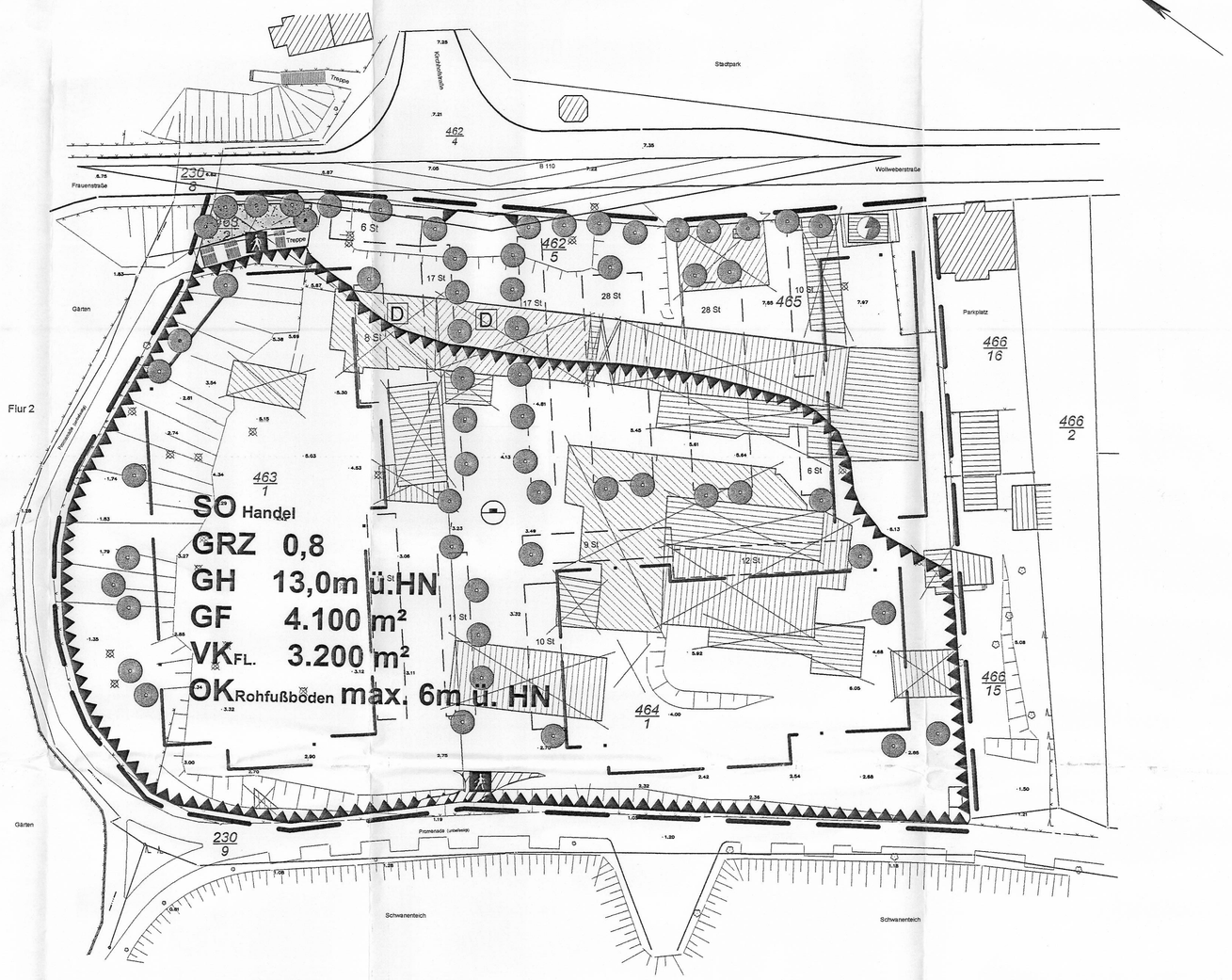
1. Entwurf der Satzung der Hansestadt Demmin über den

Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark"

für das Gebiet der Flurstücke 462/4 (teilweise), 462/5, 463/1, 463/2, 464/1, 465 der Flur 2 der Gemarkung Demmin (Gelände der ehemaligen Brauerei zwischen "Wollweberstraße" und "Schwanenteichpromenade"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V, S. 78) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom . . die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" für das Gebiet der Flurstücke 462/4 (teilweise), 462/5, 463/1, 463/2, 464/1, 465 der Flur 2 der Gemarkung Demmin (Gelände der ehemaligen Brauerei zwischen "Wollweberstraße" und "Schwanenteichpromenade") bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

GF 4.100 m² — maximal zulässige Geschoßfläche

VK= 3.200 m² — maximal zulässige Verkaufsfläche

OK Rohfußboden — Oberkante Rohfußboden maximal 6,00 m über Höhe Null (HN)

GH 13,0 m ü. HN — maximale Gebäudehöhe in Meter über Höhe Null (HN)

3. **Baugrenzen**

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

Baugrenze

4. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtdreieck - Einsichtnahme in den Kraftverkehr

5. **Verkehrsflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Ein- und Ausfahrt

6. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung

Elektrizität, hier: Standort Trafo-Station

7. **Grünflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

8. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Fläche für Aufschüttungen

9. **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

zu erhaltender Baum

anzupflanzender Baum

10. **Sonstige Planzeichen**

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

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; hier: notwendige Stellplätze nach § 48 LBauO M-V

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Wohnhäuser, Wollweberstraße 5 und 6)

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. **Ordnungsnummern**

230/9 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flur 2 — Flurnummer

Flurgrenze

Gem. Demmin — Gemarkungsname

2. **Sonstige Kennzeichnungen**

vorhandene Gebäude oder Gebäudeteile, die zu entfernen sind

7.97 — Höhenpunkt in Meter über Höhe Null (HN)

vorhandene Böschungen

vorhandene Bäume, die nicht dem Erhaltungsgebot unterliegen

vorhandene Sträucher bzw. Hecken, die nicht dem Erhaltungsgebot unterliegen

3. **Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes**

vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung dem Wohnen dienen

vorhandene Nebengebäude

vorhandene Grundstückseinfriedungen

angrenzende Straßenräume mit Fußweg (F), Radweg (R), Verkehrsgrün (G), und Fahrbahn (S); ehemaliger Bushaltefläche (Bus)

vorhandener Baumbestand, ohne Erhaltungsgebot

IV. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage die Satzung des Bebauungsplanes erarbeitet worden ist:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch Art. I des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch Gesetz vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V, S. 360)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466, 479)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V, S. 1), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GBOBl. M-V, s. 687)

V. Grundlage des Planwerkes

1. Grundlage des vorliegenden Planwerkes des Entwurfes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 ist ein vom Vermessungsbüro Weinert, Lindenstraße 16, 17109 Demmin erarbeiteter Lageplan mit Eintragung von katasterlichen Grenzen. Stand: September 2004.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Sonstigen Sondergebiet sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig:

- die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.200 qm;
- die Errichtung einer Billardhalle/Spielothek mit einer maximalen Nutzfläche von 100 qm;
- Schank- und Speisewirtschaften, auch wenn diese weder räumlich noch funktional den Handelseinrichtungen zuzuordnen sind;
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal;
- für Einkaufszentren branchentypische Dienstleistungseinrichtungen;
- betriebsbezogene Büronutzungen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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.

3. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

4. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Im Bereich der ausgewiesenen Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.

5. **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

5.1. *Baumpflanzungen*

Im Bereich des Plangebietes sind mindestens 35 hochstämmige, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 cm - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) gemäß Artenliste zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 qm vorzusehen, die vor Überfahren zu sichern und mit Bodendeckern zu bepflanzen ist.

5.2. Artenliste

Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Betula pendula	Sandbirke

6. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes als Erschließungswege bzw. als Zufahrten zu den Stellplätzen befestigten Flächen, sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. **Zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher schädlichen Umwelteinwirkungen**

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Gebläseaustritte von Kühlanlagen, die im Bereich des SO bei Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes bzw. weiteren Einzelhandelseinrichtungen, die Nahrungs- und Genußmittel verkaufen, installiert werden, sind so zu gestalten, dass diese eine zusätzliche Verkleidung besitzen, die schalldämmend ist und jeweils nur eine Öffnung in Richtung Erdboden aufweist.

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

1. **Dächer**

Es sind lediglich Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 38° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Materialien in braune Farbtönen zu verwenden.

2. **Fassaden**

Die Fassaden sind zu Verblenden, hierfür sind Verblender mit roten Farbtönen zu verwenden, die durch helle Schmuckelemente aufgelockert werden dürfen.

Hinweise

1. **Bodendenkmalpflege**

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

2. **Begrünung der Privatgrundstücke**

2.1. Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom . . . Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" vom . . bekannt gemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" ist am . . um 18.00 Uhr im Rathaus der Hansestadt Demmin, Markt 1 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am . . in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich erfolgt.

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

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

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am . . die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom . . bis zum . . während folgender Zeiten

Mo.
Di.
Mi.
Do.
Fr.

in der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Bauamt, Am Hanseufer 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 . . in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

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

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am . . wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grab erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Leiter d. Katasteramtes

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom . . gebilligt.

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

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

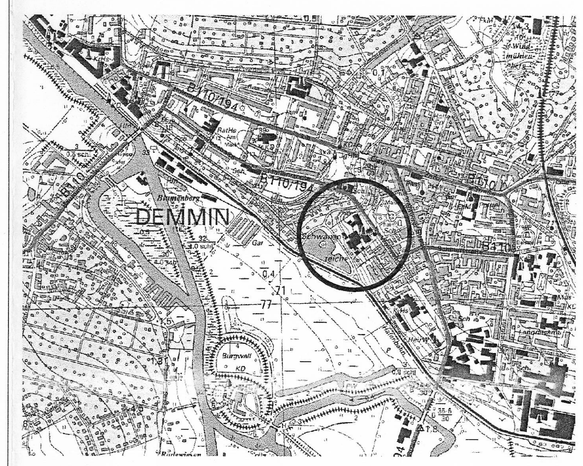
Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am . . in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark"

Projekt:	
Bauherr:	**Hansestadt Demmin**
Datum:	**Oktober 2004**
Maßstab:	**1 : 500**
Blatt Nr.:	
Anlage:	
Bearbeitet:	**Ja / Mü**
Gemessen:	

Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 - 17109 Demmin - Tel. 03998 / 222047 - Fax. 03998 / 222048