

**SATZUNG DER HANSESTADT DEMMIN**

über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Marktbereich".  
 Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.10.2013 folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Marktbereich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textlichen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

Änderungen / Ergänzungen in *kursiv fett*  
 Die nachfolgend verwendeten Bezeichnungen für Teilbereiche des Geltungsbereichs vom B-Plan Nr. 4 sind in der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

- A Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 BauNVO**  
 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes (Teilbereich II und VI) sowie Teilbereich III für den Neubau der Kirchengemeinde zulässig. Ab dem 3. Geschoss sind in Mischgebiet nur Wohnungen zulässig: Ausnahmen hiervon sind zulässig im Teilbereich IV: Bartholomäikirche.  
 2. Im Geltungsbereich des B-Planes sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.  
 3. Für den Geltungsbereich des B-Planes werden Vergnügungstätten nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.  
 4. Im Kerngebiet (Bereich VIII) sind im 3. Geschoss und im Dachgeschoss sonstige Wohnungen zulässig.  
 5. **Firsthöhe: Die Angabe der Firsthöhe erfolgt in Metern bezogen auf NN 76. Die Firsthöhe darf mit funktional begründeten untergeordneten Bauteilen (z.B. Schornsteinen, Fahrstuhlüberfahrten) um bis zu 2,0m überschritten werden.**

- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 23 BauNVO**  
**6. Abweichung von Baulinien**  
 a) Ein Vor- und Zurücktreten der Fassaden von Gebäudeteilen oder einzelnen Gebäuden gegenüber der Baulinie um bis zu 0,25m ist zulässig (vgl. B 2.1).  
 b) In den Obergeschossen kann ein Vortreten von Balkonen bis 2,5m Länge um bis zu 0,5m gegenüber der Baulinie zugelassen werden.  
**7. Verkehrsfläche**  
 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ darf innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baufensters ab einer Höhe von 13,3m HN mit einem transparent ausgebildeten Bauteil überbaut werden.

- B Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V**  
 1.1 Zulässig sind nur Flachdächer, Sattler-, Walm- und Krüppelwalmdächer in Ziegelddeckung, mit Dachneigungen zwischen 35° und 55°. Mansarddächer werden ausnahmsweise im Teilbereich X mit Ziegelddeckung und im Teilbereich XI zugelassen.  
 1.2 Auf Dächern sind Gauben und Zwerchgiebel sowie Oberlichtbänder zulässig.  
 1.3 Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune Dachziegel zulässig.  
 1.4 Fassaden sind durch springende Traufen mit mindestens 0,3m Höhenunterschied oder durch Zurücktreten von Gebäuden um 0,25m gegenüber Baulinien (§ 23 Abs 2 und 3 Satz 3 BauNVO) oder durch Zwerchgiebel oder durch strassenseitig giebelständige Gebäude nach mindestens 20m Fassadenbreite, strassenseitig gemessen, zu gestalten.  
 2.2 Traufhöhenangaben beziehen sich auf OF nächstgelegener Fußweg. Traufhöhe ist der Schnittpunkt Fassadenfläche / Dachhöhe.  
 2.3 Gebäudesockel dürfen gegenüber der OF Gehweg eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten.  
 2.4 Fassaden sind in Putz, Sichtmauerwerk oder mit nicht glänzenden tafelförmigen Bekleidungen zu gestalten.

- C Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr 21 und 24 BauGB**  
 1. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten:  
 - im Bereich II als öffentliche Erschließung, zugunsten der Stadt- im Bereich III als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt- im Bereich IV als Erschließung zugunsten des Flurstückes 24/27- im Bereich VI als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt u. der Kirchengemeinde  
 2. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm sind bei Neubau, Umbau bzw. Modernisierung Schallschutzmaßnahmen bei der Außenwandkonstruktion, einschließlich Fenster u. Lüftungselemente vorzunehmen.  
 Nach DIN 4109 sind folgende Schalldämmmaße einzuhalten:  
 - in der Kaldenstraße bei Wohnungen R'w.res. = 50 dB andere Nutzungen R'w.res. = 45 dB  
 - in der Holstenstraße bei Wohnungen R'w.res. = 50 dB andere Nutzungen R'w.res. = 50 dB  
 Werden Wohnungen im Dachgeschoss eingerichtet muss die Dachkonstruktion das jeweilige Schalldämmmaß aufweisen.

- D Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**  
 1. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume mindestens nach 28m zu gliedern (Schulstraße).  
 2. Fassadenbegrünungen sind an der Markt-Nordseite, in der Tüchmantelgasse, im Fußgängerbereich Schuhagen, im Schnellen Lauf, in der Kaldenstraße zulässig.  
 3. Die Begründung des Kirchplatzes ist in vorliegender Form zu erhalten.  
 4. Das im B-Plan ausgewiesene Wohngrün der Wohnblöcke im Bereich II ist zu erhalten und während der Bauzeit weitestgehend zu schützen.  
 5. Bei dem Ergänzen von Grünanlagen und Pflanzungen an Kinderspielplätzen dürfen keine giftigen Pflanzenarten verwendet werden.

- E Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB**  
 1. Vermeidung von Eingriffen  
 1.1 Die im B-Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.  
 1.2 Die im B-Plan dargestellten Grünflächen rings um die Kirche und südlich wie nördlich der Wohnblöcke des Teilbereiches II sind zu erhalten und zweckentsprechend zu ergänzen.  
 2. Maßnahmen zum Schutz und Ersatz von Eingriffen  
 2.1 Geeignete Baum- und Strauchgrößen sind umzusetzen (Schulstraße).  
 2.2 Für Pflanz- bzw. Baumsatz oder Ergänzung sind standorttypische Arten zu verwenden; für Demmin sind dies in erster Linie Linden. (Weiteres siehe unter F).  
 2.3 Fassaden und Pergolen sind ebenfalls mit standorttypischen bzw. heimischen Pflanzen zu begrünen.  
 2.4 Nadelgehölze sind nicht zulässig.

- F Pflanzbindungen gemäß § 1 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB**  
 1. Je 100qm nicht überbaute private Grundstückfläche ist ein Baum neu zu pflanzen (siehe nachfolgende Pflanzliste).  
 2. Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:  
 - Einzelbau-Allees (entlang der Straße): vorwiegend Lindenarten (Tilia spec.), ansonsten Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
 - Kleinkronige Bäume an Rathaus: Weißdorn (Crataegus.monogyna), Rotdorn (Crataegus laevigata „Paulii“) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
 - Einzelbäume (zusätzlich zu o.g.): Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre)  
 - blühende Sträucher und Schutzhecken: Forsythie (Forsythia intermedia), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Eunomus)  
 - Wandbegründung: Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“), Knöterich (Polygonum auberti), Gelbä attarfen (Loncera spec.)  
 3. Mindestanforderungen an das Pflanzgut: 2x verpflanztes Material Einzelbäume: Stammumfang mindestens 10cm, gemessen in 1 m Stammhöhe

**PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Anlage zur PlanZV**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)**  
 01.01.02 Mischgebiete (§ 5 BauNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**  
 02.05.00 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass  
 02.07.00 III-IV Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass  
 02.07.00 III Anzahl der Vollgeschosse zwingend  
 02.08.00 z.B. FH 20,5mHN max. Firsthöhe in Metern HN

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**  
 03.02.00 g Geschlossene Bauweise  
 03.04.00 B Baulinie  
 03.05.00 Baugrenze

**6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)**  
 06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich  
 hier: Fußgängerbereich

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 15.06.00 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Verkehrslärm (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.13.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

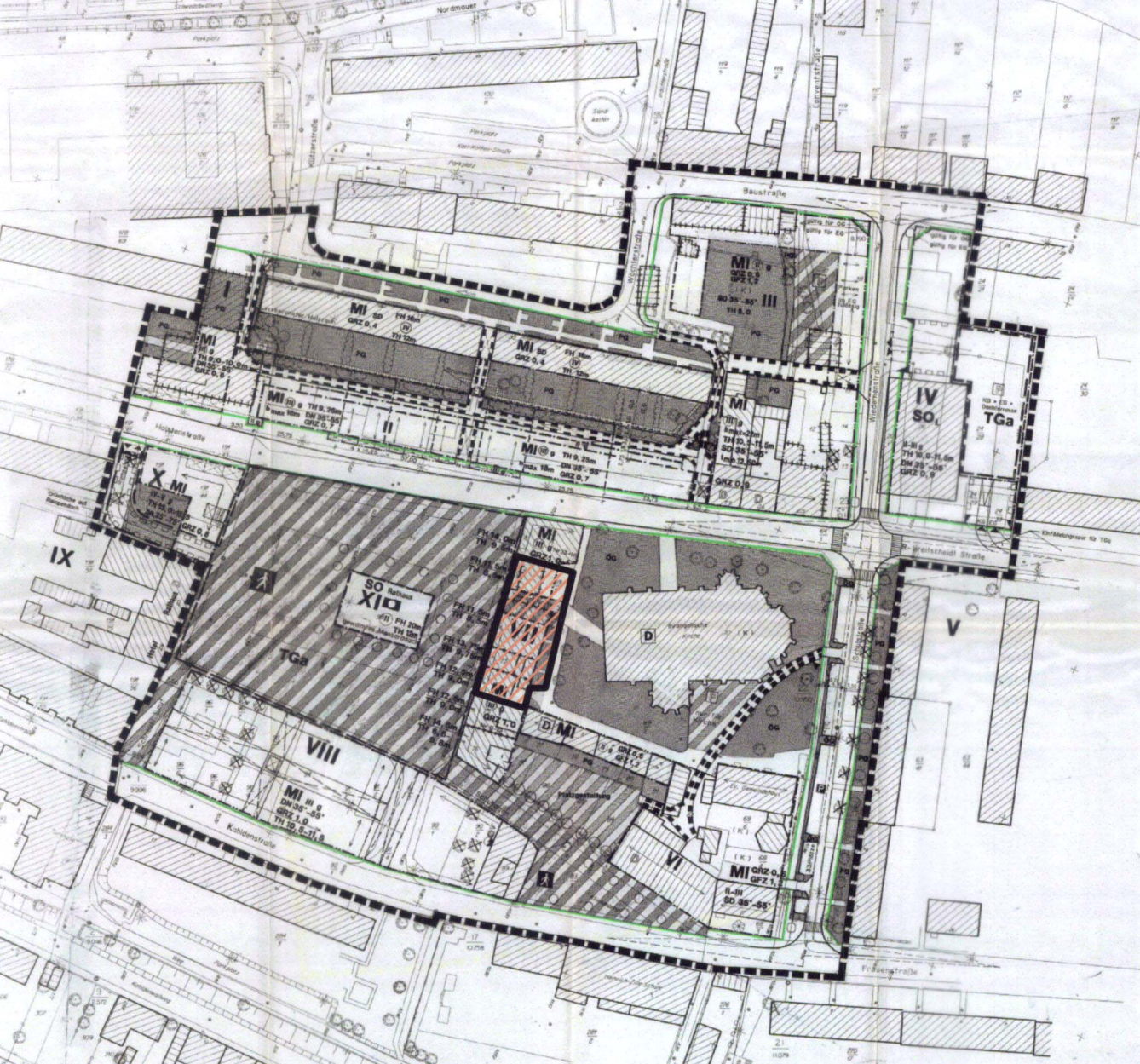
15.13.02 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Für die Belieferung der Läden und Einrichtungen im Bereich I und II wird die Fahrgeschwindigkeit mit 10 km/h auf der Einbahnstraße, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist (nördlich der geplanten Bebauung im Bereich II und östlich im Bereich I) festgesetzt; die Belieferung darf nur von 7.00 - 18.00 Uhr werktags erfolgen.
- Möglichst viele ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zur straßenabgewandten Seite zu orientieren.
- Die hofseitige Mauer für die Gebäude Markt 11 und 12 soll etwa 2,3m hoch aus dem ursprünglichen Material wider aufgemauert werden. Zugänge darin sind zulässig. Im Umgebungsbereich der Kirche sind historische Pflastermaterialien (Naturstein) und entsprechende Flächengliederungen zu beachten bzw. anzuwenden (Denkmalpflege). Die Einfriedungsmauer des Kirchhofs gehört zum Umgebungsschutz der Kirche und ist zu erhalten.
- Die Nutzung des Fußgängerbereiches Markt für den Fahrzeugverkehr wird wie folgt zugelassen:
  - Schwerbehinderte,
  - Hochzeitspaare nebst Gästen zur Trauung
  - Belieferungsfahrzeuge mit höchstens 30t Gesamtgewicht werktags von 7.00 - 10.00 Uhr, an Markttagen zu den Ständen zusätzlich von 7.00-19.00 Uhr
- Die Straßenoberfläche ist bei folgenden Straßen zwecks Lärminderung ausschließlich mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen: Breitscheidstraße, Holstenstraße, Kaldenstraße, Schulstraße, Wiedemannstraße.
- Die oberirdischen Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind als befestigte Fußwege auszuführen.
- Ersatzflächen nach § 8 Abs 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.4 werden folgende Flächen für Ersatzmaßnahmen festgelegt: Gemarkung Demmin, Flur 1, Flurstücke 256/3 und 230/9: Es sind 15 Bäume neu zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt F2)
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Die Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbereich stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der historischen Altstadt der Hansestadt Demmin. Die Altstadt ist ein Bodendenkmal. Somit bedürfen nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V Vorhaben der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde, soweit nicht nach § 7 Abs. 7 DSchG M-V vor Erteilung einer Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen ist. **Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.**
- Die Kirche St. Bartholomaei und der Kirchplatz sind Baudenkmale. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.
- In der Nachbarschaft der Bartholomaeikirche befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Im Umgebungsbereich bis zu 25m haben Lagefestpunkte außerdem wichtige unterirdische Festpunkte, die zu berücksichtigen sind. Das Vermessungsamt M-V ist entsprechend zu beteiligen. Unberechtigtes Entfernen von Festpunkten ist ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.
- Für den Geltungsbereich gilt ergänzend die „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Nr. 1 der Hansestadt Demmin für die Sanierungsgebiete (Stadtkern / Anklamer Vorstadt - Marktbereich - Marienhain).“

**ÜBERSICHTSPLAN**

zur Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung (ohne Maßstab)



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.03.2013 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.04.2013 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Demmin, den 06.03.2013 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Bauherren und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 11.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Demmin, den 06.03.2013 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 20.03.2013 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Demmin, den 06.03.2013 Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2013 bis 17.05.2013 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Demmin, den 06.03.2013 Der Bürgermeister
- Die Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 04.11.2013 in Kraft getreten.
- Demmin, den 04.11.2013 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 09.10.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Demmin, den 22.10.2013 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Figuren im Plangebiet am 22.10.2013 entsprechen dem Liegen-schaftskataster.
- Greifswald, den 17.10.2013 ObvU
- Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 09.10.2013 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Demmin, den 22.10.2013 Der Bürgermeister
- Die Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.
- Demmin, den 22.10.2013 Der Bürgermeister
- Die Änderung des Bebauungsplans 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, ist am 02.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erschehen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).
- Demmin, den 04.11.2013 Der Bürgermeister



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

**Hansestadt Demmin  
 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans  
 Nr. 4  
 "Marktbereich"**