

# Satzung der Hansestadt Demmin über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8

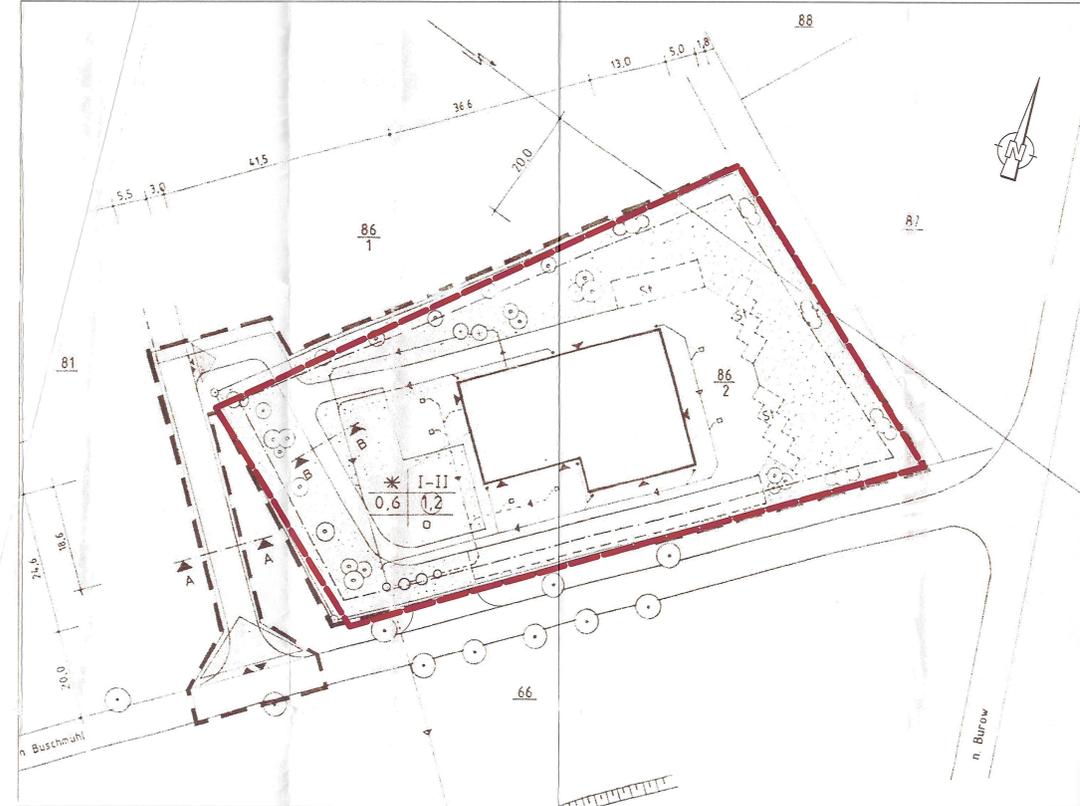
## "Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt" in Demmin/Vorwerk"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) wird mit Beschluss der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 28.09.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Die Satzung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 ersetzt die ursprüngliche Satzung in Teil A (Planzeichnung) sowie in Teil B (Text).

### Teil A - Planzeichnung 1 : 500

Auszug aus dem ursprünglich wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8



### Planlegende

#### I. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO  
0,6 Grundflächenzahl  
I-II Zahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

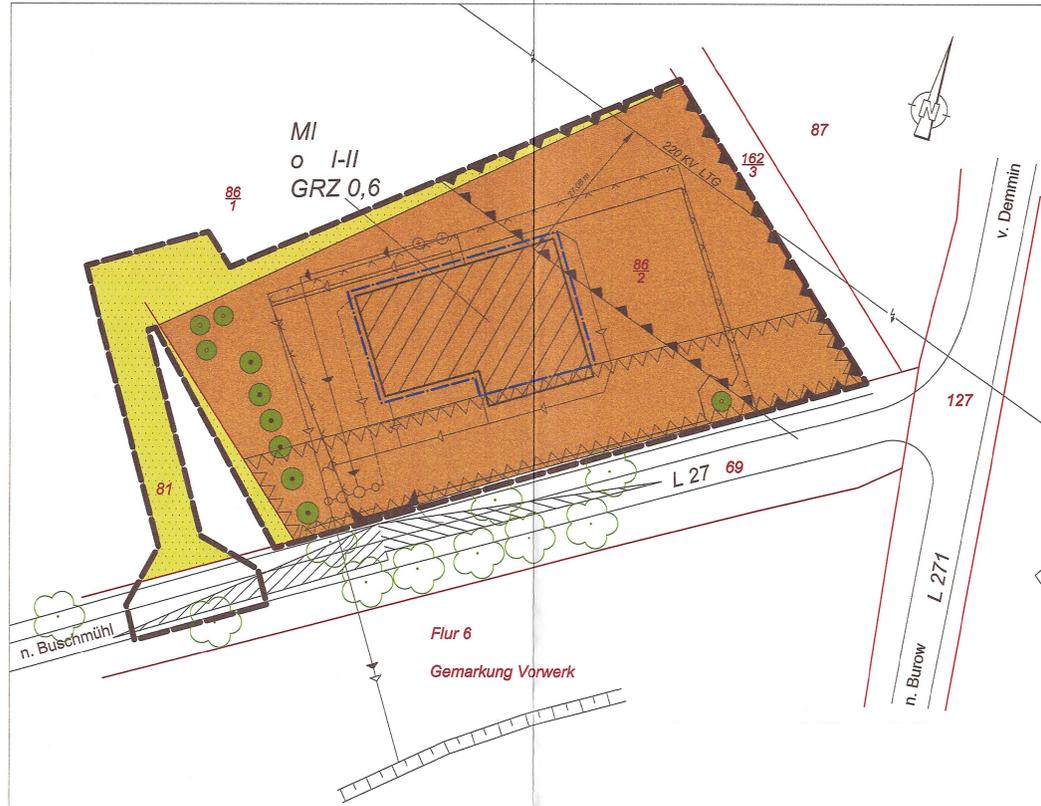
- Bauweise**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
o offene Bauweise
- Baugrenze**  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Ein- und Ausfahrten

- Sichtdreieck**  
Straßenbegrenzungslinien
- Flächen für die Landwirtschaft**  
gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB  
Räche für die Landwirtschaft
- 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 sowie § 9 Abs. 6 BauGB  
Erhalt vorhandener Bäume  
Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 "Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt"  
Kennzeichnung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vom neuen Plangebiet im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 "Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt"  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 "Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt"  
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier baulicher Raum  
Umgrenzung der Fläche, die aufgrund § 31 (1) Str.WG M-V von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Bei Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch die Straßenbauverwaltung sind Stellflächen und Zäume zurück zu bauen bzw. zu versetzen.

### 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8



- Abwasserleitung zur Klärgrube**
- Leitung für Regen und geklärtes Abwasser**
- Abwasserleitung zum Leichtflüssigkeitsabscheider**
- Klärgrube mit Bio-Nachklärrichtung**
- Leichtflüssigkeitsabscheider**
- 220 KV-Freileitung Pasewalk-Güstrow-Iven**
- vorn. Grundstücksentwässerung, Zaun**
- Straßenbäume**

#### II. Festsetzungen ohne Normcharakter

- Ordnungsnummern**  
Flur 6 Flurnummer  
Gemarkung Vorwerk Gemarkung Vorwerk  
86 2 Flurstücksnummern  
86 2 Flurstücksgrenze  
Im Kataster eingetragener Gebäudebestand

#### III. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1549) geändert worden ist.
- die Landesbauordnung M-V (LBAuO) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V, S. 590).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

### Teil B - Textliche Festsetzungen

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

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO  
1.1. **Mischgebiet**  
Im Mischgebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabens-träger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche 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.

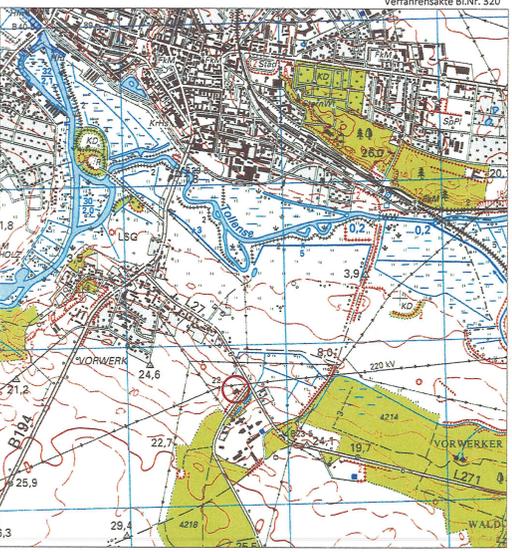
- Bauweise**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden
- Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:  
Gewächshäuser max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen  
Gerätehütten max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen  
Kleintierhaltung max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen  
Müllplätze max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
- Die Festsetzungen 3.1 bis 3.4 greifen nur außerhalb des Freileitungsschutzstreifens der 220 kV Freileitung; innerhalb des Schutzstreifens greift die Festsetzung 4.3.
- Festsetzungen von Maßnahmen des Immissionsschutzes**  
Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
4.1. Im Bereich der Flächen des Lärmpegelbereiches IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)) sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauten für die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Abs. 5 erfüllen. Als erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. R<sub>W, res.</sub>) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für ähnliches sind im Lärmpegelbereich IV 40 dB zu sichern.  
4.2. Ausnahmen von 4.1 können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerten Bauten nicht erforderlich ist.  
4.3. Der Geltungsbereich der Satzung ist mit dem Verlauf der Freileitung 220-kV-Freileitung Pasewalk - Güstrow - Iven 315/316 belastet.  
Es ist ein Freileitungsbereich von 50,0 m beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen.  
Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 27,08 m (beidseitig der Trassenachse), in dem grundsätzlich Bauverbot besteht. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern.  
Jegliche Nutzungsänderungen innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der Freileitung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der 50-Hertz
- Hinweise**  
1. **Bodendenkmale**  
1.1. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.  
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.  
2. **Altlasten**  
2.1. Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.  
Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z. B. Verfüllungen oder Gerölle, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu informieren.  
3. **Trinkwasser**  
3.1. Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Demmin.  
Dem Schutz der Trinkwasserschutzzone ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG Rechnung zu tragen durch besondere Sorgfalt bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein könnten, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.03.2014  
Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ erfolgt unter Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am 18.04.2014 in dem "Demminer Nachrichten" erfolgt.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017
- Die Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde ist erfolgt.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 23.06.2014 um 18.00 Uhr im Rahmen einer Bürgerversammlung im Rathaus der Hansestadt Demmin durchgeführt worden. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch Veröffentlichung in dem "Demminer Nachrichten" am 14.06.2014 hingewiesen worden.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017
- Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, sind mit Schreiben vom 07.07.2014 auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt worden.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017
- Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat auf ihrer Sitzung am 09.12.2015 den Entwurf der 1. Änderung der Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" am 19.12.2015 erfolgt.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017
- Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, sind mit Schreiben vom 04.01.2016 auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt worden. Sie wurden auf die öffentliche Auslegung der Planung hingewiesen.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017

- Der Entwurf der Satzung der 1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ der Hansestadt Demmin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2015 bis zum 29.01.2016 während folgender Zeiten:  
Mo. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Di. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 17.45 Uhr  
Mi. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Do. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Fr. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Hansestadt Demmin, Bauplatz, Hanseufer 3 öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Zeit der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" am 19.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017
- Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes am 09.02.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1 : 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Hansestadt Demmin, d. 2017-02-09
- Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.09.2016 von der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.09.2016 gebilligt.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017
- Die Satzung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit fertiggestellt.  
Hansestadt Demmin, d. 10.02.2017
- Der Satzungsbeschluss der Satzung über die 1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf diese eingesehen werden kann und über den Inhalt der Satzung Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.02.2017 durch Veröffentlichung 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 und weiter auf die Möglichkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Hansestadt Demmin, d. 01.03.2017

### Übersichtskarte unmaßstäblich



### Satzung Hansestadt Demmin über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 zur "Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt" in Demmin/Vorwerk

September 2016  
Maßstab 1 : 500  
VORHABENSTRÄGER:  
Jörg Schnabel  
Neubrandenburger Straße 39  
17109 Demmin  
BEARBEITET DURCH:  
Ingenieurbüro Teetz  
Mühlentisch 7, 17109 Demmin  
Tel. 03998 / 22 20 47 Fax 03998 / 22 20 48