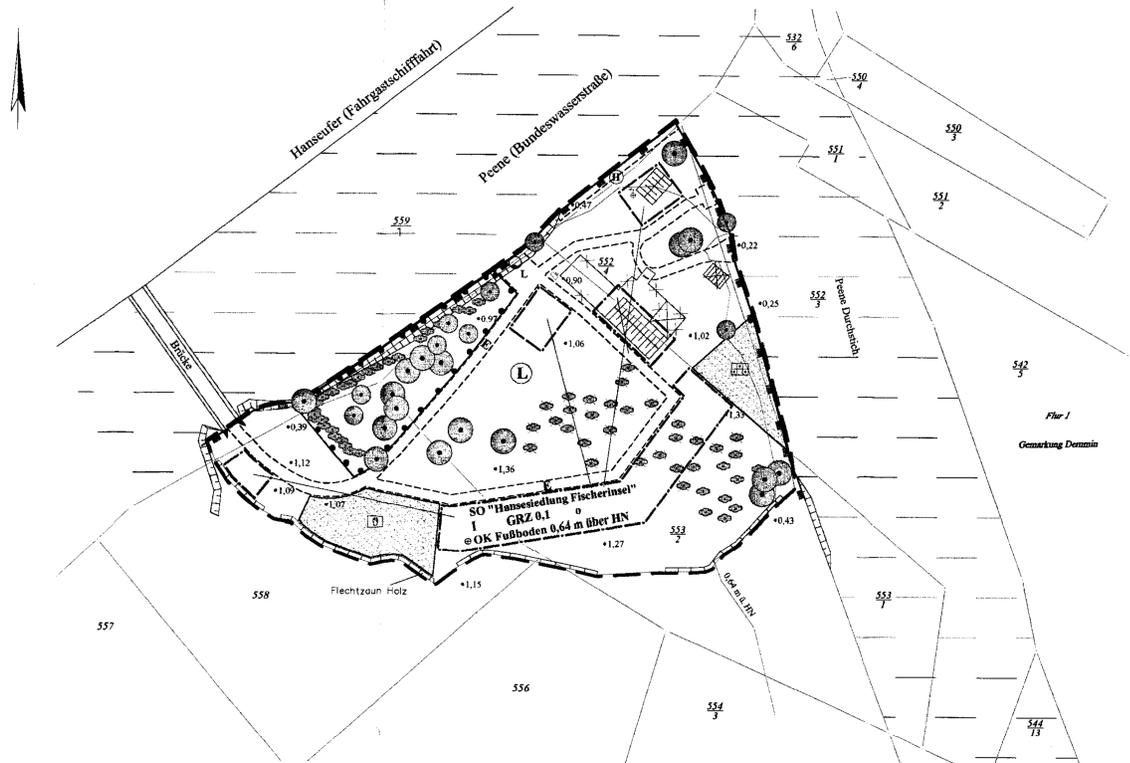


# Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel"

für ein Teilgebiet der "Fischerinsel", das Flurstück 552/4 sowie Teilbereiche der Flurstücken 552/3, 553/2, 556, 558 und 599 der Flur 1 der Gemarkung Demmin betreffend

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 der am 09.10.2002 geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Hansestadt Demmin vom 09.10.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" für ein Teilgebiet der "Fischerinsel", das Flurstück 552/4 sowie Teilbereiche der Flurstücken 552/3, 553/2, 556, 558 und 599 der Flur 1 der Gemarkung Demmin betreffend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



### Planzeichenerklärung

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
0,1 Grundflächenzahl  
1 maximale Anzahl der Vollgeschosse

##### 3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
o offene Bauweise  
Baugrenze

##### 4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Et- und Aufsichtsbereich

##### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB  
L Löschwasserentnahmestelle

#### 6. Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
private Grünfläche  
Zweckbestimmung Spielplatz  
Zweckbestimmung Kräutergarten

#### 7. 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  
Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
vorhandener, zu erhaltender Baum  
vorhandener, zu erhaltender Strauch  
vorhandener, zu entfernender Strauch

#### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
Fläche für Nebenanlagen  
E Haupterschließungsweg  
Bootsanlegestelle (befestigte Uferzone)

#### II. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

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

gem. § 9 Abs. 2 BauGB  
Oberrante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude, mindestens 0,64 m über NN (Mittleres Hochwasser im Beobachtungszeitraum 1948 bis 1999 am Pegel Demmin, Meyenkreutz; 0,64 m über NN)

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

##### 1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
L Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Unteres Peenetal"

##### 2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche  
Peene Bundeswasserstraße, hier: Fluß Peene

#### IV. Planzeichen ohne Normcharakter

##### 1. Katastralische Grundlagen

Flurstück  
Flurstücksgrenze  
Flurstücknummer  
abgemerkter Grenzpunkt  
nicht abgemerkter Grenzpunkt  
Flur 1  
Flurname  
Gemarkung Demmin  
Gemarkungsname

##### 2. Sonstige Kennzeichnungen

vorhandener, zu erhaltender Gebäudebestand der "Fischerinsel"  
vorhandener, zu entfernender Gebäudebestand der "Fischerinsel"  
vorhandene Eingrenzung des Baugebietes (Flechtzaun Holz)  
Höhenspunkt  
vorhandene Böschung (Ufer)  
Höhennote mit 0,64 m über NN (Stand Mittleres Hochwasser)

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

Peene Peene (Bundeswasserstraße)  
Hanseufer Hanseufer (Anliegebereich der Fahrtgasschiffahrt)  
Brücke Brücke über Peene zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung

#### VI. Rechtsgrundlagen

1. 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) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)  
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)  
- die Landesbauordnung MV (LbauO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V, S. 488, 2. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVBl. M-V, S. 647, 675).

#### VII. Hinweise

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.  
2. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katastrischen Entlohnungen des Dpl.-Ing. Herbert Wehert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Outisower Weg 13 c, 17109 Demmin vom Mai 2001.

#### Teil B - Text

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das ausgewiesene Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines Reichtmuseums zur Geschichte der Hanse mit Integration von historischem Handwerk.

1.2. Im Bereich des Baugebietes sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb des Museums bzw. für die Unterbringung des historischen Handwerks notwendig sind;
- Gebäude und Anlagen für den Verkauf von Waren, die durch das historische Handwerk im Bereich des Museums hergestellt werden;
- gastronomische Einrichtungen, soweit diese eine Nutzfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;
- Betriebsbauten sowie fliegende Bauten, soweit diese für die Durchführung von Markttagen mit Händlern aus den Bereichen Kunsthandwerk, Naturprodukte, Lebensmittel aus biologischem Anbau sowie für die Durchführung von Stadtfesten genutzt werden;
- bauliche Anlagen zur Uferbefestigung zur Herrichtung eines Hafens.

1.3. Im Bereich des Baugebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie in ihrer Funktion der Museumsnutzung untergeordnet sind.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. 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, mit 50 von Hundert überschritten werden.

##### 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1. Die teilgehobenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeanteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für erschließende Wege und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO überbaut werden. Die Errichtung von Carports oder Garagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.

3.3. Die entsprechend 1.2. zulässigen baulichen Anlagen zur Uferbefestigung zur Herrichtung eines Hafens, sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen, im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Hinweise

##### 1. Bodenknapplage

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenknapplage spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter der Bodenknapplage des Landesamtes für Bodenknapplage bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStGH-MV unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baustatistone vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStGH-MV).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH-MV (GVBl. 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 Einleiten von Mitarbeitern oder Befugten des Landesamtes für Bodenknapplage in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

##### 2. Begrünung der Privatgrundstücke

2.1. Es wird auf § 8 Abs. 1 der LbauO-MV hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

##### 3. Sicherung der Löschwasserversorgung

3.1. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist es notwendig, eine Löschwasserentnahmestelle auf der Fischerinsel zu schaffen. Die Löschwasserentnahmestelle muss durch Hinweisschilder nach DIN 4064 gekennzeichnet werden.

#### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 28.03.2001. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" vom 20.04.2001 bekannt gemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. 21.11.2002  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt worden.

Hansestadt Demmin, d. 21.11.2002  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Demmin, d. 21.11.2002  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

4. Die Stadtverwaltung hat am 04.07.2001 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Demmin, d. 21.11.2002  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.08.2001 bis zum 20.09.2001 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. 7:00 Uhr - 12:00 Uhr

in der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus 8, Bauamt, Am Hanseufer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.08.2001 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. 21.11.2002  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

6. Die Stadtverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Demmin, d. 21.11.2002  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

7. Die katastermäßige Bestand am 01.01.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur grob geographischen Darstellung der Grenzpunkte im Maßstab 1 : 4.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Hansestadt Demmin, d. 21.11.2002  
Unterschrift  
Dipl.-Ing. H. Wehert  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.2002 von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverwaltung vom 09.10.2002 gebilligt.

Hansestadt Demmin, d. 21.11.2002  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplanansatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Hansestadt Demmin, d. 21.11.2002  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

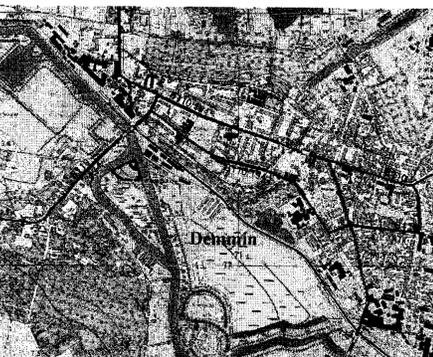
10. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.12.2002 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 09.10.2002 in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. 09.10.2002

Unterschrift  
Der Bürgermeister

#### Übersichtskarte 1:10.000



#### Bebauungsplan Nr. 17

Projekt: "Hansesiedlung Fischerinsel"  
Bauherr: Hansestadt Demmin  
Datum: Juni 2001/Oktober 2002  
Maßstab: 1 : 500  
Blatt Nr.:  
Aufgabe:  
Bearbeitet: Ja / MO  
Gemessen: Dipl.-Ing. H. Wehert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur