

Satzung der Hansestadt Demmin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2002 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 619) wird mit Beschluss der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 12. Dezember 2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" für das in der Gemarkung Stuterhof gelegene Gebiet der Baumannstraße, welches nördlich und östlich durch die Uferkante der "Peene" (Bundeswasserstraße), im Südosten durch ein Grabengrundstück (Flurstück 496 1/ der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof), südlich durch den Straßenzug Fritz-Reuter-Strasse, Baumannstraße und Eichstraße sowie durch das Flurstück 128/2 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof und darüber hinaus westlich durch ein Grabengrundstück (Flurstück 369/5 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof, teilweise) und die Flurstücke 371, 375, 487/3 sowie 487/4 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof begrenzt wird, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO
- **M** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- **Sp** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, hier: Sonstiges Sondergebiet Hafen für die Fahrgastumföhrung
2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
- **0,6** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
- **II** maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. zwei zulässige Vollgeschosse
- **0** zwingende Anzahl der Vollgeschosse, z.B. zwingend zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Öffentliche Grünfläche
- Fußgängerbereich

5. Grünflächen

- § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- öffentliche Grünfläche, hier: über Zweckbestimmung
- zu erhaltener Baum

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze der Teilbereiche 1 und 2 des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plan Nr. 22 "Baumannstraße"
- mit einem Geb- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücken 138/6, 138/7, 138/8, 139/1, 140/1 und 141 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof belastete Fläche
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, hier: Abgrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von der zwingend vorgeschriebenen Anzahl der Vollgeschosse
- für eine Bebauung vorgesehene Fläche, die aufgrund der gegebenen Vorbestimmung durch Straßenverkehrs dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen ist
- für eine Bebauung vorgesehene Fläche, die aufgrund der gegebenen Vorbestimmung durch Straßenverkehrs dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen ist
- möglicher Außenlärmpiegel zwischen 71 und 75 dB (A)

II. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

1. festgesetzte Höhenlagen für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- OK 1,56 m ü. HN**
Oberkante Rohfußboden der Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, mindestens 1,56 m über HN (HW 100 entspricht 1,25 m über HN)

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

- Umgrenzung der Flächen, die aufgrund von § 81 Landeswassergesetz M-V von der Bebauung freizuhalten sind
- potentielles Überschwemmungsgebiet (bemessen auf das HW₁₀₀) von 1,25 m über HN
- Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann
- **PEENE** Fluss "Peene" - Bundeswasserstraße
- Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundmaßes M-V

IV. Planzeichen ohne Normcharakter

- Katastrale Grundlagen**
- Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksummer
- abgemerkter Grenzpunkt
- nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Zuordnungspfeil
- Flur
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Gemarkung
- Gemarkungsgrenze

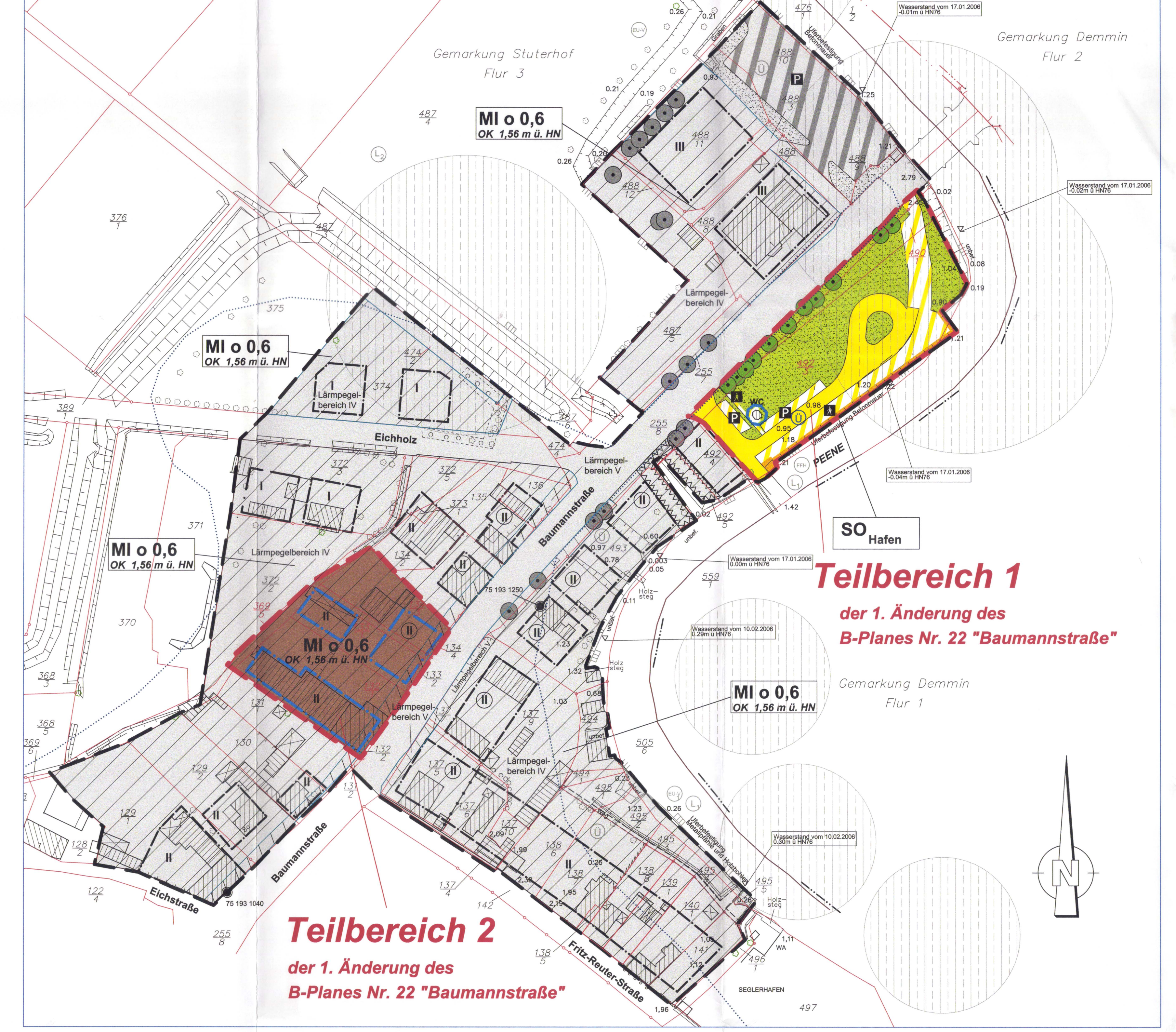
2. Sonstige Kennzeichnungen

- vorhandener Bestand an Hauptgebäuden, hier: Wohn- und Geschäftshäuser, Industrie
- vorhandener Bestand an Nebengebäuden, hier: Garagen, Carports, Schuppen, Bauwerk
- vorhandene WC-Häuschen (im Bereich der öffentlichen Grünflächen am Schiffplatz)
- vorhandene Brückenbauwerke (im Bereich der "Kühlschleuse")
- vorhandene Verkehrsflächen, hier: Bauwerksreste, An-Klingelbauwerk
- Höhenpunkt in m über HN
- vorhandene Böschung (Ufer)
- vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
- vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
- vorhandener Graben
- vorhandene Deichanlage

V. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung

- vorhandener Graben
- vorhandene Deichanlage

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 "Baumannstraße"



Teilbereich 1 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 "Baumannstraße"

- MI o 0,6 OK 1,56 m ü. HN**
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich VI
- Lärmpegelbereich VII
- Lärmpegelbereich VIII
- Lärmpegelbereich IX
- Lärmpegelbereich X
- Lärmpegelbereich XI
- Lärmpegelbereich XII
- Lärmpegelbereich XIII
- Lärmpegelbereich XIV
- Lärmpegelbereich XV
- Lärmpegelbereich XVI
- Lärmpegelbereich XVII
- Lärmpegelbereich XVIII
- Lärmpegelbereich XIX
- Lärmpegelbereich XX
- Lärmpegelbereich XXI
- Lärmpegelbereich XXII
- Lärmpegelbereich XXIII
- Lärmpegelbereich XXIV
- Lärmpegelbereich XXV
- Lärmpegelbereich XXVI
- Lärmpegelbereich XXVII
- Lärmpegelbereich XXVIII
- Lärmpegelbereich XXIX
- Lärmpegelbereich XXX
- Lärmpegelbereich XXXI
- Lärmpegelbereich XXXII
- Lärmpegelbereich XXXIII
- Lärmpegelbereich XXXIV
- Lärmpegelbereich XXXV
- Lärmpegelbereich XXXVI
- Lärmpegelbereich XXXVII
- Lärmpegelbereich XXXVIII
- Lärmpegelbereich XXXIX
- Lärmpegelbereich XL
- Lärmpegelbereich XLI
- Lärmpegelbereich XLII
- Lärmpegelbereich XLIII
- Lärmpegelbereich XLIV
- Lärmpegelbereich XLV
- Lärmpegelbereich XLVI
- Lärmpegelbereich XLVII
- Lärmpegelbereich XLVIII
- Lärmpegelbereich XLIX
- Lärmpegelbereich L
- Lärmpegelbereich LI
- Lärmpegelbereich LII
- Lärmpegelbereich LIII
- Lärmpegelbereich LIV
- Lärmpegelbereich LV
- Lärmpegelbereich LVI
- Lärmpegelbereich LVII
- Lärmpegelbereich LVIII
- Lärmpegelbereich LIX
- Lärmpegelbereich LX
- Lärmpegelbereich LXI
- Lärmpegelbereich LXII
- Lärmpegelbereich LXIII
- Lärmpegelbereich LXIV
- Lärmpegelbereich LXV
- Lärmpegelbereich LXVI
- Lärmpegelbereich LXVII
- Lärmpegelbereich LXVIII
- Lärmpegelbereich LXIX
- Lärmpegelbereich LXX
- Lärmpegelbereich LXXI
- Lärmpegelbereich LXXII
- Lärmpegelbereich LXXIII
- Lärmpegelbereich LXXIV
- Lärmpegelbereich LXXV
- Lärmpegelbereich LXXVI
- Lärmpegelbereich LXXVII
- Lärmpegelbereich LXXVIII
- Lärmpegelbereich LXXIX
- Lärmpegelbereich LXXX
- Lärmpegelbereich LXXXI
- Lärmpegelbereich LXXXII
- Lärmpegelbereich LXXXIII
- Lärmpegelbereich LXXXIV
- Lärmpegelbereich LXXXV
- Lärmpegelbereich LXXXVI
- Lärmpegelbereich LXXXVII
- Lärmpegelbereich LXXXVIII
- Lärmpegelbereich LXXXIX
- Lärmpegelbereich XL

Teilbereich 2 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 "Baumannstraße"

- MI o 0,6 OK 1,56 m ü. HN**
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich VI
- Lärmpegelbereich VII
- Lärmpegelbereich VIII
- Lärmpegelbereich IX
- Lärmpegelbereich X
- Lärmpegelbereich XI
- Lärmpegelbereich XII
- Lärmpegelbereich XIII
- Lärmpegelbereich XIV
- Lärmpegelbereich XV
- Lärmpegelbereich XVI
- Lärmpegelbereich XVII
- Lärmpegelbereich XVIII
- Lärmpegelbereich XIX
- Lärmpegelbereich XX
- Lärmpegelbereich XXI
- Lärmpegelbereich XXII
- Lärmpegelbereich XXIII
- Lärmpegelbereich XXIV
- Lärmpegelbereich XXV
- Lärmpegelbereich XXVI
- Lärmpegelbereich XXVII
- Lärmpegelbereich XXVIII
- Lärmpegelbereich XXIX
- Lärmpegelbereich XXX
- Lärmpegelbereich XXXI
- Lärmpegelbereich XXXII
- Lärmpegelbereich XXXIII
- Lärmpegelbereich XXXIV
- Lärmpegelbereich XXXV
- Lärmpegelbereich XXXVI
- Lärmpegelbereich XXXVII
- Lärmpegelbereich XXXVIII
- Lärmpegelbereich XXXIX
- Lärmpegelbereich XL
- Lärmpegelbereich XLI
- Lärmpegelbereich XLII
- Lärmpegelbereich XLIII
- Lärmpegelbereich XLIV
- Lärmpegelbereich XLV
- Lärmpegelbereich XLVI
- Lärmpegelbereich XLVII
- Lärmpegelbereich XLVIII
- Lärmpegelbereich XLIX
- Lärmpegelbereich L
- Lärmpegelbereich LI
- Lärmpegelbereich LII
- Lärmpegelbereich LIII
- Lärmpegelbereich LIV
- Lärmpegelbereich LV
- Lärmpegelbereich LVI
- Lärmpegelbereich LVII
- Lärmpegelbereich LVIII
- Lärmpegelbereich LIX
- Lärmpegelbereich LX
- Lärmpegelbereich LXI
- Lärmpegelbereich LXII
- Lärmpegelbereich LXIII
- Lärmpegelbereich LXIV
- Lärmpegelbereich LXV
- Lärmpegelbereich LXVI
- Lärmpegelbereich LXVII
- Lärmpegelbereich LXVIII
- Lärmpegelbereich LXIX
- Lärmpegelbereich LXX
- Lärmpegelbereich LXXI
- Lärmpegelbereich LXXII
- Lärmpegelbereich LXXIII
- Lärmpegelbereich LXXIV
- Lärmpegelbereich LXXV
- Lärmpegelbereich LXXVI
- Lärmpegelbereich LXXVII
- Lärmpegelbereich LXXVIII
- Lärmpegelbereich LXXIX
- Lärmpegelbereich LXXX
- Lärmpegelbereich LXXXI
- Lärmpegelbereich LXXXII
- Lärmpegelbereich LXXXIII
- Lärmpegelbereich LXXXIV
- Lärmpegelbereich LXXXV
- Lärmpegelbereich LXXXVI
- Lärmpegelbereich LXXXVII
- Lärmpegelbereich LXXXVIII
- Lärmpegelbereich LXXXIX
- Lärmpegelbereich XL

Teilbereich 2 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 "Baumannstraße"

- vorhandene Straßenkante angrenzender Straßen, hier: Fritz-Reuter-Strasse, Eichholz
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzanlagen im Sinne des Naturschutzrechtes, Landschaftsschutzgebiet, hier: "Sonne-Peene" (Nr. 22) "Tritschel"
- Umgrenzung eines Gebietes, welches der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union unterliegt (EU-Vogelschutzgebiet), hier: "Europäisches Naturschutzgebiet "Peene" (Nr. 22) "Tritschel"
- Umgrenzung eines Gebietes, welches der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie der Europäischen Union unterliegt, hier: FFH-Vorschlagsgebiet DE2405-200, "Peene" mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummersee
- Umgrenzung eines Gebietes, welches der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie der Europäischen Union unterliegt, hier: FFH-Vorschlagsgebiet DE2405-200, "Peene" mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummersee
- vorhandene Straßennamen
- Höhenpunkt in m über HN
- vorhandene Böschung (Ufer)
- vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
- vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
- vorhandener Graben
- vorhandene Deichanlage

Teil B - Text

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

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Sonstiges Sondergebiet, Hafen
1.1.1. Das gemäß § 11 BauNVO ausgewiesene sonstige Sondergebiet - Hafen - dient zum Zwecke der Erholung der gewerblich genutzten Fahrgastumföhrer.
1.1.2. Zulässig sind:
(1) Uferbefestigungen, Stiege im Uferbereich der Bundeswasserstraße "Peene"
(2) bauliche Kleinanlagen (Grundfläche < 10 m²), die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Fahrgastumföhrung stehen (z.B. Souvenirstände, Ticketverkauf)
1.1.3. Unzulässig sind:
(1) KFZ-Stellplätze (Garagen sowie Carports bzw. sonstige ebenerdige Stellplätze)
1.2. - Mischgebiet -
1.2.1. Das Baugebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich sind.
1.2.2. In Verbindung mit § 6 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
(1) Wohngebäude,
(2) Geschäfte und Binnengebäude,
(3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
(4) sonstige Gewerbebetriebe,
(5) Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
1.2.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
(1) Anlagen für sportliche Zwecke,
(2) Gartenbaubetriebe,
(3) Tankstellen
1.2.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
(1) Vergnügungsstätten
2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- Aufgrund der gegebenen Situation, dass ein bereits bebauter Innenstadtkern überbaut wird, wird beantragt, dass im Bereich vorhandener Bebauung die festgesetzten Baugrenzen erst dem Wirkungserfolg entfaltet, wenn die vorhandene Bebauung abgängig ist.

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

- Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Neuchâtel/Genève als zuständige Behörde für Gewässer, Ordnung ist darauf verwiesen worden, dass ein Teil des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet liegt und gemäß § 31a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen der Möglichkeiten und Zumutungen verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassererfordern und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken des möglichen Gefährdungsbereiches von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.
Hinweis: Eine Beratung zur Beratung und Dokumentation von Bodendenkmälen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege zu erhalten.
Für Bodendenkmäler, 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 Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in den vorliegenden Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des Satzungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 22 durch Hochwassererfordernisse gefährdet sind. Das Bemessungswasserstandes HW-100 liegt bei 1,26 m über HN.
In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes Bauarbeiten bei der Wahl der Gründungsart für die zu errichtenden Gebäude dieser Situation Rechnung tragen sollen.
Entsprechend § 31 b Abs. 4 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes bedarf die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen der Grundnutzung der zuständigen Behörde. Dem trifft auch für nach der B-Plan M-V, aussonst verfahrensfreie Vorhaben zu.
Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind keine Altlasten bekannt.
Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfallenen oder Geröll, ist die unterhalb Abs. 6 des Landesgesetzes Mecklenburgische Seenplatte zu informieren.
Das Satzungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" der Hansestadt Demmin grenzt an die Bundeswasserstraße Peene, die entsprechend nachrichtlich im Planwerk der Satzung verzeichnet ist.
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WStVG) vom 2. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 962; 2008 I, S. 1988), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I, S. 1988) geändert worden ist:
- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrer Ufer eine strom- und schiffahrtrechtliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden;
- dürfen Anlagen und sonstige Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit schiffahrtlichen Anlagen gehen, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Hindernissen, Sperrungen oder anderen trefferfähigen oder behindern, Wertschöpfungsverlust in Verbindung mit Schifffahrtzeichen ist unzulässig.
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchttürmen im Geltungsbereich der Satzung, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und schiffahrtrechtliche Genehmigungsbehörden, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

IV. Rechtsgrundlagen

- Bauweise, Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
1.1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudehöhen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
1.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.3. 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.
1.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehäuschen, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllfahrzeuge sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätehäuschen: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung: max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
Müllfahrzeuge: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
1.5. Die Errichtung von Bootstegeanlagen entlang der Bundeswasserstraße "Peene" ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit der Bootstege als untergeordnete Nebenanlage mit einer maximalen Größe von 4,00 m x 1,50 m parallel zur Uferlinie ausgeführt wird und ausschließlich zur Realisierung bzw. einer vorhandenen Wohnbebauung zugeordnet ist. Es gilt, dass je abgeschlossene Wohnanlage nicht mehr als ein Bootstege errichtet werden darf. Die Errichtung von Bootstegeanlagen ist unzulässig. Werden auf einem Grundstück mehr als eine Wohnanlage realisiert und sollen hierfür auch mehr als ein Bootstege errichtet werden, ist hier nur eine Gemeinabsprache in entsprechender Länge zulässig.
2. **Öffentliche Grünfläche**
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
4.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein Teilbereich mittels Baugrenze als überbaubar festgesetzt. In diesem Bereich ist die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage einschließlich Zuwegung zulässig.
3. **Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes**
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
5.1. Im Bereich der Flächen des
- Lärmpegelbereiches V (möglicher Außenlärmpiegel 66 - 70 dB (A)) - siehe Planzeichnung und des
- Lärmpegelbereiches V (möglicher Außenlärmpiegel 71 - 75 dB (A)) - siehe Planzeichnung sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschuldlminderung von Außenbauten für die jeweils zurechenbaren Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 S. 5 erfüllen. Als erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. R_{res}) der Außenbauteile für Außenbauteile in Wohnungen, für Überdachungsanlagen in Beherbergungsbetrieben, für Unternehmerräume und für Büchereien sind im Lärmpegelbereich IV 40 dB und im Lärmpegelbereich V 45 dB zu sichern. Für Büroläden, soweit die hier angelegten Tätigkeiten lediglich einen untergeordneten Beitrag zum Innenbereichspegel leisten, im Schallpegelbereich IV ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R_{res} der Außenbauteile von 35 dB, im Schallpegelbereich V ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R_{res} der Außenbauteile von 40 dB zu sichern.
5.2. Ausnahmen von 5.1. können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude nicht erforderlich ist.
II. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB**
1. Aufgrund der gegebenen Situation, dass ein bereits bebauter Innenstadtkern überbaut wird, wird beantragt, dass im Bereich vorhandener Bebauung die festgesetzten Baugrenzen erst dem Wirkungserfolg entfaltet, wenn die vorhandene Bebauung abgängig ist.
III. **Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 a BauGB**
1. Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Neuchâtel/Genève als zuständige Behörde für Gewässer, Ordnung ist darauf verwiesen worden, dass ein Teil des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet liegt und gemäß § 31a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen der Möglichkeiten und Zumutungen verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassererfordern und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken des möglichen Gefährdungsbereiches von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.
Hinweis: Eine Beratung zur Beratung und Dokumentation von Bodendenkmälen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege zu erhalten.
Für Bodendenkmäler, 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 Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in den vorliegenden Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des Satzungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 22 durch Hochwassererfordernisse gefährdet sind. Das Bemessungswasserstandes HW-100 liegt bei 1,26 m über HN.
In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes Bauarbeiten bei der Wahl der Gründungsart für die zu errichtenden Gebäude dieser Situation Rechnung tragen sollen.
Entsprechend § 31 b Abs. 4 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes bedarf die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen der Grundnutzung der zuständigen Behörde. Dem trifft auch für nach der B-Plan M-V, aussonst verfahrensfreie Vorhaben zu.
Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind keine Altlasten bekannt.
Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfallenen oder Geröll, ist die unterhalb Abs. 6 des Landesgesetzes Mecklenburgische Seenplatte zu informieren.
Das Satzungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" der Hansestadt Demmin grenzt an die Bundeswasserstraße Peene, die entsprechend nachrichtlich im Planwerk der Satzung verzeichnet ist.
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WStVG) vom 2. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 962; 2008 I, S. 1988), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I, S. 1988) geändert worden ist:
- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrer Ufer eine strom- und schiffahrtrechtliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden;
- dürfen Anlagen und sonstige Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit schiffahrtlichen Anlagen gehen, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Hindernissen, Sperrungen oder anderen trefferfähigen oder behindern, Wertschöpfungsverlust in Verbindung mit Schifffahrtzeichen ist unzulässig.
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchttürmen im Geltungsbereich der Satzung, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und schiffahrtrechtliche Genehmigungsbehörden, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

V. Hinweise

- Bodendenkmalpflege**
1.1. Die entsprechende nachrichtliche Übernahme im Planwerk gekennzeichnete Bereiche, in denen sich Bodendenkmäler befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Erkundung und Dokumentation dieser Bodendenkmäler sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu zahlen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Erkundung und Dokumentation der Bodendenkmäler ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu unterrichten. Die zu ertellenden Baugesuchsanträge sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Hinweis: Eine Beratung zur Beratung und Dokumentation von Bodendenkmälen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege zu erhalten.
Für Bodendenkmäler, 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 Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in den vorliegenden Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des Satzungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 22 durch Hochwassererfordernisse gefährdet sind. Das Bemessungswasserstandes HW-100 liegt bei 1,26 m über HN.
In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes Bauarbeiten bei der Wahl der Gründungsart für die zu errichtenden Gebäude dieser Situation Rechnung tragen sollen.
Entsprechend § 31 b Abs. 4 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes bedarf die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen der Grundnutzung der zuständigen Behörde. Dem trifft auch für nach der B-Plan M-V, aussonst verfahrensfreie Vorhaben zu.
Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind keine Altlasten bekannt.
Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfallenen oder Geröll, ist die unterhalb Abs. 6 des Landesgesetzes Mecklenburgische Seenplatte zu informieren.
Das Satzungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" der Hansestadt Demmin grenzt an die Bundeswasserstraße Peene, die entsprechend nachrichtlich im Planwerk der Satzung verzeichnet ist.
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WStVG) vom 2. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 962; 2008 I, S. 1988), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I, S. 1988) geändert worden ist:
- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrer Ufer eine strom- und schiffahrtrechtliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden;
- dürfen Anlagen und sonstige Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit schiffahrtlichen Anlagen gehen, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Hindernissen, Sperrungen oder anderen trefferfähigen oder behindern, Wertschöpfungsverlust in Verbindung mit Schifffahrtzeichen ist unzulässig.
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchttürmen im Geltungsbereich der Satzung, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und schiffahrtrechtliche Genehmigungsbehörden, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

VI. Verfahrensvermerke

- Der Beschluss der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 22.06.2011 zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" wurde mit dem Dringlichkeitsbeschluss des Hauptsausschusses auf seiner Sitzung am 09.08.2012 ergötzt. Die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB. Die ertöbliche Bekanntmachung der Beschlüsse sind am 09.09.2012 in der "Demminer Nachrichten" erfolgt.
Hansestadt Demmin, d. 22. 11. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister
2. Die Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde ist erfolgt.
Hansestadt Demmin, d. 22. 11. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 12.09.2012 um 18.00 Uhr im Rahmen einer Bürgerveranstaltung im Rathaus der Hansestadt Demmin durchgeführt worden. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch Veröffentlichung in dem "Demminer Nachrichten" am hingewiesen worden.
Hansestadt Demmin, d. 22. 11. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister
4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, sind mit Schreiben vom 18.09.2012 auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt worden. Sie wurden auf die öffentliche Auslegung der Planung hingewiesen.
Hansestadt Demmin, d. 22. 11. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat auf der Sitzung am 02.12.2012 den Entwurf der 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ertöbliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Demminer Nachrichten" am 15.09.2012 erfolgt.
Hansestadt Demmin, d. 22. 11. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister
6. Der Entwurf der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" der Hansestadt Demmin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 24.09.2012 bis zum 25.10.2012 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, Baunam, Hansestr. 3 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Auslegungen während der Zeit der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" ertöblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Demmin, d. 22. 11. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister
7. 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 12. 12. 2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hansestadt Demmin, d. 13. 12. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes am 01.01.2012 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerschichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1 : 2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Demmin, d. 13. 12. 2012
Unterschrift
Dipl.-Ing. H. Wehnert
o.B. Vermessungsingenieur
9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12. 12. 2012 von der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Hansestadt Demmin, d. 13. 12. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister
10. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Hansestadt Demmin, d. 13. 12. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister
11. Der Satzungsbeschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" sowie der Plan auf dieser eingesehen werden kann und über den Inhalt der Satzung Auskunft zu erhalten ist, sind am 22. 11. 2012 durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" ertöblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Vorlesung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22. 11. 2012 in Kraft getreten.
Hansestadt Demmin, d. 15. 12. 2012
Unterschrift
Der Bürgermeister

Übersichtskarte unmaßstäblich



Satzung der Hansestadt Demmin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 22 "Baumannstraße"