

# 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 1 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 17.03.2005 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 1 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

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**SO** Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**GRZ 0,8** Grundflächenzahl  
**GF 4.100 m²** maximal zulässige Geschosfläche  
**VK<sub>FL</sub> 3.200 m²** maximal zulässige Verkaufsfläche  
**I** maximale Anzahl der Vollgeschosse  
**OK<sub>Rohfußböden</sub>** Oberkante Rohfußböden maximal 6,00 m über Höhe Null (HN)  
**OK<sub>bauliche Anlage</sub>** Oberkante baulicher Anlagen maximal 15,00 über Höhe Null (HN)

- Baugrenzen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich  
Ein- und Ausfahrt
- 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  
Bekräftigt, hier: Standort Trafostation
- Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
öffentliche Grünfläche

- 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
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
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  
Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes M-V
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nummeriert entsprechend Positionnummer in Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Wohnhäuser, Wollweberstraße 5 und 6)  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Betula pendula  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Stieleiche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Sandbirke

### III. Planzeichen ohne Normcharakter

- Ordnungszahlen**  
Flurstücknummer  
Flurstücksgrenze  
Flurnummer  
Flurgrenze  
Gemarkungname
- Sonstige Kennzeichnungen**  
vorhandene Gebäude oder Gebäudeteile, die zu entfernen sind  
Höhenpunkt in Meter über Höhe Null (HN)  
vorhandene Böschungen  
vorhandene Bäume, die nicht dem Erhaltungsgebot unterliegen
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes**  
vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung dem Wohnen dienen  
vorhandene Nebengebäude  
vorhandene Grundstückseinfriedungen  
angrenzende Straßenbäume mit Fußweg (F), Radweg (R), Vegetationsgrün (G), und Fahrbahn (S); ehemaliger Bushaltestelle (Bus)  
vorhandener Baumbestand, ohne Erhaltungsgebot

### IV. Rechtsgrundlagen

- 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. 1 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1399)
  - 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. 340)
  - 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) 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 (GVOBl. M-V, S. 687)

### V. Grundlage des Planwerkes

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

## Teil B - Text

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

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
1.1. Das Sonstige Sondergebiet "Einkaufszentrum Brauereipark" dient der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.  
1.2. Im Sonstigen Sondergebiet sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig:  
- die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich folgenden Hauptartikeln:  
1. Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Bäckerei und Fleischerei), Blumen sowie zoologischer Bedarf, wobei die Summe der Verkaufsflächen der Betriebe dieser Branchen (Nahrungsversorgung) insgesamt 2.600 qm nicht übersteigen darf;  
2. Bekleidung, Wäsche, Bettwaren, Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Handarbeiten, wobei die Summe der Verkaufsflächen der Betriebe dieser Branchen (Innenstadtrelevant) insgesamt 400 qm nicht übersteigen darf;  
- 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 Büroneutzungen.
- 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.
- 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.
- 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  
4.1. 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.  
4.2. Artenliste  
Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Betula pendula  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Stieleiche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Sandbirke

Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

### 5. Maß 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 Getrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### 6. 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  
Gebäudeaufzüge von Kühlanlagen, die im Bereich des SO bei Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes bzw. weiteren Einzelhandelsbetriebe, 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

- Dächer**  
1.1. Es sind lediglich Sattel-, Waln- bzw. Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 38° zulässig.  
1.2. Für die Dacheindeckung sind Materialien in braunen Farbtonen zu verwenden.
- Fassaden**  
Die Fassaden sind zu verbinden, hierfür sind Verbinder mit roten Farbtonen zu verwenden, die durch kleine Schmuckelemente aufgelockert werden dürfen.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Es wird darauf verwiesen, dass ordnungswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 LBAuO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

## Hinweise

- 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 DStNG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verletzungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStNG M-V).  
1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStNG M-V (GVOBl. 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.
- Begrünung der Privatgrundstücke**  
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 öffentlichem Baurecht bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

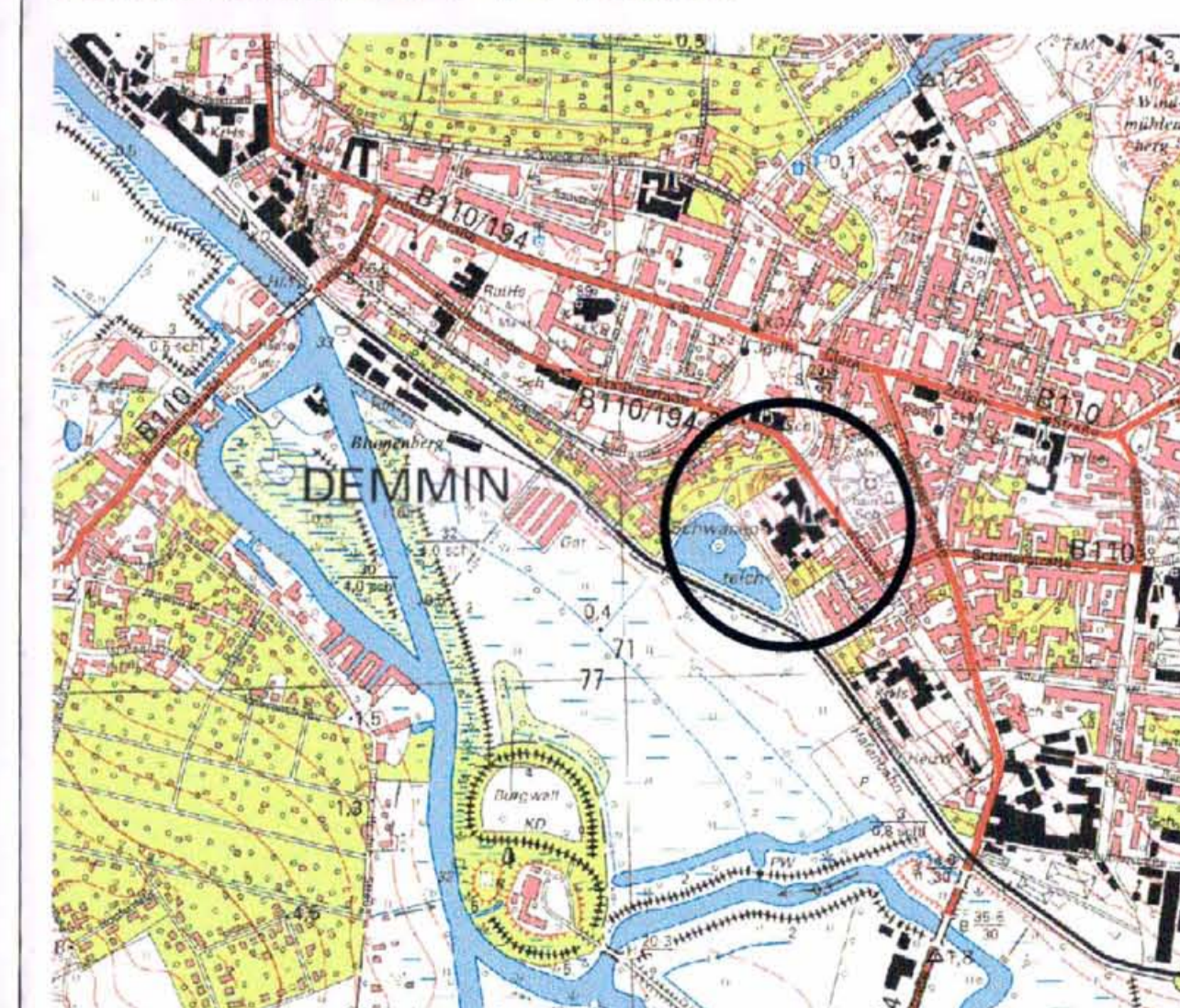
## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.03.1998. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" vom 28.03.1998 bekannt gemacht worden. Am 30.06.2004 ist der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 13 "Brauereipark" geändert worden. Dieser Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.12.2004 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" ist am 03.11.2004 um 18.00 Uhr im Rathaus der Hansestadt Demmin, Markt 1 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 23.10.2004 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich erfolgt.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.2004 sowie mit Schreiben vom 04.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 08.12.2004 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- 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 27.12.2004 bis zum 28.01.2005 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  
In der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Bauamt, Am Hanseufer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.12.2004 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Der katastrmäßige Bestand am 01.01.2005 wird als richtig dargestellt bezeugt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Flurstufe im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Hansestadt Demmin, d. 27.05.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Hansestadt Demmin, d. 28.07.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Hansestadt Demmin, d. 16.08.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.03.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.03.2005 gebilligt.
  - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
  - 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 13.08.2005 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 14.08.2005 in Kraft getreten.

## Übersichtskarte 1 : 10.000



## Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark"

Projekt:  
Bauherr: Hansestadt Demmin  
Datum: März 2005  
Maßstab: 1 : 500  
Blatt Nr.:  
Anlage:  
Bearbeitet: Ja / Mü  
Gemessen:  
Verfahrensakte Blatt Nr. 294

**TEB** Ingenieurbüro Teetz  
Am Mühlentisch 7 - 17109 Demmin - Tel. 03998-222047 - Fax 03998-222048