

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 24.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.06.2015 gemäß Hauptsatzung erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 21.05.2015 beschlossen, den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2015 bis 11.07.2015 im Amt Dömitz-Malliß, Goethestraße 21, 19303 Dömitz, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB am 05.06.2015 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und das nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, bekannt gemacht worden.  
Dömitz, 18.05.2015  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 18.05.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dömitz, 18.05.2015  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 26.11.15 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 1:1000 vorliegt.  
Weimar, 18.05.2015  
öffentlich bestellter Vermesser
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung werden hiermit ausgefertigt.  
Dömitz, 18.05.2015  
Der Bürgermeister
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.10.2015 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Dömitz-Malliß, Goethestraße 21, 19303 Dömitz, Bauamt, während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen. Die Satzung ist mit Ablauf des 02.10.2015 in Kraft getreten.  
Dömitz, 02.10.2015  
Der Bürgermeister

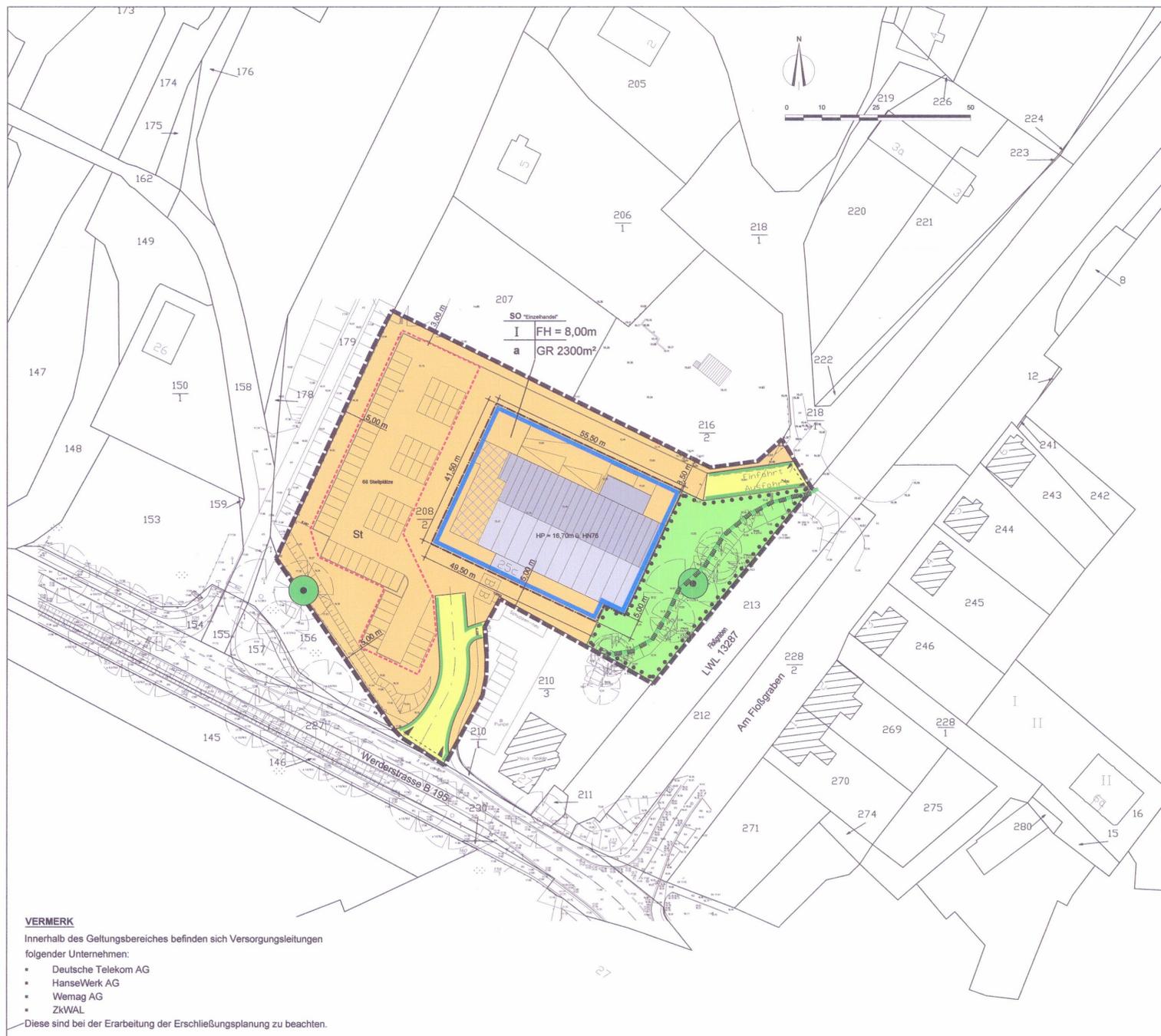
# Satzung der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 16 „Umbau und Erweiterung - Einkaufsmarkt Werderstraße“ - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102) in der Zeit rechtskräftigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 05.06.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Umbau und Erweiterung - Einkaufsmarkt Werderstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Dömitz, 05.10.2015  
Der Bürgermeister

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



**VERMERK**

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen folgender Unternehmen:
- Deutsche Telekom AG
  - HanseWerk AG
  - Wemag AG
  - ZkVWAL
- Diese sind bei der Erarbeitung der Erschließungsplanung zu beachten.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
SO "Einkauf" sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.3 BauNVO) Zweckbestimmung: Einkauf

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
GR Grundfläche mit Flächenangabe  
I Zahl der Vollgeschosse  
FH Firsthöhe über Bezugspunkt

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- und Ausfahrtsbereich

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung Bäume

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Einzelbäume

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
Biotop

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**  
Gebäude vorhanden  
Gebäude/Anbau geplant

Stellplätze  
Vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
Bemaßung  
Böschung  
Höhenfestpunkt  
OK Fußboden

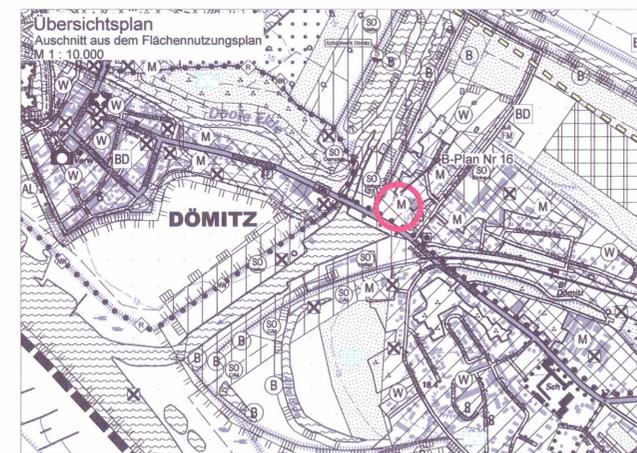
**NUTZUNGSSCHABLONE**

SO "Einzelhandels" Gebietscharakter  
I FH = 8,00m — Firsthöhe  
a GR 2300m² — Grundfläche  
abweichende Bauweise  
Geschossigkeit

**TEIL B - TEXT -**

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**  
A Art der baulichen Nutzung  
1.1 Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist im sonstigen Sondergebiet „Einkauf“ der Um- und Ausbau eines Lebensmittelverbrauchermarktes auf max. 1.100 m² Verkaufsraumfläche zulässig.  
B Maß der baulichen Nutzung  
1.2 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO beträgt die Grundfläche der eingeschossigen baulichen Anlage max. 2.300 m².  
1.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlage die Firsthöhe mit max. 8,00 m über der Oberkante Fußboden mit 16,70 m ü. NN festgesetzt. Die Firsthöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,0 m besitzen.  
1.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist die Gebäudelänge mit max. 60,00 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25b BauGB in Verbindung mit §1a und §9 (1a) BauGB**  
2.1 Die Fläche für die Erhaltung von Gehölzen ist landschaftsgärtnerisch zu sichern. Die Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen ist zulässig.
- Örtliche Bauvorschrift § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBAuO M-V**  
3.1 Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 25 Grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).  
3.2 Die Fassaden haben sich dem Bestand anzupassen.  
**Hinweise**  
H.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen sind einzuhalten.  
H.2 Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumabnahme folgenden Herbstperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautauflauf der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.  
H.3 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.  
H.4 Rodungen von gesetzlich nach §18 NatSchG M-V geschützten Einzelbäumen sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Höhe und Qualität des Ersatzes richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.  
H.5 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
H.6 Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwasser potenziell gefährdeten Gebiet - Winterpolder Floßgraben. Das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 1983 beträgt am Pegel Dömitz 17,35 m ü. NNH. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände sind nicht auszuschließen. Bei Hochwasser ist mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.  
Für den Standort ist zu beachten, dass mit Inkrafttreten der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie 2007 dieser Bereich beim Eintritt des Extremszenarios (Versagen der Hochwasserschutzanlagen) eine vollständige Flutung vorhersagt.



Rechtswirksam:	
genehmigungsfähige Planfassung:	August 2015
Entwurf:	Februar 2015
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 16 der Stadt Dömitz „Umbau und Erweiterung - Einkaufsmarkt Werderstraße“ Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB</b>	
Kartengrundlage: Erstellt auf Basis eines Lageplanes des Vermessungsbüros Lothar Bauer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Farnetstraße 6B, 23979 Wisner Tel.: 0384-692086 Fax: 0384-212981	Flurstücksgrenzen aus der ALK Stand 02/2015 Gemarkung: Dömitz Flur: 13
Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computergestaltung
Maßstab 1 : 750	