

# Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 36 "Schwedенwallweg-Mühlengraben"

für das Gebiet in der Gemarkung Demmin, Flur 2, Flurstücke 83/1, 84, 85/1, 85/3, 86/2, 87/2, 89/2, 91, das im Norden und Osten durch den Mühlengraben (Promenade), im Süden durch die bebauten Grundstücke, einschließlich der Stellplätze im Schwedenwallweg und im Westen durch die bebauten Grundstücke im Richtgrabenweg begrenzt wird:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am 17.06.2015 gültigen Fassung wird mit Beschluss der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 17.06.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Schwedенwallweg-Mühlengraben" für das Gebiet in der Gemarkung Demmin, Flur 2 für die Flurstücke 83/1, 84, 85/1, 85/3, 86/2, 87/2, 89/2 und 91 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 500



### Planzeichenerklärung

#### I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
0,4 Grundflächenzahl  
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
≥ 1,55 m ü. NHN mind. zulässige Fußbodenoberkante

3. **Bauweise, Baugrenzen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO  
o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

4. **Grünflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Grünfläche, privat zugunsten Träger Soziale Dienste in Mecklenburg-Vorpommern GmbH  
Spielplatz der KiTA

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- vorhandener, zu erhaltender Baum
- vorhandener zu entfernender Baum

6. **Sonstige Planzeichen**  
[ ] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
[ ] Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten öffentlicher Ent- und Versorgungsunternehmen, Feuerwehr, Eigentümer sowie Nutzer der baulichen Anlagen  
[BD] Bodendenkmal, das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt"

#### II. Planzeichen ohne Normcharakter

##### 1. Katastrische Grundlagen

- Flurstück
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Grenzpunkt (vermarktet)
  - Grenzpunkt (nicht vermarktet)
  - Zuordnungspfeil
- Flur
  - Flurnummer
  - Flurgrenze
- Gem. Demmin Gemarkung

##### 2. Sonstige Kennzeichnungen

- 2,77 Höhenpunkt in m über NHN
- [ ] Zaun
- [ ] zu entfernende Gebäude
- [ ] Linie aus Hochwassergefährdungskarte (HQ<sub>100</sub>) gemäß Art. 6 2007/60 EG

#### III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung

- [ ] vorhandene Hauptgebäude
- [ ] vorhandene Nebengebäude
- vorhandener Baum
- [ ] Schwedenwallweg vorhandene Verkehrsfläche, hier Schwedenwallweg

#### IV. 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), das zuletzt durch das Gesetz vom 20. 11. 2014 (BGBl. I S. 1748)

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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
- die **Landesbauordnung M-V** (LBauO) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), § 59 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58) geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) mit Wirkung zum 30. Juli 2011 (Art. 3 G vom 22. Juli 2011) in Kraft getreten
- das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013.
- das **Naturschutzsüdführungsgesetz** (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. M-V S. 30)

#### V. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katastrischen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom
- Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, sind mit Schreiben vom 23.03.2015 auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt worden. Sie wurden auf die öffentliche Auslegung der Planung hingewiesen.
- Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat auf ihrer Sitzung am 18.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Schwedенwallweg-Mühlengraben“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den „Demminer Nachrichten“ am 11.04.2015 erfolgt.

## Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1. **Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

1.1. **- Allgemeines Wohngebiet -**

1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchlich, kulturell, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1. Grundflächenzahl - 0,4  
2.2. Geschößflächenzahl - I

3. **Bauweise**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1. offene Bauweise

#### 4. Flächen für Stellplätze

4.1. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche oder innerhalb der für sie festgesetzten Flächen unterzubringen.  
4.2. Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig

#### 5. Nebenanlagen

5.1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
5.2. Spielanlagen und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### Hinweise

##### 1. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutz Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale Altstadt sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Schwedенwallweg-Mühlengraben“ auf seiner Sitzung am 24.09.2014 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Schwedенwallweg-Mühlengraben“ erfolgt unter Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse sind am 21.03.2015 in den „Demminer Nachrichten“ erfolgt.

Hansestadt Demmin, d. 28.05.2015  
[Stempel] Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde ist erfolgt.  
Hansestadt Demmin, d. 23.05.2015  
[Stempel] Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 30.03.2015 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 21.03.2015 hingewiesen worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.05.2015  
[Stempel] Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, sind mit Schreiben vom 23.03.2015 auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt worden. Sie wurden auf die öffentliche Auslegung der Planung hingewiesen.  
Hansestadt Demmin, d. 28.05.2015  
[Stempel] Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat auf ihrer Sitzung am 18.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Schwedенwallweg-Mühlengraben“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den „Demminer Nachrichten“ am 11.04.2015 erfolgt.

Hansestadt Demmin, d. 29.05.2015  
[Stempel] Unterschrift Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Schwedенwallweg-Mühlengraben“ der Hansestadt Demmin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 20.04.2015 bis zum 27.05.2015 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, Bauamt, 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“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. 29.05.2015  
[Stempel] 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 17.06.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Demmin, d. 24.06.2015  
[Stempel] Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes am 16. April 2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1 : 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Demmin, d. 17. Juli 2015  
[Stempel] Unterschrift Dipl.-Ing. H. Weinert ö.b. Vermessungsingenieur

9. Der Bebauungsplan Nr. 36 „Schwedенwallweg-Mühlengraben“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.06.2015 von der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.06.2015 gebilligt.

Hansestadt Demmin, d. 24.06.2015  
[Stempel] Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Schwedенwallweg-Mühlengraben“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Hansestadt Demmin, d. 24.06.2015  
[Stempel] Unterschrift Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Schwedенwallweg-Mühlengraben“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt der Satzung Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.07.2015 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 Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 04.07.2015 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. 21.07.2015  
[Stempel] Unterschrift Der Bürgermeister

## Übersichtskarte unmaßstäblich



## Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 36 „Schwedенwallweg-Mühlengraben“

Mai 2015

VORHABENSTRÄCKER:  
Hansestadt Demmin  
Am Markt 1  
17109 Demmin

BEARBEITET DURCH:  
Ingenieurbüro Teetz  
Mühlenteich 7, 17109 Demmin  
Tel. 03998 / 22 20 47 Fax: 03998 / 22 20 48

Verfahrensakte Bl.Nr. 148

Maßstab 1 : 500