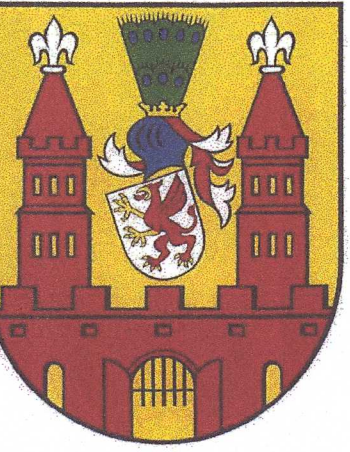


Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung Am Reiherweg"



für das Gebiet am westlichen Stadtrand der Hansestadt Demmin, nördlich vom Waldgebiet "Deveners Holz" und südlich der Straße "Reiherweg", Flur 3, Flurstück 301 der Gemarkung Stuterhof

Aufgrund des § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 15.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung Am Reiherweg" für das Gebiet am westlichen Stadtrand der Hansestadt Demmin, nördlich vom Waldgebiet "Deveners Holz" und südlich der Straße "Reiherweg", Flur 3, Flurstück 301 der Gemarkung Stuterhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 750



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht am 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1067)

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
— Baugrenze

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche

5. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

— private Grünflächen

6. **Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. **Katasterliche Grundlagen**

Flurstück
— Flurstücksgrenze
— Flurstücksnummer
— vermarkter Grenzpunkt
— nicht vermarkter Grenzpunkt
— Zuordnungspfeil
Flur
— Flurnummer
— Flurgrenze
Gemarkung Stuterhof - Gemarkungsname

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

— vorhandene Wohnbebauung
— vorhandene Nebengebäude
— Waldgebiet

IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert.

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) geändert worden ist.

V. Hinweise

- Längenangaben erfolgen in Metern.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB, § 86 LBauO M-V

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es sind ausschließlich Wohngebäude, die der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen, sowie die für die Erschließung notwendigen Infrastrukturanlagen zulässig.

2. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB überbaut werden. Dies gilt gleichfalls für Garagen und Carports.
- Für die private Grünfläche gelten die gesetzlichen Vorgaben nach § 2 Punkt 1 der Waldabstandsverordnung M-V und dem BauGB. Diese Flächen sind als reduzierter Waldabstand von einer Bebauung freizuhalten.

II. Textliche Hinweise

1. **Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenröhren, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfallene Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettfreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Wohnbebauung Am Reiherweg", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten der Hansestadt Demmin, Bauamt, Hanseufer 3, 17109 Demmin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Mitteilungsblatt der Hansestadt Demmin den "Demminer Nachrichten" am 25.09.2021 veröffentlicht worden.
Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Demmin unter der Internetadresse <http://www.demmin.de>.

Demmin, den 28.06.2022



Haus Grottel
Bürgermeister

- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Wohnbebauung Am Reiherweg", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 11.02.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten der Hansestadt Demmin, Bauamt, Hanseufer 3, 17109 Demmin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Mitteilungsblatt der Hansestadt Demmin den "Demminer Nachrichten" am 15.01.2022 veröffentlicht worden.
Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Demmin unter der Internetadresse <http://www.demmin.de>.

Demmin, den 28.06.2022



Haus Grottel
Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 13.09.2021 und am 01.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Demmin, den 28.06.2022



Haus Grottel
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.06.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 02.07.2022 mitgeteilt worden.

Demmin, den 28.06.2022



Haus Grottel
Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung Am Reiherweg", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am 15.06.2022 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 15.06.2022 gebilligt.

Demmin, den 28.06.2022



Haus Grottel
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird am 24.06.2022 geprüft und 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 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 24.06.2022



Dipl.-Ing. H. Weiert
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

- Der Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung Am Reiherweg", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgearbeitet.

Demmin, den 28.06.2022



Haus Grottel
Bürgermeister

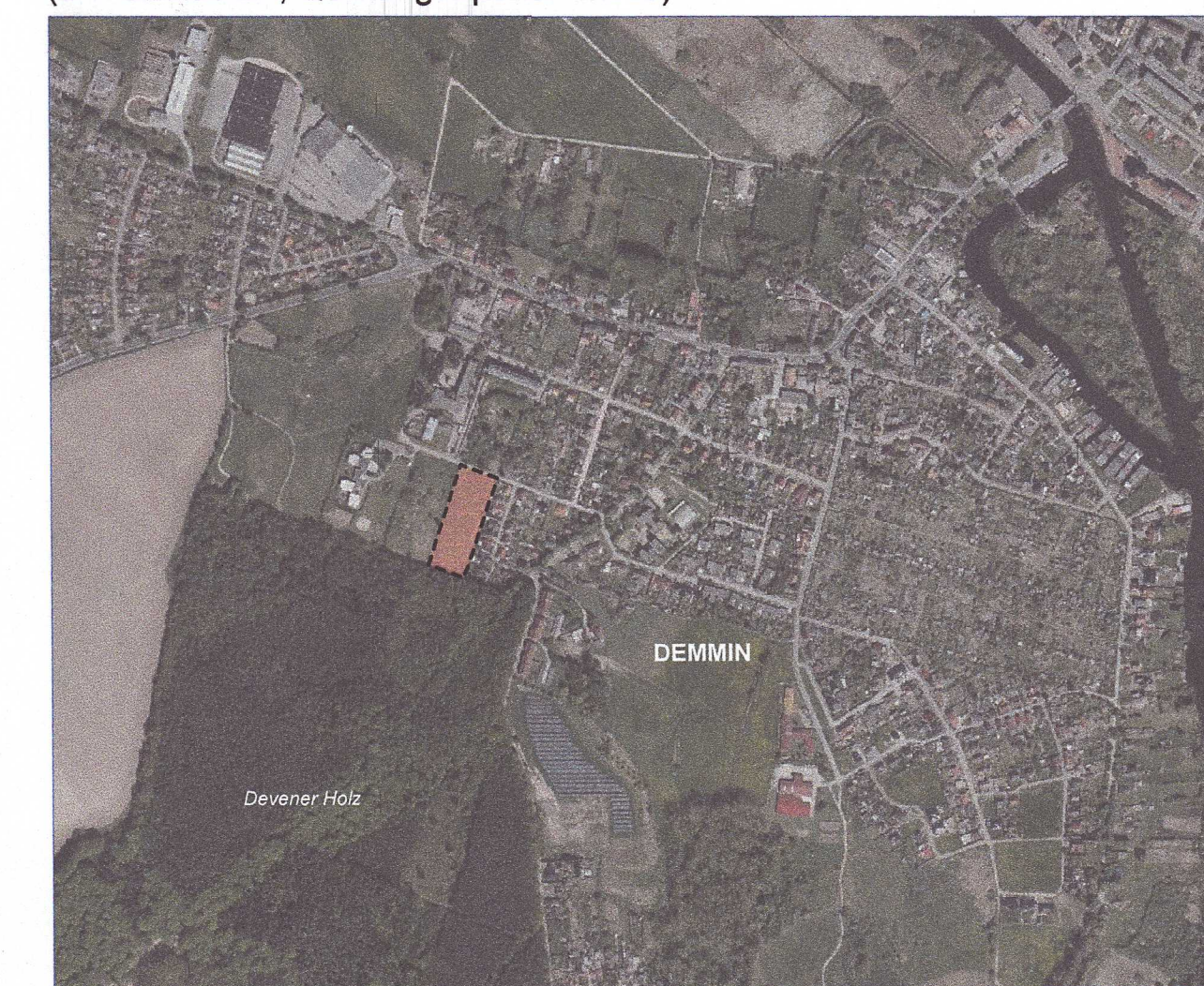
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Hansestadt Demmin den "Demminer Nachrichten" am 02.07.2022 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Entschendungsansprüchen hingewiesen worden.

Demmin, den 28.06.2022



Haus Grottel
Bürgermeister

Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung Am Reiherweg"

Stand: Juni 2022

Maßstab 1 : 750

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz, Mühlenteich 7, 17109 Demmin, Tel. 03988 / 22 20 47 info@ib-teetz.de