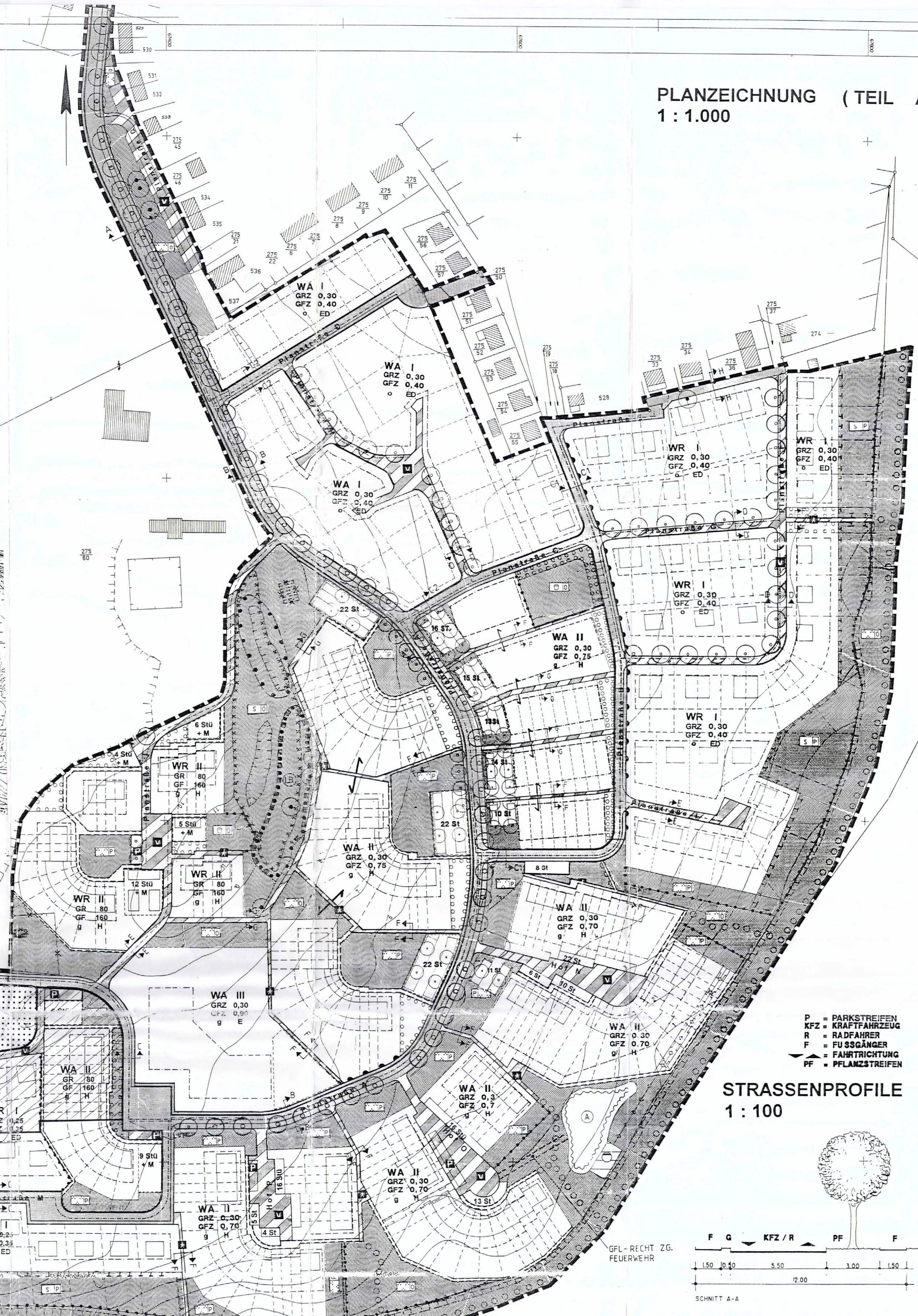
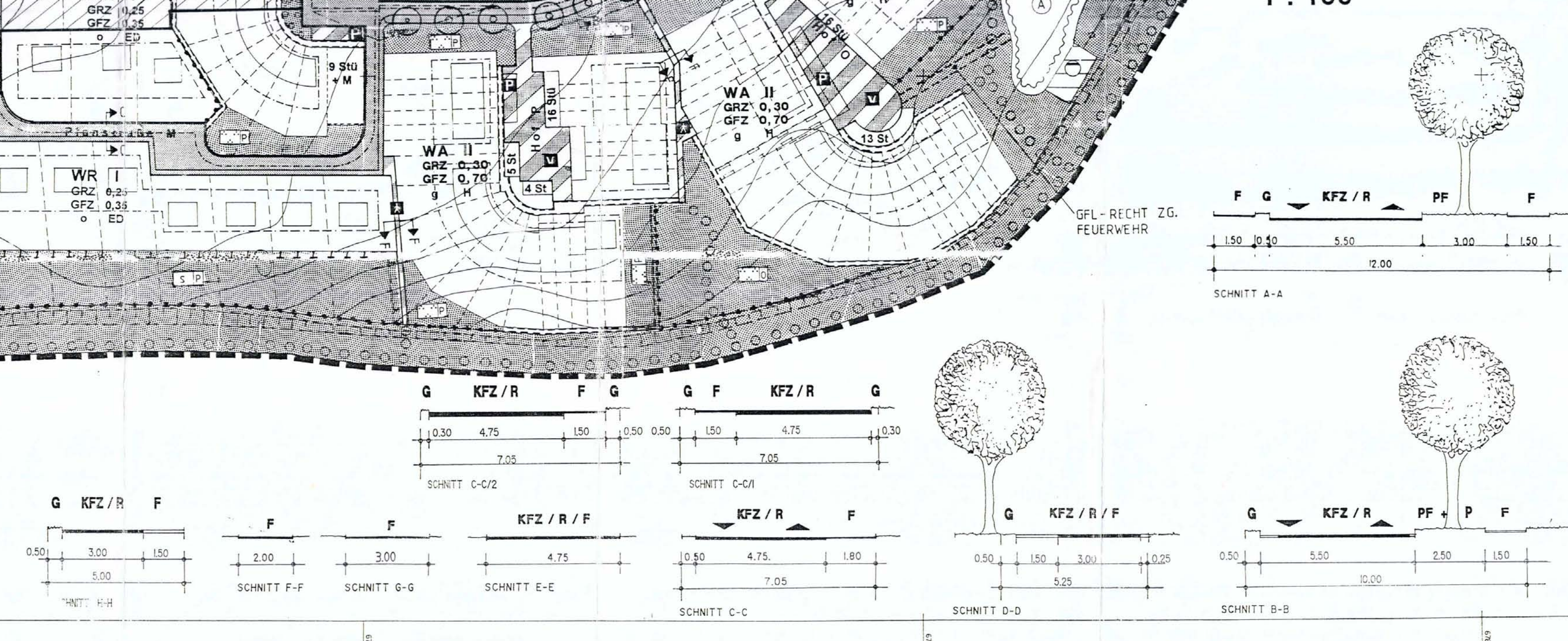


PLANZEICHNUNG (TEIL A) 1 : 1.000



STRASSENPROFILE 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN		KENNZEICHNUNGEN	
WR	Reines Wohngebiet § 9(1) BauGB § 3 BauNVO		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9(1) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet § 9(1) BauGB § 4 BauNVO		vorhandene bauliche Anlage
GFZ 0,90	Geschäftszahl § 9(1) BauGB § 16 BauNVO		künftig fortfallende bauliche Anlage
GF 160	Geschossfläche § 9(1) BauGB § 16 BauNVO		vorhandene Flurstücksgrenze
GRZ 0,25	Grundflächenzahl § 9(1) BauGB § 16 BauNVO		Flurstücksgrenze
GR 80	Grundfläche § 9(1) BauGB § 16 BauNVO		in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass § 9(1) BauGB § 22 BauNVO		öffentliche Gehwegverbindung innerhalb öffentlicher Parkanlage
o	offene Bauweise § 9(1) BauGB § 22 BauNVO		Schnittlinie Straßenprofil
E	nur Einzelhäuser zulässig § 9(1) BauGB § 22 BauNVO		Höhenlinie mit Höhenangaben in m
D	nur Doppelhäuser zulässig § 9(1) BauGB § 22 BauNVO		Böschung
H	nur Hausgruppen zulässig § 9(1) BauGB § 22 BauNVO		geplante Stellung der Baukörper
ED	nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig § 9(1) BauGB § 22 BauNVO		
g	Geschlossene Bauweise § 9(1) BauGB § 22 BauNVO		
Baugrenze	Baugrenze § 9(1) BauGB § 23 BauNVO		
	Straßenverkehrsfläche § 9(1) BauGB		
	Straßenbegrenzungslinie § 9(1) BauGB		
	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung § 9(1) BauGB		
	öffentliche Parkfläche § 9(1) BauGB		
	Fußgängerbereich § 9(1) BauGB		
	Verkehrsberuhigter Bereich § 9(1) BauGB		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9(1) BauGB		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen § 9(1) BauGB		
	Elektrizität § 9(1) BauGB		
	Abwasser § 9(1) BauGB		
	Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen unterirdisch § 9(1) BauGB		
	Grünfläche § 9(1) BauGB		
	Parkanlage § 9(1) BauGB		
	Kinderspielfläche § 9(1) BauGB		
	Sukzessionsfläche § 9(1) BauGB		
	öffentlich § 9(1) BauGB		
	privat § 9(1) BauGB		
	Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9(1) BauGB		
	Absetzbecken § 9(1) BauGB		
	Flächen für Wald § 9(1) BauGB		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) BauGB		
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) BauGB		
	Baum anpflanzen § 9(1) BauGB		
	Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9(1) BauGB		
	Baum zu erhalten § 9(1) BauGB		
	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9(1) BauGB		
	Stellplätze § 9(1) BauGB		
	Überdeckte Stellplätze § 9(1) BauGB		
	Multistorenbauweise § 9(1) BauGB		
	gemeinschaftliche Erschließungswege § 9(1) BauGB		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9(1) BauGB		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(1) BauGB		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 9(1) BauNVO § 16(1) BauNVO		
	von der Satzung ausgeschlossene Teilfläche § 9(1) BauNVO		
	Zonierungsplan		
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9(6) BauGB		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9(6) BauGB		
	Geschützter Landschaftsbestandteil § 9(6) BauGB		
	Sicherdreiecke § 9(6) BauGB		

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

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

TEXT (TEIL B)

- Gesamtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO)**
- Die Außenwände aller Hauptgebäude auf einem Grundstück sind gleich zu gestalten. Zuzugestrichen sind rote, rotbraune oder antraktantfarbene Putze. Treppflächen in Holz sind zulässig.
 - Die Außenwände von Nebengebäuden sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude oder als Holzoberfläche mit Hochdrucklack zu versehen.
 - Die Außenwände von Doppelhäusern und Reihenhausern sind gleich zu gestalten.
 - Als Dachdeckung sind rote, rotbraune oder antraktantfarbene Platten oder Betonsteine zu verwenden. Eine geneigte Dachfläche ist zulässig.
 - Die Dachneigung von Hauptgebäuden muss 30°, die von Nebengebäuden 18° betragen. Bei Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Bewitterte Garagen dürfen auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, sind hinsichtlich der Dachneigung gleich zu gestalten.
 - Bei Reihenhausern sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 - Die Breite von Gärten in einer Dachfläche darf zusammen max. 1/3 der jeweiligen Traufbreite betragen.
 - Dachüberstände dürfen max. 70 cm betragen.
 - Die Oberkante der EG-Fußböden darf max. 50 cm über der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenniveaus bzw. Entwässerungsweges liegen.
 - Als straßenreife Einrichtung sind ausschließlich Hecken aus heimischen Gehölzen, Stützmauern aus Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
 - Die überdachten Stellplätze sind für jeweils eine Reihenhaussgruppe einheitlich zu gestalten.
- Landschaftsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) 20 BauGB)**
- Die als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Schönen-Weißdorn-Hecke ist zu erhalten. Abgrenzung und Aufsichtungen sind zulässig.
 - Der Wandervergang der Pflanzung ist in seinem derzeitigen Zustand zu belassen.
 - In einer Entfernung von bis zu 150m von der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist das auf den Dachflächen anfallende Wasser auf dem Grundstück zu versickern.
 - Die Flächen für Wald sind für mindestens 1/3 der Fläche wasserundurchlässige Beläge zu vermeiden. Fußwege und nicht überdeckte Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.
 - Außerdem von ZIF 4 sind auf Garagen und Nebenanlagen (z. B. überdeckte Stellplätze) begrüne Dächer (Grasdächer) zulässig.
 - Der Altstandort im Westen des Plangebietes ist zu sanieren. Danach sind folgende landschaftsrechtliche Maßnahmen durchzuführen:
 - Ansatz von Rot- und Schwarzwaldern
 - regelmäßige Offenhaltung der sich anschließenden Magerrasenvegetation durch Entkusselung alle 5 Jahre
 - Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen trockenwarmer Standorte: Weißdorn, Schönen-Geißel, Stieleichen, Hangkirschen
 - Die Anpflanzung für Einzelbäume entlang der Planstraße A ist durch Winterlinde (Tilia cordata) zu erfüllen.
 - Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind mit mindestens 60% heimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu pflegen.
 - Auf den Grünflächen im Plangebiet sind folgende Arten anzupflanzen:
 - Färbler-Ginster (Genista tinctoria)
 - Hund-Rose (Rosa canina)
 - Weiß-Rose (Rosa rugosina)
 - Apfel-Rose (Rosa villosa)
 - Einfrüchtiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Zweifrüchtiger Weißdorn (Prunus spinosa)
 - Schöne (Malus sylvestris)
 - Weiß-Apfel (Pyrus pyraster)
 - Weiß-Birne (Quercus robur)
 - Stieleiche (Tilia cordata)
 - Winterlinde
 - Auf den Grünflächen im Ost/Südosten des Plangebietes sind folgende Arten anzupflanzen:
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - Gewöhnl. Traubenkirsche (Prunus avium)
 - Schwarze Hainbuche (Sambucus nigra)
 - Vielen (heimische) (Salix S.)
 - Brombeeren (heimische) (Rubus I. S.)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Die nicht überdachten Grünstandsflächen sind gleichmäßig anzulegen. Dabei sind bevorzugt Obstbäume anzupflanzen.
 - Das in der Planzeichnung festgesetzte Absetzbecken ist als Feuchtbiosphäre anzulegen. Dabei sind natürliche Substrate zu verwenden. Flachwassersystem zu schaffen. Röhrichtarten anzupflanzen und zur Besiedlung folgende Gewächse anzupflanzen:
 - Schwarzerle (Saxifraga)
 - Gras-Weide (Salix fragilis)
 - Bruch-Weide (Salix fragilis)
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu treffen:
 - Das Mähen ist abzustufen. Der Einsatz von Kunststoffe oder Pflanzenschutzmitteln sowie zusätzliche Bekämpfungsmittel sind unzulässig.
- Nutzungsrechtliche Festsetzungen (§ 20(3) BauNVO)**
- Bei der Ermittlung der Geschosshöhe sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen.
 - entfällt
 - Die maximale Gebäuhöhe darf eine Höhe von 20m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
 - § 9(1) 1 BauGB § 16 BauNVO
 - Auf den als Spielplatz ausgewiesenen Flächen sind umfassende Bodenversickerungen und in der Folge ggf. ein Bodenwasserlauf des oberirdischen Bodens bis zu einer Mindesttiefe von 35cm vorzunehmen.
 - Garagen mit einer Grundfläche bis maximal 30qm sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Nachrichtliche Übernahmen § 9(6) BauGB
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkunde/Bodenpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortliche hierfür 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 68 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 25. Juni 1990 (GVBl. M-V S. 518), wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom 16.06.96 und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Achtermanns Acker“ besterweitert aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 „Achtermanns Acker“ ist am 11.10.1994 in Kraft getreten.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- 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 ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Demminer Nachrichten am 8.3.96 bekannt gemacht.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesentwicklung festgelegte Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO besterweitert.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.03.96 durchgeführt worden.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.96 zu Aufgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat in § 27 Abs. 3 des Entwurfs für die 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 „Achtermanns Acker“ mit Begründung beschlossen und die Auslegung bestimmt.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 „Achtermanns Acker“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Soweit der Begründung hat in der Zeit vom 26.04.96 bis zum 05.06.96 während der Dienstzeiten Montag 07:15 - 12:15 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Dienstag 07:15 - 12:15 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Mittwoch 07:15 - 12:15 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 07:15 - 12:15 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag 07:15 - 12:00 Uhr
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis als Beleg und Anweisung zu der 1. Änderung während der Auslegungzeit von wochentags schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 23.06.96 in den Demminer Nachrichten ersichtlich veröffentlicht worden.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 28.11.96 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der länderspezifischen Darstellung der Grenzlinie gilt die Vorlage, falls eine Prüfung nur großformatig, da die rechnerische Flächennummer Maßstab 1:1000 vorliegt. Vor der Erteilung von Gewässern ist eine Herstellung der Grenzen in der Ortskarte anhand zu empfehlen. Regeländerungen können nicht abgelehnt werden.
Demmin, den 06.11.96
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Beside und Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.06.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 „Achtermanns Acker“ wurde am 16.06.96 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 „Achtermanns Acker“ wurde am 16.06.96 bekannt gemacht.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 „Achtermanns Acker“ wurde am 16.06.96 von der Landesbauaufsichtsbehörde erteilt.
Demmin, den 25.03.97
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden in der Besondere Beside der Stadtvertretung vom 02.06.96 mit Hinweis auf § 246 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.
Demmin, den 13.06.96
Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 „Achtermanns Acker“ in der Fassung der 1. Änderung wird hiermit ausgeschrieben.
Demmin, den 25.03.97
Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 „Achtermanns Acker“ wurde am 16.06.96 von der Stadtvertretung beschlossen und die Auslegung bestimmt.
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

AIS