Satzung der Hansestadt Demmin über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20

"Pensiner Siedlung II" zur Errichtung von

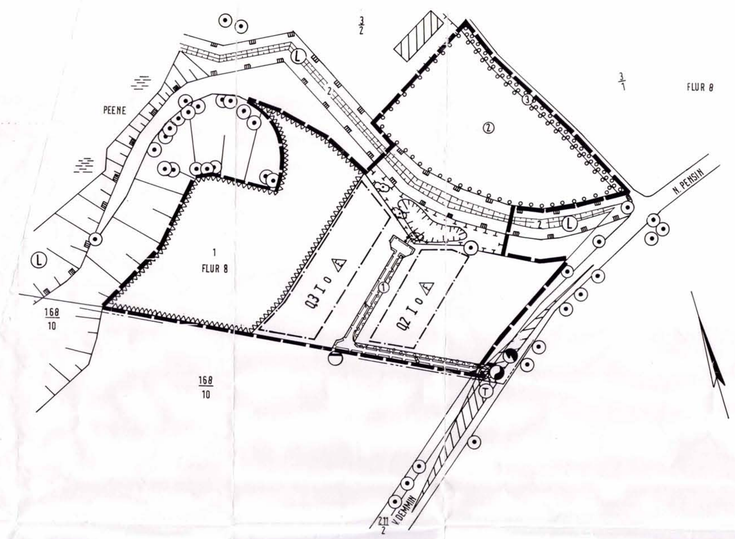
5 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken 1 (teilweise),

2 (teilweise) und 3/1 (teilweise) der Flur 8 der Gemarkung Demmin

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) sowie aufgrund § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V, S. 518 ber. 635) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 16.10.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" der Hansestadt Demmin zur Errichtung von 5 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken 1 (teilweise), 2 (teilweise) und 3/1 (teilweise) der Flur 8 der Gemarkung Demmin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Maßstab: 1 : 1.000

Teil A - Planzeichnung



Planlegende

I. Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

0,2 — Grundflächenzahl

I — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

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

O — Offene Bauweise

△ — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu entwickelndes Feuchtbiotop

W — Privater Erschließungsweg

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Gewässerschutzstreifen gem. § 7 LNatSchG M/V

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

II. Festsetzungen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

FLUR 8 — Flurnummer

1 — Flurstücksnummern

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

2. Sonstige Kennzeichnungen

N.PENSIN — Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensin (DK 19)

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Grundstückseinfriedung

Graben

vorhandene Böschung

III. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet wurde:

- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 2486)
- die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBauO M-V)

IV. Hinweise

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.

2. Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom Dezember 1995.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Plangebiet dient der Unterbringung von 5 Einzelwohnhäusern

1.2. 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.

2. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

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

2.2. Die Errichtung von Garagen ist lediglich im Bereich der als überbaubar gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig.

2.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen.

2.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengeräthütten und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Geräthütten:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung:	max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen

2.5. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der baulichen Anlagen, gärtnerisch anzulegen. Beginn der Jahresfrist ist die Fertigstellung des Rohbaues der baulichen Anlage.

3. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1. Im Bereich des definierten Sichtdreieckes ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1. *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft*

4.1.1. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche ist zur Regenwassersammlung die Anlage eines Teiches vorzusehen, der biotopnah zu gestalten ist. Beim Ausbau ist darauf zu achten, daß mindestens eine Böschung eine Böschungsneigung von ≥ 1 : 5 aufweist. Neben Tiefwasserzonen (Mindesttiefe 1,2 m) sind Flachwasserzonen vorzuhalten.

4.1.2. Im Uferbereich des Feuchtbiotopes sind als Ersatz für den abzunehmenden Bestand 5 Sträucher (Sambucus nigra) zu pflanzen.

4.2. *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen*

4.2.1. Baumpflanzung entlang des Privatweges

Zur Begrünung der Privatwegefläche sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche 9 einheimische Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen. Empfohlen wird die Verwendung von Acer plantanoides bzw. Tilia cordata.

Erhalt vorhandener Bäume

Erhalt vorhandener Sträucher

Entfernen vorhandener Bäume

Entfernen vorhandener Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

① Baumpflanzung entlang des Privatweges

② Anlage einer Streuobstwiese

③ Baumpflanzung entlang des Weges zum Jägerhof

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Ⓛ Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Unteres Peenetal"

5. Anschlußpunkte im öffentlichen Raum

Anschluß an die zentrale Wasserversorgung

Anschluß an die Stromversorgung

Anschluß an die Fernmeldeversorgung

Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

4.2.2. Anlage einer Streuobstwiese

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese zu realisieren. Je 250 m² zur Verfügung stehender Fläche ist ein hochstämmiger Apfel- bzw. Birnenbaum (Kronenansatz mind. 1,5 m, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen. Es ist zu gewährleisten, daß Wildapfel, Wildbirne sowie Eberesche in die Pflanzung integriert werden. Die letztgenannten Arten sollen zwischen 10 % und 15 % des zu realisierenden Gesamtbaumbestandes ausmachen. Die Pflanzung von Kirsch- und Pflaumenbäumen ist ebenfalls zulässig, ihr Gesamtanteil am zu realisierenden Baumbestand darf jedoch 5 % nicht überschreiten.
Die Wiesenfläche ist regelmäßig zu mähen. Das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen.

4.2.3. Baumpflanzung entlang des Weges zum Jägerhof

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind 10 Quercus robur (Stieleiche) bzw. Tilia cordata gem. Artenliste zu pflanzen.

4.2.4. Baumpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke

Je 500 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen. Zulässig ist ebenfalls die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (Kronenansatz 1,5 m, Stammumfang 12 - 14 cm).

4.3. *Artenliste*

Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten mit den definierten Mindestqualitäten zur Verfügung:

Laubbäume, Solitäre

Acer plantanoides (Spitzahorn)	Hochstamm, 14-16cm
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Hochstamm, 14-16cm
Betula pendula (Sandbirke)	Hochstamm, 12-14cm (m. Ballen)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Hochstamm, 14-16cm
Malus sylvestris (Holzapfel)	Hochstamm, 10-12cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	Hochstamm, 14-16cm
Pyrus communis (Holzbirne)	Hochstamm, 10-12cm
Quercus robur (Stieleiche)	Hochstamm, 12-14cm (m. Drahtb.)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hochstamm, 14-16cm
Tilia cordata (Winterlinde)	Hochstamm, 14-16cm
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Hochstamm, 14-16cm

Darüber hinaus können weitere einheimische Baum- und Straucharten zugelassen werden.

4.4. *Entfernen vorhandener Bäume und Sträucher, Definition der Ausgleichspflanzung*

4.4.1. Zur Realisierung der Auf- und Abfahrt zur Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße DK 19 ist es zulässig, einen Baum aus dem lückigen Allesbestand zu entfernen. Als Ausgleich für die Baumfällung sind im Bereich der Kreisstraße DK 19 zwei Baumneupflanzungen mit

Acer plantanoides, Stammumfang 16 cm - 18 cm

vorzunehmen.

4.4.2. Zur Realisierung des Regenrückhaltebeckens ist es zulässig, die in diesem Bereich situierten Sträucher (Sambucus nigra) zu entfernen. Im Bereich des Regenrückhaltebecken sind als Ausgleich 5 Sträucher

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) — Strauch, 60-100cm

zu pflanzen.

5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1. Die Erschließung der Einzelgrundstücke erfolgt über einen Privatweg. Dieser wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinschaft der Anlieger, der Deutschen Telekom AG, der EMO AG Neubrandenburg, der OWG Neubrandenburg GmbH, der ISIT GmbH, des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Demmin/Altentreptow sowie zu Gunsten der Feuerwehr, der Müllabfuhr sowie von Krankentransporten belastet.

5.2. Der ausgewiesene Privatweg wird mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

6.1. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche ist entsprechend § 7 LNatSchG M/V (100 m Uferzone) jede Art von Bebauung unzulässig.

6.2. Wird auf eine gärtnerische Nutzung der Fläche verzichtet, ist die Fläche in ihren Bestand (Ruderalfläche) zu erhalten.

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

1. *Dach*

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen des Hauptdaches auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluß mindestens. 1,5 m Abstand halten.

1.4. Für die Dachdeckung sind lediglich Dachziegel bzw. Dachpfannen ~~-steine~~ zulässig. ~~Eine Verwendung von dunkle zur Dachdeckung ist unzulässig.~~

geändert gemäß Verfügung vom 06.03.97 AZ: 612.20.18-97/04
Demmin, 14.03.97 Hellmer Siegel

2. *Sockelausbildung*

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,60 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundwasserverhältnisse wider erwarten hoch liegen.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 18.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.2. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. Naturschutzrechtliche Belange

2.1. Das Plangebiet umfaßt teilweise bzw. liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal". Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist gleichzeitig die Grenze des europäischen Vogelschutzgebietes.

2.2. Das Plangebiet liegt im Pojektgebiet des Naturschutzgroßprojektes "Peenetallandschaft".

3. Sicherung der Löschwasserversorgung

3.1. Bei der Anlage des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens ist eine Wasserentnahmestelle für Löschwasser nicht vorzusehen.

3.2. Alle Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder entsprechend DIN 4066 zu kennzeichnen.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ~~in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB~~ beteiligt worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97 Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von 29.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97 Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 27.03.1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97 Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hat in der Zeit vom 30.04.1996 bis zum 05.06.1996 während folgender Zeiten

Mo.	7.15 Uhr - 12.15 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Di.	7.15 Uhr - 12.15 Uhr; 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mi.	7.15 Uhr - 12.15 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Do.	7.15 Uhr - 12.15 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Fr.	7.15 Uhr - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Demmin, Bauamt, Am Hanseufer 3, Zi. 111 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 23.04.1996 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 28.01.1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 :2500 vorliegt. Vor Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen.
Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Hansestadt Demmin, d. 28.01.97 Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.10.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 16.10.1996 gebilligt.

Hansestadt Demmin, d. 29.01.97 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.03.97, AZ: 612.20.18-97/04 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Demmin, d. 14.03.97 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden ~~durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom . . . . . erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . . . . , AZ: . . . . . bestätigt.~~

Hansestadt Demmin, d. 14.03.97 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Demmin, d. 14.03.97 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.03.97 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

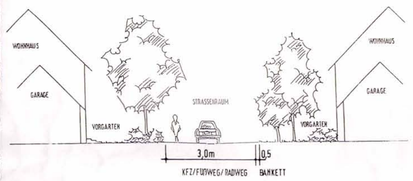
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V, S. 249) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.03.97 in Kraft getreten.

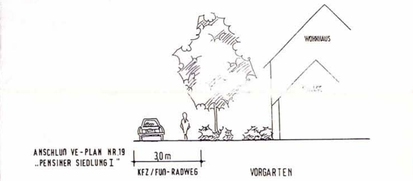
Hansestadt Demmin, d. 10.04.97 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

geändert gemäß Verfügung vom 06.03.97 AZ: 612.20.18-97/04
Demmin, 14.03.97 Hellmer Siegel

Querschnitt - privater Erschließungsweg A



Querschnitt - privater Erschließungsweg B



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 20.000

Hansestadt Demmin
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20

PROJEKT	"PENSINER SIEDLUNG II"
BAUHERR	FALKO SCHMIDT
DATUM	MÄRZ 1996 / OKT. 1996
MAßSTAB	1:1000
BLATT NR.	
ANLAGE	
BEARBEITET	JA / MÜ

VERFAHRENSMAPPE BLATT-NR. 182

ITB Ingenieurbüro Tabbert
Am Mühlenteich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 22047 · Fax. [illegible]