Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 19 "Marina Demmin"

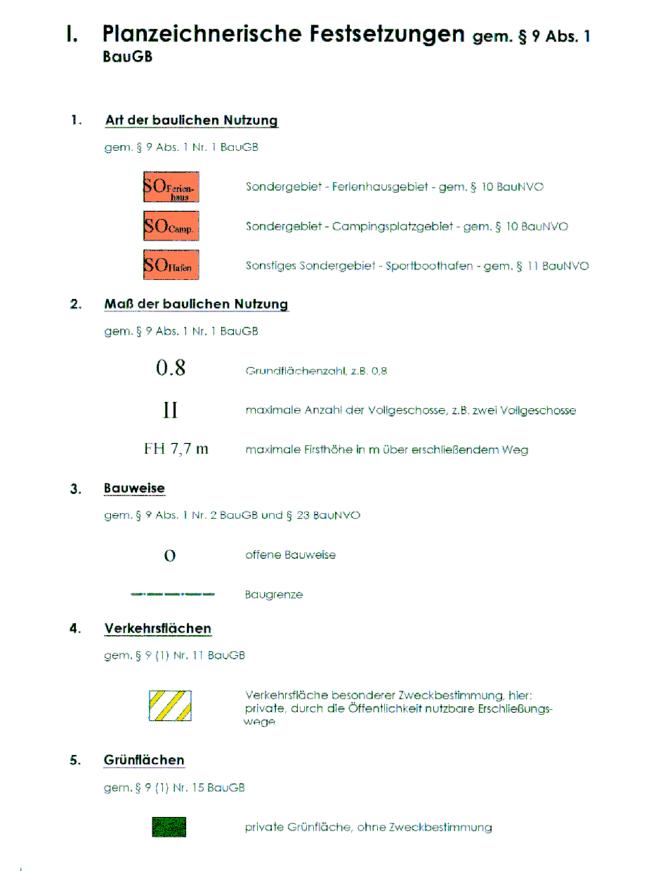
für das Gebiet des ehemaligen Schlachthofes in der Nicolaistraße (Gebiet der Flurstücken 2/19 (teilweise), 2/21 (teilweise), 2/22, 18/10 (teilweise), 18/13 (teilweise), 18/14, 18/15 (teilweise), 20/3, 26/7, 28/1 (teilweise), 28/2, 29/2 (teilweise) sowie 36 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Demmin)

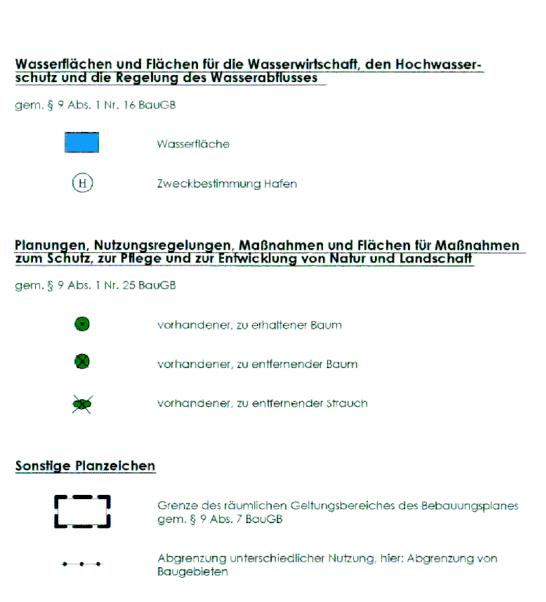
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage der Beschlussfassung geltenden Fassung in Verbindung mit § 233 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 22.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Marina Demmin" für das Gebiet des ehemaligen Schlachthofes in der Nicolaistraße (Gebiet der Flurstücken 2/19 (teilweise), 2/21 (teilweise), 2/22, 18/10 (teilweise), 18/13 (teilweise), 18/14, 18/15 (teilweise), 20/3, 26/7, 28/1 (teilweise), 28/2, 29/2 (teilweise), 36 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Demmin), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung



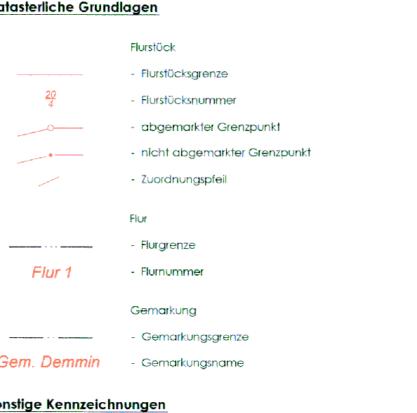


min, Meyenkrebs: 1,23 m über HN)

(H)	Zweckbestimmung Hafen			
Planungen, Nu zum Schutz, zu	tzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen r Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.		nd Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasse egelung des Wasserabflusses
gem. § 9 Abs. 1 N	r. 25 BauGB			Wasserfläche
•	vorhandener, zu erhaltener Baum		Peene	Bundeswasserstraße, hier: Fluß "Peene"
•	vorhandener, zu entfernender Baum		1/32/05	offener Vorflutgraben, Nr. 1/32/05
*	vorhandener, zu entfernender Strauch	2.	Planungen, Nutzu zum Schutz, zur P	ingsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßi flege und zur Entwicklung von Natur und Landschaf
Sonstige Planzeichen				Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Naturschutzrechtes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB		Ĺ	Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Unteres Peenetal"
•-•-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten		(EU-V)	Umgrenzung eines Gebietes, welches der Vogelschutzric Europäischen Union unterliegt (EU-Vogelschutzgebiet), h EU-Vogelschutzgebiet Nr. 7 "Mecklenburgische Schweiz/ und Trebeltai"
Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB				Umgrenzung eines Gebietes, welches der Fauna-Flora-H Richtlinie der Europäischen Union zur Bildung des kohäre europäischen ökologischen Schutzgebietsnetzes "Natura unterliegt (FFH-Gebiet), hier: FFH-Gebiet Nr. 61 "Peenetal
festgesetzte Hö gem. § 9 Abs. 2 Bo	bhenlagen für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB		***	Grenze des Kerngebietes des Naturschutzprojektes "Peel Landschaft" des Zweckverbandes "Peenetal-Landschaft"
Φ UK Rohfußboden mind 1,25 m 6 HN	Unterkante Rohfußboden der Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, mindestens 1,25 m über HN (höchstes Hoch- wasselnen konten 1,00 min auch 1,00 min	3.	Flächen, die von	der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung von Flächen, in deren Bereichen gem. § 81

IV. Planzeichen ohne Normcharakter

Katasterliche Grundlager



Sonstige Kennzeichnungen

	vorhandener, zu entfernender Gebäudebestand des ehemaligen Schlachthofes bzw. der angrenzenden Flächen
-1.53	Höhenpunkt in m über HN
	vorhandene Böschung (Ufer)
	Sichtdreleck (Einsichtnahme in den Verkehrsraum des B 194)

V. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

	vorhandene Gebäude, die vornehmlich dem Wohnen dienen bzw. Geschäftsstelle der AOK sowie Einkaufsmarkt "NORMA"
	vorhandene Nebengebäude
В 194	Bundesstraße 194 ("Loitzer Straße")
Nicolaistraße	vorhandener Verkehrsraum der "Nicolaistraße"
Mars and Marson Marson	vorhandene Grundstückseinfriedungen
.	vorhandene Beleuchtungskörper

VI. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet worden ist: die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I., S. 466) die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27,08,1997 (BGBl. i, S. 2141; 1998 i, S. 137), geändert durch Art. 1 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) - [BauGB - neue Fassung] das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBI, I, S. 2850) - [BauGB - alte Fassung] die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBI, M-V, S. 468 ber, S. 612), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28,03,2001 (GVOBL M-V S. 60). der Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau in Einvernehmen mit dem Umweltministerium über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung vom 27.09.2001

VII. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen des Dipl.-ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom Mai 2002.

Teil B - Text

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

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.3. Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1.1. Ferienhausgebiet -1.1.1. Das gemäß § 10 BauNVO ausgewiesene Sondergebiet - Ferienhausgebiet der "Marina Demmin" - dient zu Zwecken der Erholung dem touristlisch genutzten, ferlenmäßigen Wohnen und den dazu gehörenden Einrichtungen und Anlagen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
- zrichtlinie der Ferienhäuser, Ferienwohnungen; eiz/Reck**n**itz-
 - (2) Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe
- a-Habitat-(3) Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser; tura 2000"

Oberkante Fahrbereich der erschließenden, privaten Verkehrsflä-

Beobachtungszeitraum 1948 bis 1999 am Pegel Demmin, Meyen-

Umgrenzung von Flächen, in deren Bereichen gem. § 81 Abs. 2

Satz 2 LWaG M-V bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig

sind (ausgenommen Bebauung mit Verkehrsflächen entsprechend

der Festsetzung des Bebauungsplanes bzw. Nebenanlagen, die

unmittelbar mit der Hafennutzung verbunden sind)

chen, mindestens 1,25 m über HN (höchstes Hochwasser im

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

- (4) Stellplätze und Garagen f
 ür den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf; (5) als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze, Wäscheplätze bzw. für eenetalsinnverwandte Nutzungen, sofern diese folgende Maße nicht überschreiten:
 - max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen - Gewächshäuser: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen - Gerätehütte: max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen - Müllplätze, Wäscheplätze: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen (6) Uferbefestigungen, Stege im Uferbereich der Bundeswasserstraße "Peene"
 - (1) Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, soweit diese das Freizeitwohnen nicht stören.

1.2. - Campingplatzgebiet -

- 1.2.1. Das gemäß § 10 BauNVO ausgewiesene Sondergebiet Campingplatzgebiet der "Marina Demmin" - dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind.
- 1.2.2. Zulässig sind:
- (1) Zelte, Wohnwagen (Caravans), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte. 1.2.3. Ausnahmsweise zulässig sind:
- (1) Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

1.3.1. Das gemäß § 11 BauNVO ausgewiesene Sonstige Sondergebiet - Sportboothafen der "Marina

- 1.3. Sportboothafen -
- Demmin" dient der Unterbringung eines Sportboothafens (Marina) mit bis zu 49 Bootsliegeplätzen einschließlich beigeordneter Nutzungen.
- (1) Anlagen und Einrichtungen, die für den Ausbau und den Betrieb eines Sportbootshafens
- unmittelbar notwendig bzw. mit der Nutzung unmittelbar verbunden sind (z.B. Slip-Anlage, Trave-Lift, Tankstelle für Boote und Schiffe u.dgl.}:
- (2) mit der Hafennutzung verbundene Handwerks- und Gewerbebetriebe;
- (3) Anlagen der Hafenverwaltung; (4) gastronomische Einrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (5) Läden, soweit die angebotenen Sortimente mit der Hafennutzung verbunden sind;

(6) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger;

- (7) Stellplätze und Garagen f
 ür den durch die zugetassene Nutzung verursachten Bedarf; (8) Stege, Uferbefestigungen im Uferbereich der Bundeswasserstraße "Peene"
- (1) Anlagen bzw. Einrichtungen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie für die sonstige Freizeitgestaltung.

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.3.3. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zuwegungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-
- gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- 3.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- 3.2. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf sowohl für erschließende Wege als auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Die Errichtung von Carports und/oder Garagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ebenfalls zulässig, soweit diese im jeweilig ausgewiesenen Sondergebiet bzw. Sonstigen Sondergebiet überhaupt zugelassen werden (siehe Punkt 1. des Teil B - Text).
- 3.3. Diese Festsetzungen 3.1. und 3.2. gelten nur insofern, als dass diese entsprechend zulässigen Anlagen nicht im Bereich des nach § 81 Landeswassergesetz freizuhaltende Uferschutzzone von 7 m hineinragen würden.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

- Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals "Mooropferplafz Peeneniederung". Für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBI, M-V, S. 12 ff, ber. S. 247], zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBI. M-V, S. 438)
- 1.2. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Mooropferplatz Peeneniederung" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V [DSchG M-V]]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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

Belange der Schifffahrt

- 3.1. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBI. I, S. 3301 und 3302/3303) - ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund einzuholen, in der die Belange
 - der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden, dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- 3.2. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrfsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

Anlagen der e.dis Energie Nord AG

4.1. Kabel

Im Bereich des Plangebietes ist ein 0,4 kV-Kabel gelegen, welches auch weiterhin für die Versorgung des Schöpfwerkes benötigt wird. Bezüglich dieses Kabels sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten. Gegebenenfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger dieses Kabel umzuverlegen. Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der e.dis Energie Nord AG sind grunsätzlich

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.06,2002. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" vom 05.07.2002 bekannt gemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.06.2005



Die für Raumordnung und Landesplanung zustängige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden. Cyun an Hansestadt Demmin, d. 29.06.2005

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Marina

Demmin" ist am 17.07.2002 um 18.00 Uhr in Rathaus der Hansestadt Demmin, Markt 1

durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 05.07.2002 in den "Demminer Nachrichten" ørtsüblich erfolg Copum any Hansestadt Demmin, d. 29.06.2005

Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07,2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Copun an

Die Stadtvertretung hat am 19.06.2002 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestim

Cym an Hansestadt Demmin, d. 29.06.2005 Unterschrift

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 19 "Marina Demmin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom

7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

29.07.2002 bis zum 30.08.2002 während folgender Zeiten 7,30 Uhr - 12,00 Uhr: 13,00 Uhr - 16,00 Uhr 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 17.45 Uhr 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

7.30 Uhr - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Bauamt, Am Hanseufer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinwels, dass Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.07.2002 in den "Demminer Nachrichten"

Hansestadt Demmin, d. 29.06.2005



Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

myen an

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Hansestadt Demmin, d. 29.06.2005

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.2002 geprüft. Das Ergebnis ist

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert

Daher haben der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 04.11.2002 bis zum 03.12.2002 während folgender Zeiten 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 17.45 Uhr

7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr 7.30 Uhr - 12.00 Uhr in der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Bauamt, Am Hanseufer nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 25.10.2002 in den "Demminer Nachrich-

ten" ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig ist darauf hingewiesen worden, dass im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplanes keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt wird.

Hansestadt Demmin, d. 29.06.2005



9. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der neuerlichen Auslegung durch die Bürger vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die neuerlichen Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange am 04.12.2002 bzw. am 22.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgetellt worde

Hansestadt Demmin, d. 29.06.2005

Der katastermäßige Bestand am 12.07.265 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: vorllegt, Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Hansestadt Demmin, d. 1207 2005

Dipl.-Ing. H. Weinert

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretretung vom 22.06.2005 gebilligt.



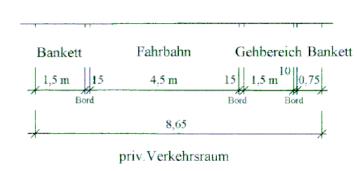
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Demmin, d. 29.06.2005



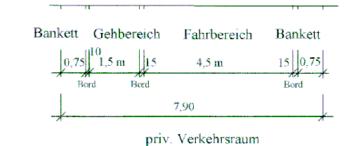
13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Marina Demmin" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.07.2005 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensund Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.07.2005 in Kraft getreten

Hansestadt Demmin, d. 18.07.2005

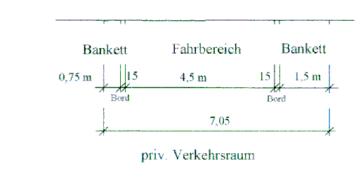


Schnitt B-B

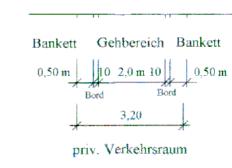
Schnitt A-A



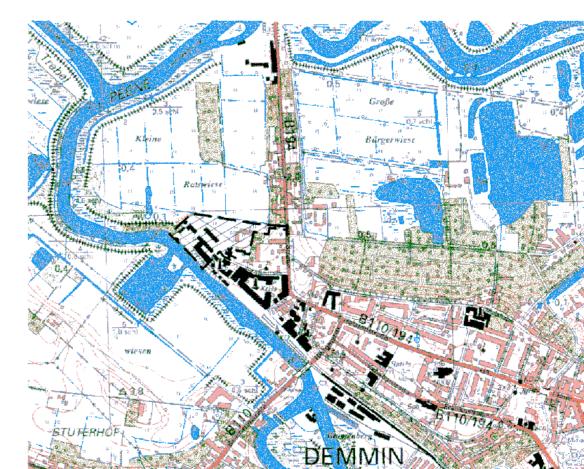
Schnitt C-C



Schnitt D-D



Übersichtskarte 1:10.000



Bebauungsplan Nr. 19

"Marina Demmin" Bearbeitet: Ja / M

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

Ingenieurbüro Teetz