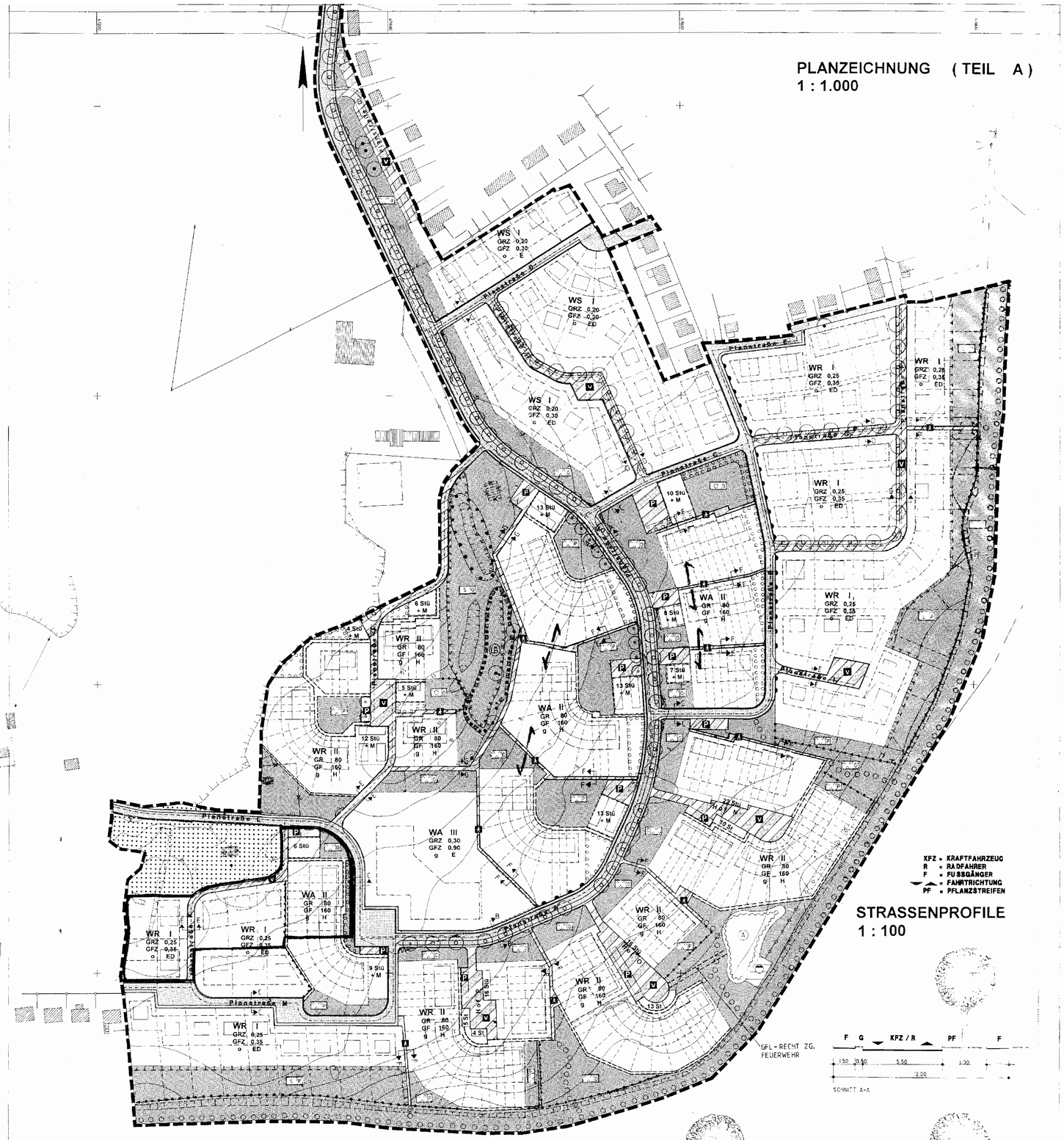


ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

WS	Kleinsiedlungsgebiet	§ 9(1)1 BauGB § 2 BauNVO
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
	Sukzessionsfläche	§ 9(1)15 BauGB
	I	§ 9(1)15 BauGB
	öffentlich	§ 9(1)15 BauGB
	privat	§ 9(1)15 BauGB
	Flachen 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 Flachen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1)25 a BauGB
	Baum anzupflanzen	§ 9(1)25a BauGB § 9(1)25a BauGB
	Flachen mit Bindung für die Erhaltung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewassern	§ 9(1)25b BauGB
	Baum zu erhalten	§ 9 (1)25b BAuGB
	Flächen für Nebenanlagen, Stellplatze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9(1)4, 22 BauGB
St	Stellplatze	§ 9(1)4,22 BauGB
Stü	Uberdachte Stellplatze	§ 9(1)4, 22 BauGB
M	Mullsammelstelle	§ 9(1)4, 22 BauGB
	gemeinschaftliche Erschließungswege	§ 9(1)4, 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flachen	§ 9(1)21 BauGB
	Grenze des raumlichen 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 ausgenommene Teilflache *	
	Zuordnungspfeil *	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9(6) BauGB

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9(6) BauGB
	Geschutzter Landschaftsbestandteil	§ 9(6) BauGB
	Sichtdreiecke	§ 9(6) BauGB

* geändert gemäß Verfügung des Innenministers vom 30.06.94. Az: II 650 b-512.112-03.03.07(3) und gemäß Dringlichkeitsbeschluß des Kreisausschusses vom 14.07.94 auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 der Kommunalverfassung.

Demmin, 20.10.1994

Heilmann
Bürgermeister

KENNZEICHNUNGEN

	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9(5)3 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlage
- künftig fortfallende bauliche Anlage
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- öffentliche Gehwegverbindung innerhalb öffentlicher Parkanlage
- Schnittlinie Straßenprofil
- Höhenlinie mit Höhenangabe in m
- Böschung
- geplante Stellung der Baukörper

TEXT (TEIL B)

Gestalterische Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V.m. § 83 BauO)

1. Die Außenwände aller Hauptgebäude sind in roten bis rotbraunen Ziegeln zu erstellen oder zu verputzen und mit einem leicht getönten Anstrich zu versehen. 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. s.a. Ziff. 17 !
5. Die Dachneigung von Hauptgebäuden muß 30°- 45°, die von Nebengebäuden 18°- 45° betragen.
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. 50 cm betragen.
9. Die Oberkante der EG-Fußboden darf max 50 cm über der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes bzw. Erschließungsweges liegen.
10. Als straßenseitige Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus heimischen Gehölzen, Staketenzäune aus Holz oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
11. Die überdachten Stellplatze sind fur jeweils eine Reihenhausgruppe einheitlich zu gestalten.

Landschaftspflegerische Festsetzungen § 9(1)20 BauGB

12. Die als geschutzter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Schlehen-Weißdorn-Hecke ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulassig. § 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 150 m von der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist das auf den Dachflachen anfallende Wasser auf den Grundstücken zu versickern.
15. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflachen und Grundflachenzahlen durfen auch durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht uberschritten werden. § 19 (4) Satz 3 BauNVO
16. Auf den Mischflachen und Gehwegen sind wasserdurchlassige Belage zu verwenden.
17. Abweichend von Ziff. 4 sind auf Garagen und Nebenanlagen (z.B. uberdachte Stellplatze) begrunte Dacher (Grasdacher) zulassig.
18. Der Altlastenstandort im Westen des Plangebietes ist zu sanieren. Danach sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzufuhren:
    - Ansaat von Rot- und Schafschwingelgrasen
    - partielle Offenhaltung der sich ansiedelnden Magerrasenvegetation durch Entkusselung alle 5 Jahre
    - Erhaltung / Neuanpflanzung von Gehölzen trockenwarmer Standorte: Weißdorn-Schlehen-Gebusch, Stieleichen, Hängebirken.
19. Das Anpflanzgebot fur Einzelbaume entlang der Planstraße A ist durch Winterlinden (Tilia Cordata) zu erfullen.
20. Die offentlichen Grunflachen im Plangebiet sind mit mindestens 60 % heimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu pflegen.

    Auf den Grünflächen im Westen des Plangebietes sind folgende Arten anzupflanzen:

- Färber-Ginster	(Genista tinctoria)
- Hunds-Rose	(Rosa Canina)
- Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
- Apfel-Rose	(Rosa villosa)
- Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
- Zweigriffiger 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)
- Gewöhnliche 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 uberbaubaren Grundstucksflachen sind gartnerisch anzulegen. Dabei sind bevorzugt Obstbaume anzupflanzen.
22. Das in der Planzeichnung festgesetzte Absetzbecken ist als Feuchtbiotop anzulegen. Dabei sind naturliche Baustoffe zu verwenden. Flachwasserzonen zu schaffen. Rohrichtarten anzupflanzen und zur Beschattung folgende Gehölze anzupflanzen:

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

23. Innerhalb der "Flachen fur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" ist eine Streuobstwiese anzulegen und einmal jahrlich zu mahen. Das Mahgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Kunstdunger oder Pflanzenschutzmitteln sowie zusatzliche Be- und Entwasserung sind unzulassig.

Nutzungsrechtliche Festsetzungen

24. Bei der Ermittlung der Geschoßflache sind die Flachen von Aufenthaltsraumen einschließlich der zu ihnen gehorenden Treppenraume und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen. § 20(3) BauNVO
25. Eine Uberschreitung der festgesetzten Grundflachen und Grundflachenzahlen durch Garagen und Stellplatze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Gelandeoberflache, durch die das Grundstuck lediglich unterbaut wird, ist unzulassig. § 19(4) BauNVO
26. Die max. Gebaudehohe darf im Kleinsiedlungsgebiet (WS) eine Hohe von 15,00 m, in den ubrigen Gebieten eine Hohe von 20,00 m, gemessen von der naturlichen Gelandeoberflache, nicht uberschreiten. § 9(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 Mindeststärke von 35 cm vorzunehmen. *

Nachrichtliche Übernahmen § 9(6) BauGB

27. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffallige Bodenverfarbungen entdeckt werden, ist das Landesamt fur Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortliche hierfur 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.03.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im ~~dem Demminer Nachrichten~~ Amtsblatt am 23.03.94 erfolgt.

Demmin, den 28.03.94 — Der Bürgermeister

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

Demmin, den 28.03.94 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.09.93 durchgeführt worden.

Demmin, den 28.03.94 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.04.93 bis 23.05.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Demmin, den 28.03.94 — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 28.04.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Demmin, den 28.03.94 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.05.93 bis zum 10.09.93 während der Dienststeiten (s.u.) nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 am 04.05.93 in den Demminer Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Demmin, den 28.03.94 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ~~Januar 1993~~ Oktober 1993 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

~~Demmin, Januar 1993~~, den 5.04.94 — Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.02.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Demmin, den 28.03.94 — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 06.06.93 bis zum 06.07.93 während der Dienststellen (s.u.) erneut öffentlich ausgelegen. ~~Daher wurde bestimmt, daß alle Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.~~ Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.05.93 in den Demminer Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Demmin, den 28.03.94 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.02.94 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 16.02.94 gebilligt.

Demmin, den 28.03.94 — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.06.94 Az.: II 650 b-512.112-03.03.07(3) mit ~~__ Hinweisen~~ ~~und __ Nebenbestimmungen~~ ~~und __ Hinweisen erteilt.~~ -03.03.07(3) erteilt.

Demmin, den 20.10.94 — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 06.03.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.07.94 Az: II 650 b-512.112-03.03.07(3) bestätigt.

Demmin, den 20.10.94 — Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Demmin, den 20.10.94 — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 22.10.94 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.10.94 in Kraft getreten.

Demmin, den 26.10.94 — Der Bürgermeister

Dienststeiten der Stadtverwaltung Demmin (Bauamt):

Montag	07.15 - 12.15 Uhr	und	13.00 - 16.30 Uhr	
Dienstag	07.15 - 12.15 Uhr	und	13.00 - 17.45 Uhr	
Mittwoch	07.15 - 12.15 Uhr	und	13.00 - 16.30 Uhr	
Donnerstag	07.15 - 12.15 Uhr	und	13.00 - 16.30 Uhr	
Freitag	07.15 - 12.00 Uhr			

175

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 § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.02.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Achtermanns Acker", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Hansestadt Demmin

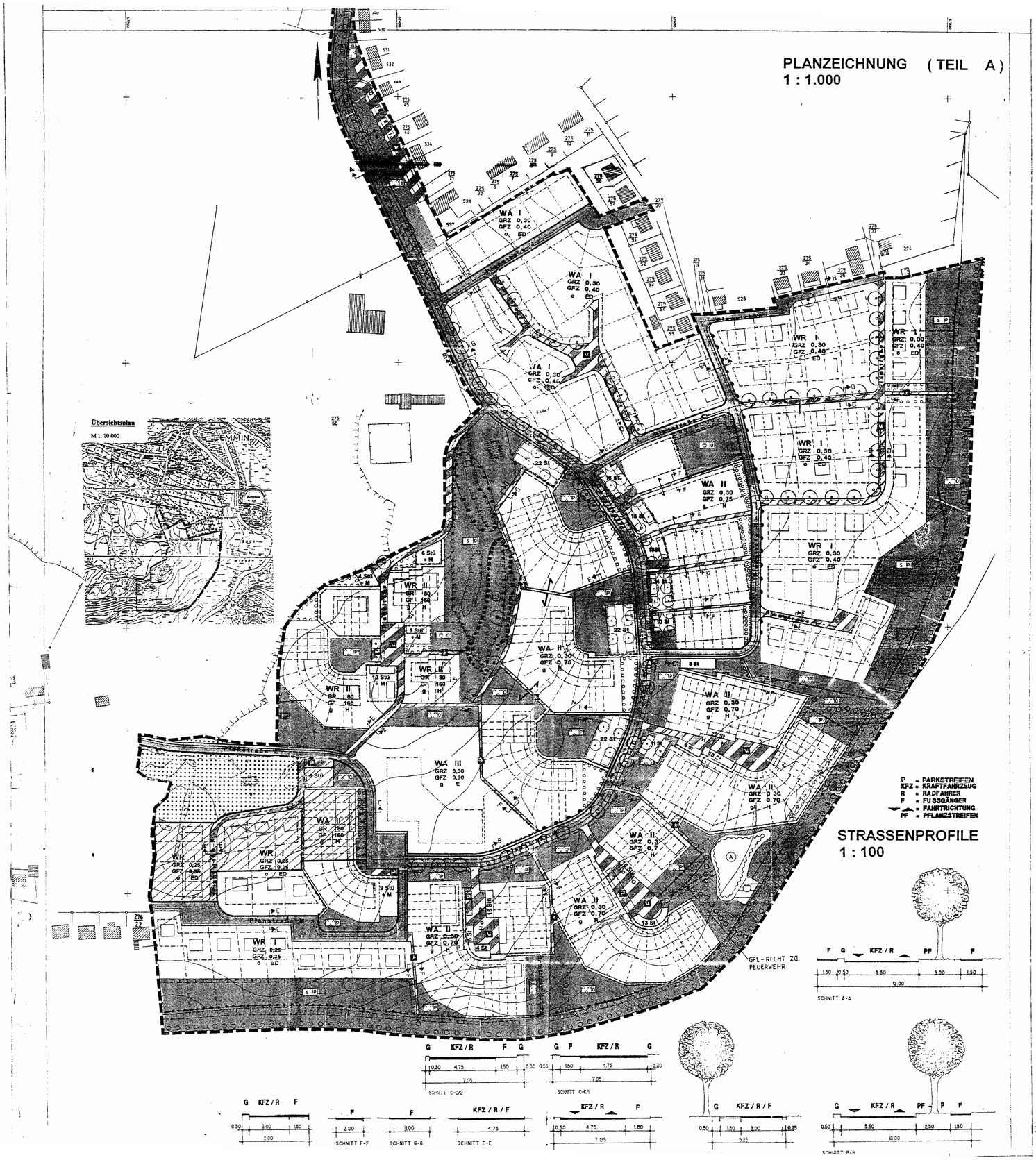
über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3

0 10 20 30 40 50 — M 1:1000

GEZ./BEARB.	GEPRÜFT	DATUM	ÄNDERUNGEN

AfS

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTERNEUERUNG GMBH
BADENSTRASSE 44 — O-2300 STRALSUND
ECKERNFÖRDER STRASSE 212 — W-2300 KIEL



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

WR	Reines Wohngebiet	§ 9(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
F	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
K	Kinderspielplatz	§ 9(1)15 BauGB
S	Sukzessionsfläche	§ 9(1)15 BauGB
		§ 9(1)15 BauGB
ö	öffentlich	§ 9(1)15 BauGB
p	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
StG	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	
	Zuordnungshalken	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9(6) BauGB

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

KENNZEICHNUNGEN

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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	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 Baukörper

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 sehr geeignete 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-Fußboden darf max. 50 cm über der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes bzw. Erschließungsweges liegen.
10. Als straßenseitige Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus heimischen Gehölzen, Steinerstützmauern 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 Schnitten-Weißdorn-Hecke ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. § 9 (6) BauGB i. V. m. § 2 NatSchG M.V.
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, ausschließlich ihrer Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.*
17. Abweichend von Ziff. 4 sind auf Garagen und Nebenanlagen (z. B. überdachte Stellplätze) begrünte Dächer (Gründächer) 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 anbauenden Magerrasenvegetation durch Entkusselung alle 5 Jahre.
    - Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen trockenwarmer Standorte Weißdorn-Schlehen-Gebüsch Steinschen, 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 50% heimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu pflegen.

    Auf den Grünflächen im Plangebiet sind folgende Arten anzupflanzen:
    - Feldar-Ginster (Genista tinctoria)
    - Hunds-Rose (Rosa canina)
    - Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
    - Apfel-Rose (Rosa pomifera)
    - 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, Rohrkolben 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 Mindestteiefe von 35cm vorzunehmen.
29. *Garagen mit einer Grundfläche bis maximal 30qm sind außerhalb der Baugrenze 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 Hefte sind gem. § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler 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. MV S. 518), wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom 26.04.96 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 — 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 Aushang in den Demminer Nachrichten am 23.04.96 erfolgt.

   Demmin, den 13.11.96 — 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 — Der Bürgermeister

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

   Demmin, den ..... Seiger — 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 — Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 29.03.96 den Entwurf der 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Demmin, den 13.11.96 — 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 06.05.96 bis zum 05.06.96 während der Dienststunden
   Montag 07.15 - 12.15 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
   Dienstag 07.15 - 12.15 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
   Mittwoch 07.15 - 12.15 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
   Donnerstag 07.15 - 12.15 Uhr und 13.00 - 18.00 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 03.05.96 in der Demminer Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Demmin, den 13.11.96 — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 06.11.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorgemat, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 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 — Der Katasterbeamte Amtsleiter KVA

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Demmin, den 13.11.96 — Der Bürgermeister

10. Die 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Achtermanns Acker" wurde am 26.09.96 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 26.09.96 gebilligt.

    Demmin, den 13.11.96 — 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 11.03.97 mit folgenden Auflagen und Hinweisen erteilt.

    Demmin, den 25.03.97 — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den zustimmenden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

    Demmin, den ..... Seiger — 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 — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung der Satzung über 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 01.03.97 in der Demminer Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung 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. 6 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 — Der Bürgermeister

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

Gemarkung Stuterhof, Flur 3 — M. 1:1000

84

AIS

ARCHITEKTEN-RING RUA
STADTENTWICKLUNG STRA-
KOPITZSCH STRALSUND
TEL. 03831/29 29 0
FAX 03831/29 29 10