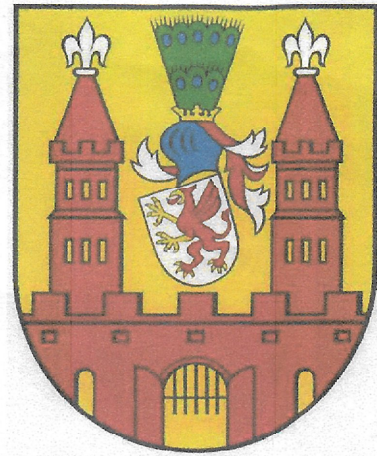


Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 43 "Wohnbebauung Drönnewitz"

für das Gebiet nordwestlich der Hansestadt Demmin im Ortsteil Drönnewitz, nördlich der Kreisstraße "MSE 51" und südlich der Dorfstraße, Flur 4, Flurstück 6/1 (tw) der Gemarkung Drönnewitz

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 04.12.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 "Wohnbebauung Drönnewitz" für das Gebiet nordwestlich der Hansestadt Demmin im Ortsteil Drönnewitz, nördlich der Kreisstraße "MSE 51" und südlich der Dorfstraße, Flur 4, Flurstück 6/1 (teilweise) der Gemarkung Drönnewitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung in der Fassung vom 18.12.1980 veröffentlicht am 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
Baugrenze

4. 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

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
 - die Landesbauordnung M-V (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) geändert worden ist,
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (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 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351) geändert worden ist.

V. Hinweise

- Längenangaben erfolgen in Metern.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB, § 86 LBO 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.

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, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, 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

- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Wohnbebauung Drönnewitz", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am 07.12.2022 beschlossen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Infolge der Begründung zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13 b BauGB und der Empfehlung des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wurde das nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren im März 2024 auf ein Regelverfahren umgestellt. Der, bis zu diesem Zeitpunkt erarbeitete Entwurf, wurde als Vorentwurf für das weitere Planverfahren gewertet.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist in der Zeit vom 23.01.2023 bis 24.02.2023 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 24.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 "Wohnbebauung Drönnewitz", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 "Wohnbebauung Drönnewitz", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.05.2024 bis zum 28.06.2024 während der Dienst- und Öffnungszeiten der Hansestadt Demmin, Bauamt, Hanseufer 3, 17109 Demmin 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 im amtlichen Mitteilungsblatt der Hansestadt Demmin den "Demminer Nachrichten" am 18.05.2024 veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Demmin unter der Internetadresse <http://www.demmin.de>.
- 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 14.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.12.2024 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 21.02.2025 mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 43 "Wohnbebauung Drönnewitz", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am 04.12.2024 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 04.12.2024 genehmigt.
Demmin, den 12.12.2025
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wurde am 24.04.2024 geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Demmin, den 20.05.2024
Dipl.-Ing. H. Weinert
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
- Die Genehmigung (Az.: 618/2025-502) durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte unter Maßgaben am 28.03.2025. In der Sitzung am 03.12.2025 ist die Stadtvertretung den in der Genehmigung aufgeführten Maßgaben beigetreten. Die Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte am 07.05.2026.
Demmin, den 07.05.2026
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 43 "Wohnbebauung Drönnewitz", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgesetzt.
Demmin, den 07.05.2026
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 06.06.2026 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 Fähigkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 "Wohnbebauung Drönnewitz" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am 07.06.2026 in Kraft getreten.
Demmin, den
Bürgermeister

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



Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 43 "Wohnbebauung Drönnewitz"

Stand: 12. Dezember 2025

Maßstab 1 : 1.000

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz, Mühlenteich 7, 17109 Demmin, Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-teetz.de