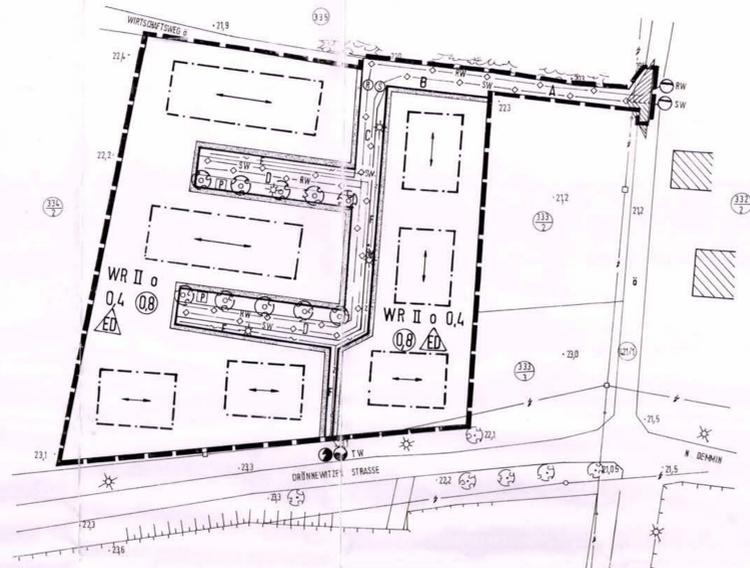


Satzung der Hansestadt Demmin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 "Drönewitzer Straße" zur Errichtung von 9 Eigenheimen

für die Flurstücken 333/1, 333/2, 335 und 421/1 der Flur Nr. 3 der Gemarkung Stuterhof

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.06.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben-

und Erschließungsplan Nr. 9 zur Errichtung von 9 Eigenheimen in der Drönewitzer Straße für die Flurstücken 333/1, 333/2, 335 und 421/1 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof in der Hansestadt Demmin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Planlegende

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauO
WR Keines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauO und §§ 16 - 20 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
0,8 max. Geschöflichkeitszahl
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauO und §§ 22 und 23 BauNVO
0 Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauO
Straßenverkehrsfläche
Fahrbahnbegrenzungslinie
Fußweg

- Öffentliche Parkfläche**
A - B Straßenraumbereich
Sichtdreieck
- Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauO
Öffentliche Grünfläche
Anpflanzende Bäume
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
gem. § 9 (1) Nr. 13 BauO
Trinkwasserleitung
Schmutzwasserleitung
Regenwasserleitung
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung**
gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauO
Schmutzwasserzweigschacht
Regenwasserzweigschacht
Übergabepunkt Schmutzwasser in private Sammelleitung zur biologischen Kläranlage am "Autohaus Kotte"
Übergabepunkt Regenwasser in private Sammelleitung zur Ableitung in den Vorflutgraben am "Baumarkt"
Anschluß an die zentrale Wasserversorgung

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Kennzeichnungen**
1. **Ordnungsnummern**
Flurstücksnummer
2. **Vorhandene ober- und unterirdische Leitungen**
Mittelspannungsleitung
3. **Sonstige Kennzeichnungen**
Drönewitzer Straße; Ortsverbindungsveg Demmin-Drönewitz
Vorhandene Bebauung
Vorhandene Öffentliche Wege
Vorhandene Bäume
Vorhandene Straucher

III. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
- Der zugrundegelegte Höhen- und Lageplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Stand vom April 1992.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauweise, Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauO und §§ 22 und 23 BauNVO
1.1. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Fläche festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.
1.2. Garagenbauten sind nur innerhalb der angegebenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen; Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengeräteboxen und Anlagen zur Hundehaltung (keine Nutztierhaltung) können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 qm Grundfläche und 24 cbm Bauvolumen
Geräteboxen: max. 5 qm Grundfläche und 10 cbm Bauvolumen
Hundehaltung: max. 15 qm Grundfläche und 30 cbm Bauvolumen
1.4. Eine Teilverriegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für Wege und Garagenzufahrten ist zulässig. Als Bodenbeläge können die unter Punkt 2.5. genannten Arten zur Anwendung kommen. Die Bodenbeläge sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.
1.5. Erfolgt kein Garagenbau ist das Errichten eines Carportes pro Grundstück zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und das Gebäude direkt angeschlossen wird. Carports sind durch Ranker dauerhaft zu begrünen.
1.6. Je Grundstück sind 2 Bäume bzw. 2 Großsträucher gem. Artenliste zu pflanzen.
1.7. Als Einfriedlungen sind zugelassen:
- Hecken aus Laubbäumen bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.
- offene Holzläufe bis 1,50 m Höhe.
1.8. Die Begründung der Privatgrundstücke hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort jeweils vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt, zu dem der Rohbau der Gebäude abgeschlossen ist.
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauO
2.1. Die Verkehrsraumgestaltung im Plangebiet wird in 4 Teilbereiche geteilt, die im folgenden als Planstraßen A bis D bezeichnet werden.
2.2. Die Planstraße A realisiert die unmittelbare Verkehrsanbindung des gesamten Plangebietes an den vorhandenen Plattenweg, die ist auf eine Breite von 3,0 m auszubauen.
2.3. Die Planstraße B entspricht mit einer Gesamtbreite von 4,75 m einer Aufweitung der Planstraße A.
2.4. Die Planstraßen C und D sind als Mischflächen ausgewiesene Verkehrsflächen, die sind als solche ohne Trennung durch Bordsteine zwischen Bürgersteig und Fahrbahn auszuführen. Die Flächen sind geeigneten Mitteln als Wohnstraße mit Fußgängerbereichen, Baum- und Pflanzungen (Planstraßen D) o.ä. so zu gestalten, daß eine Verminderung der Fahrgeschwindigkeit von Fahrzeugen auf Schritttempo erzielt wird und der Verkehrsraum für die Bewohner als nutzbarer Freiraum erhalten bleibt.
2.5. Die gesamten Straßenverkehrsflächen sind Versickerungsfähig auszubauen (wasserdurchlässig, Kiesecke, Beton- oder Natursteinpflaster).
2.6. Eine Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist über die Verwendung von Bodenbelägen unterschiedlicher Farbe zu realisieren.
2.7. Die Bodenbeläge der festgesetzten öffentlichen Parkflächen (Planstraßen C) sind denen der Fahrbahn anzupassen.
2.8. Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 1,00 m Höhe nicht statthaft.

- Grünflächen**
gem. § 9 (1), Nr. 15 BauO
3.1. **Öffentliche Grünflächen**
3.1.1. Die baulichfreie des Straßenraumes sowie die Freiräume zum Anpflanzen von Bäumen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
3.1.2. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.
- Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauO
4.1. **Artenliste**
4.1.1. Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:
4.1.1.1. **Großkronige Bäume**
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus hippocastanum Gem. Rosskastanie
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Pinus sylvestris Gem. Kiefer
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Salix alba, var. "tristis" Trauerweide
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
4.1.1.2. **Mittel- und Kleinkronige Bäume**
Betula pendula Sandbirke
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
4.1.1.3. **Großgehölze**
Amelanchier lamarkii Felsenbirne
Crataegus in sorten Weißdorn
Malus in sorten Zierapfel
Syringia vulgaris Gem. Flieder
4.2. Für die reichlicher festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 4.1.1.1. zu entnehmen. Die Baumstämme müssen eine Mindestgröße von 2,00 m x 2,00 m besitzen. Sie sind vor Überfahren zu sichern. Ein geringfügiges Verschieben der Standorte (bis max. 0,5 m) ist zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Hinweise

- Gestaltung**
gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO
1.1. **Dach**
1.1.1. Für das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur Gebäude mit Satteldächern bzw. Krüppelwalm-dächern mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig.
1.1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.1.3. Dachaufbauten und Dachaufsätze dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.
1.1.4. Flachdachaufbauten sind unzulässig.
1.1.5. Die Dampfbremshöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohdecke bis OK-Sparren und soll 0,75 m betragen.
1.1.6. Für die Dachdeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachfläche anzugleichen.
1.2. **Außenwände von Baukörpern**
1.2.1. Baukörper innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinblick auf die Außenhaut, sowohl in Material als auch in Farbe einheitlich zu gestalten.
1.2.2. Bei Außenputz sind ausschließlich helle Farbtöne, bei Verblenderwerk rote Farbtöne zu verwenden.
1.3. **Sockelausbildung**
1.3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen in Mittel nicht höher als 0,80 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundwasserverhältnisse wider erwarten hoch liegen.
1.4. **Garagen**
1.4.1. Garagenbauten an Gebäuden mit Satteldach dürfen nur mit Satteldach gleicher Neigung ausgeführt werden.
1.4.2. Garagenbauten an Gebäuden mit Krüppelwalm-dächern sind ebenfalls auszuführen. Darüber hinaus ist lediglich eine Ausführung mit gleicher Neigung zulässig.
- Sicherung der Erschließung**
2.1. **Verkehrliche Erschließung**
gem. § 4 Abs. 1 BauO
2.1.1. Die Zufahrt zu den Eigenheimen ist über den vorhandenen Plattenweg und den noch auszubauenden Weg nördlich des Plangebietes zu realisieren.
2.2. **Entsorgungsmäßige Erschließung**
gem. § 41 BauO
2.2.1. Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in einem gemeinsamen Rohrgraben in Straßenniveau zu verlegen.
2.2.2. Das Schmutzwasser ist in einer Sammelleitung (DN 200, Steinzeug) zum Schmutzwasserzweigschacht im Norden des Plangebietes zu führen. Von dort wird das Schmutzwasser in einer Gefälleleitung zur genügend dimensionierten biologischen Kläranlage am "Autohaus Kotte" geführt.
2.2.3. Das Regenwasser ist ebenfalls in einer Sammelleitung (DN 400, KP-Rohr) zum Regenwasserzweigschacht im Norden des Plangebietes zu führen. Das Regenwasser wird von dort über eine Gefälleleitung zum Vorflutgraben am "Baumarkt" geleitet. Dieser mündet in die Traße.
2.3. **Verordnungsmäßige Erschließung**
gem. § 40 BauO
2.3.1. **Trinkwasser**
2.3.1.1. Die Trinkwasserleitungen (HDPE - DN 80) sind im Fußwegbereich mit Ringschluß zu verlegen.
2.3.1.1.1. Die Wasserversorgung wird über die vorhandene Leitung in der Drönewitzer Straße (DN 100) gewährleistet. Anbindungspunkt ist die Ecke Kiebitzweg - Drönewitzer Straße.
2.3.2. **Löschwasser**
2.3.2.1. Für die Brandbekämpfung ist 1 Feuerlöschhydrant für den Normallöschwasserbedarf vorzusehen. Die Speisung erfolgt aus der Trinkwasserleitung.

- Schutz gegen schädliche Einflüsse**
gem. § 14 BauO
2.4.1. Im Plangebiet wird der anstehende Boden als bindig angesprochen, der jedoch in diesem Bereich stark verschleht. Bestmögliche ist mit Sandbindern zu rechnen. In unmittelbarer Umgebung trat häufig Grundwasser auf. Aus diesem Grunde sind die Häuser bei Unterkellerung mit einer Ringdrainage zu versehen, die an den Regenwasserzweigschacht angeschlossen ist.
2.5. **Sonstige Erschließungsmaßnahmen**
2.5.1. **Energie**
2.5.1.1. Die Stromversorgung erfolgt über eine Niederspannungsleitung von der neu errichteten Trafostation im Südosten des Plangebietes. Die Niederspannungsverteilung erfolgt mit Kabeln, die in Fußweg- und Grünbereich verlegt werden.
2.5.1.2. Die Straßenbeleuchtung ist durch Einzeltafelstellung in Abstand von ca. 40 m sicherzustellen.
2.5.2. **Heizung**
2.5.2.1. Die Beheizung der Häuser erfolgt über Einzelanlagen. Zulässige Energieträger sind Ferngas oder Strom.
2.5.3. **Telekom**
2.5.3.1. Die Fernmeldekabel sind im Fußwegbereich anzuordnen.

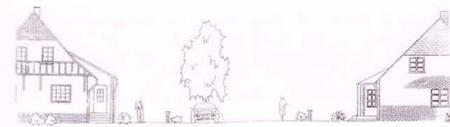
III. Nachrichtliche Hinweise

- Die sich vormals im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindliche, in den Verneinungsplan noch eingetragene 15 KV-Leitung ist bereits demontiert.

Verfahrensvermerke

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 09.12.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hat in der Zeit vom 11.01.1993 bis zum 11.02.1993 während folgender Zeiten
Mo. - Fr. 7.15 Uhr - 16.30 Uhr während der Dienstzeiten
in der Stadtverwaltung Demmin, Haus II, Zimmer 15 nach § 3 Abs. 2 BauO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.12.1992 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.03.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Der Katastermäßige Bestand am 17.02.97 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grundstücke gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1 : 4.000 vorliegt. Vor Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Demmin, d. 17.02.97
Ort, Datum
Siegel Unterschrift Leiter des Katasteramtes
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1995 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.06.1995 gebilligt.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügen der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.07.1995, AZ: 61/2-2-02-95 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Hansestadt Demmin, d. 11.02.97
Ort, Datum
Siegel Unterschrift Bürgermeister

Straßenquerschnitt - Teilbereich D



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25 000



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 "Drönewitzer Straße" zur Errichtung von 9 Eigenheimen

für die Flurstücken 333/1, 333/2, 335 und 421/1 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof

PROJEKT EIGENHEIMSIEDLUNG "DRÖNEWITZER STRASSE"
BAUHER BHV DEMMIN
DATUM OKTOBER 1992, OKTOBER 1996
MAßSTAB 1:500
BLATT NR. 1
ANLAGE
BEARBEITET TE / JA / MU

VERFAHRENSKARTE BLATT-NR. 179
TIB Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlentisch 7 • O - 2030 Demmin • Tel. 2057