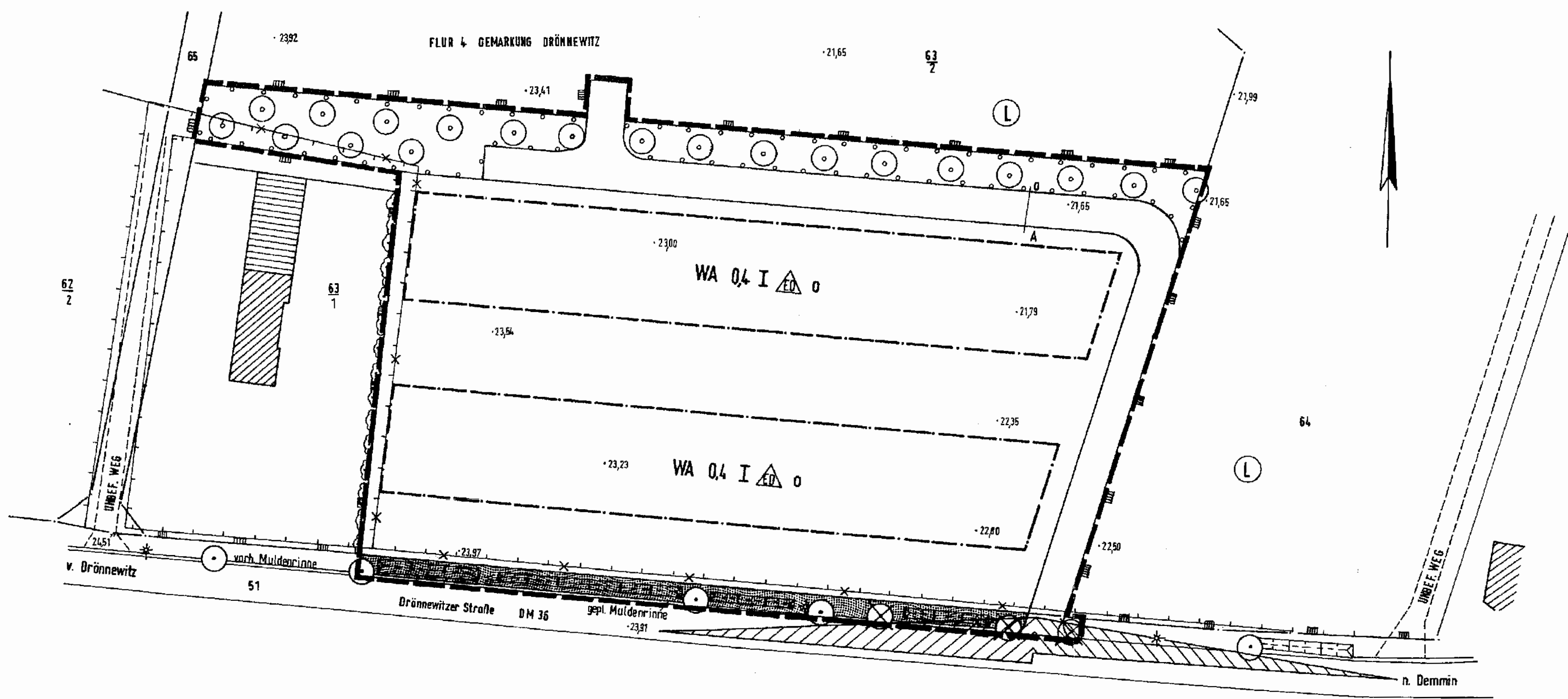
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 648) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 22.09.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung

über den vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße" für Teilbereiche der Flurstücken 51 und 63/2 der Flur 4 der Gemarkung Drönnewitz bestehend aus der

Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

04 Grundflächenzahl

I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise

Δ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

— Baugrenze

— Verkehrsfläche

— Straßeneinbaufähigkeit, Straßenausbildung entsprechend Querschnitt

— Nichterleisch

— Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Trebeltal"

entlang der Drönnewitzer Straße zu realisierende Muldenrinnen

5. Grünflächen

Ö Öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin

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

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauNVO

— Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

— vorhandener, zu erhaltender Baum

— vorhandener, zu erhaltender Strauch

— zu entfernender Baum

— anspülender Baum

7. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen

— Ungrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

— Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Trebeltal"

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

63 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze

FLUR 1 Flurnummer

2. Sonstige Kennzeichnungen

— Vorhandene Einfriedungen, die zu entfernen sind

200 Höhenpunkt in m über NN

Drönnew. Drönnewitzer Straße, Kreisstraße DM 36

— vorhandener Straßenbeleuchtungskörper

IV. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

— vorhandene Wohnbebauung

— vorhandene Nebengebäude

— vorhandene Grundstückseinfriedungen

— unbefestigter Weg

V. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde:

— die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 222), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

— die Flächennutzungsverordnung (FlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 258)

— das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)

— die Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (LBauO M-V)

VI. Plangrundlage

1. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Weint, Quitzowweg 13 c, 17109 Demmin.

2. Der vorliegende Höhen- und Lageplan ist auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen des Vermessungsbüros Weint vom Januar 1999 erstellt worden.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen als unzulässig zulässig sind:

— Wohngebäude

— die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

1.3. In Verbindung mit § 2 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

— Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

— Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe

— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

— Anlagen für Verwaltungen

1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen unzulässig sind:

— Tankstellen

— Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1. 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, nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und § 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge, deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, gewächshäuser, Garten- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dann zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser: max. 12 m Grundfläche und 24 m Bauvolumen

Garten- und Stellplätze: max. 5 m Grundfläche und 10 m Bauvolumen

Flächenhalterhaltung: max. 15 m Grundfläche und 30 m Bauvolumen

Müllplätze: max. 5 m Grundfläche und 10 m Bauvolumen

4. Öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

4.1. Die ausgewiesene Öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin darf für jeweils eine Grundstückszufahrt je entlang der öffentlichen Grünfläche gelegenes Grundstück überbaut werden.

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

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5.1. Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

5.1.1. Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Bäume und Sträucher sind, soweit in der Planzeichnung nicht anders dargestellt, zu erhalten. Ist dies aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten dieser Bäume nicht mehr möglich bzw. ist davon auszugehen, daß durch die geplanten Bauvorhaben eine Erhaltung der Bäume nicht möglich ist, so ist beim Einverständnis der zuständigen Behörden das Fällen dieser Bäume zu beantragen sowie ein entsprechender Ausgleich zu beschließen, der sich jeweils an den Festlegungen der Baunutzungsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der zur Antragstellung rechtsgültigen Fassung orientiert.

5.1.2. Für den in der Planzeichnung als zu entfernen gekennzeichneten Baum ist folgender Ausgleich zu erbringen:

6 Ersatzbäume, Stammumfang 12 - 14 cm (in 1 m Höhe gemessen)

5.2. Bindungen für das Pflanzen von Bäumen

5.2.1. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche für das Anpflanzen von Bäumen im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum sind 20 Baumpflanzungen zu realisieren. Dabei gelten:

6 Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen

14 Baumpflanzungen als Neupflanzungen

Für die Ersatz- bzw. für die Neupflanzungen sind Eichen (Quercus robur, Quercus petraea) mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu verwenden.

5.2.2. Neben den Baumpflanzungen im Bereich der Öffentlichen Grünflächen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der privaten Grundstücksflächen, weitere Baumpflanzungen zu realisieren. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind 20 Baumpflanzungen zu realisieren. Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind 20 Baumpflanzungen zu realisieren. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind 20 Baumpflanzungen zu realisieren. Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind 20 Baumpflanzungen zu realisieren.

in der Stadtverwaltung Demmin, Bauamt, Haus 11, Am Hanserfer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich schriftlich vorgebracht werden können, am 17.04.1999 in den "Demminer Nachrichten" öffentlich bekanntgegeben worden.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Mittel- und Kleinkronige Bäume

Betula pendula Sandbirke (Stammumfang 10 - 12 cm)

Corylus avellana Hasel (Stammumfang 10 - 12 cm)

Prunus avium Vogelkirsche (Stammumfang 12 - 14 cm)

Prunus padus Traubeneiche (Stammumfang 12 - 14 cm)

Sorbus aucuparia Eberesche (Stammumfang 12 - 14 cm)

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

1. Dach

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplans sind nur Hauptgebäude mit Walmdach, Krüppelwalmdach bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zulässig.

2. Der vorliegende Höhen- und Lageplan ist auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen des Vermessungsbüros Weint vom Januar 1999 erstellt worden.

III. Hinweise

1. Bodenkundliche Festsetzungen

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche Festsetzungen spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und wöchentlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkundliche Festsetzungen bei den Erdarbeiten zugewiesen werden und eventuell auftretende Funde gem. § 11 Denkm-M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 Denkm-M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkm-M-V (Abs. 1) dem Landesamt für Bodenkundliche Festsetzungen und dem Amt für Bodenkundliche Festsetzungen zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkundliche Festsetzungen in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Begründung der Privatgrundstücke

2.1. Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festzusetzen, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

2.2. Es ist zu sichern, daß sich strukturierte Neugärten entstehen. Dazu sind mindestens 5 % des Baugrundstückes als Wiesengründe, als Feuchtholop (biotoparher Gartenteich mit Umland) zu gestalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Dringlichkeitsbeschlusses des Hauptausschusses der Stadtvertretung vom 28.03.1999 bestätigt durch Beschluß der Stadtvertretung vom 11.03.1999. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in den "Demminer Nachrichten" vom 28.03.1999 erfolgt.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

9. Der vorgezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.09.1999 gebilligt.

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 01.12.1999

— Siegel —

Unterschrift Der Bürgermeister

H