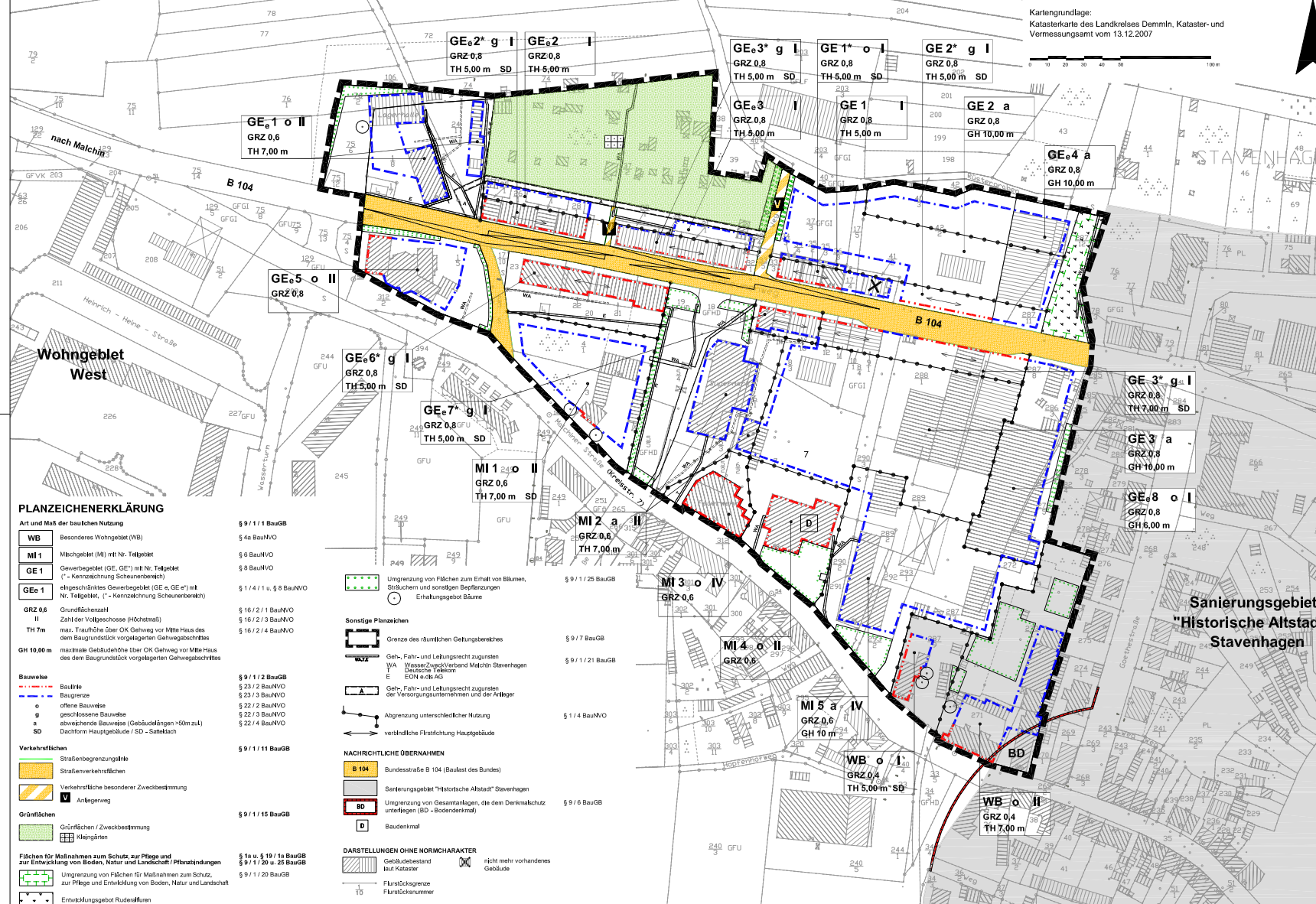


REUTERSTADT STAVENHAGEN Landkreis Demmin

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Scheunenweg"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2988) und des § 86 Landesbaurecht M-V (LBAuO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen vom 28.05.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Scheunenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

WB	Besonderes Wohngebiet (WB)	§ 9 / 1 / 1 BauGB	§ 4 BauNVO
MI 1	Mischgebiet (MI) mit Nr.-Teilgebiet	§ 8 BauNVO	
GE 1	Gewerbegebiet (GE, GE*) mit Nr.-Teilgebiet (1-Kennzeichnung Scheunenbereich)	§ 8 BauNVO	
GE e 1	ehingeschränktes Gewerbegebiet (GE e, GE e*) mit Nr.-Teilgebiet, 1-Kennzeichnung Scheunenbereich	§ 1 / 4 / 1 u. § 8 BauNVO	
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 16 / 2 / 1 BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmass)	§ 16 / 2 / 3 BauNVO	
TH 7m	max. Traufhöhe über OK Gehweg vor Mitte Haus des dem Baugrundstück vorgelagerten Gehwegabschnittes	§ 16 / 2 / 4 BauNVO	
GH 10,0m	maximale Gebäudehöhe über OK Gehweg vor Mitte Haus des dem Baugrundstück vorgelagerten Gehwegabschnittes		
Bauweise		§ 9 / 1 / 2 BauGB	
Verkehrsmittel		§ 9 / 1 / 11 BauGB	
Grünflächen		§ 9 / 1 / 15 BauGB	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 10 u. § 19 / 1 BauGB § 9 / 1 / 20 u. 25 BauGB	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im **Besonderen Wohngebiet WB** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schenk- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von
 - Gewerbebetriebe die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen
 - Geschäfte und Büropunkte
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

1.2 Im gesamten **Mischgebiet MI** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfte und Büropunkte
- Einzelhandel, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von
 - Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen
 - Anlagen für Verwaltung sowie für
 - kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe.

Im MI 2 werden abweichend von dieser Regelung Beherbergungsbetriebe sowie Schenk- und Speisewirtschaften zulässig sind.

1.3 Das **ehingeschränkte Gewerbegebiet GE e** dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.4 Im **Gewerbegebiet GE** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von
 - Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben, die auch an Verbraucher verkaufen
 - Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen
 - Geschäfte, Büros und Verwaltungsgebäude
 - Werkstätten, wenn sie betrieblich bedingt notwendig sind und
 - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Abweichend von dieser Regelung wird im GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3* die Zulassung von Gewerbebetrieben aller Art die in der Festsetzung 4.1 aufgeführten Betriebsarten und -anlagen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit Ausnahme der im ersten Absatz aufgeführten Unternehmen, beschränkt.

1.5 Im **Gewerbegebiet GE e** bzw. **ehingeschränkten Gewerbegebiet GE e** sind an Endverbraucher getriebene Verkaufsstellen für Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe zulässig, wenn sie unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetriebe haben und deren Summe an Verkaufsraum- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschosshöhe des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs liegen.

1.6 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.7 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist auf den südlich des Scheunenweges liegenden ehemaligen Betriebsflächen des Düamittelwerkes, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft, (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.8 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.9 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.10 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.11 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.12 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.13 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.14 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.15 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.16 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.17 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.18 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.19 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.20 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.21 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.22 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.23 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

1.24 Im **Gewerbegebiet GE 2, GE 2*, GE 3* und GE 3*** sind Ausnahmen von den max. zulässigen Bauhöhen im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Ausschüttung nur an einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine, Lüfter...) betrifft. (§ 18(2) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.05.2009.

2. Die Räumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beauftragt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 22.05.2009 bis zum 22.06.2009.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Auforderung zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertheit der Umweltsprache erfolgt im Schreiben vom 22.05.2009.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 21.01.2009 bis zum 13.02.2009 während folgender Zeiten:

Montag	8:00-12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr
Dienstag	8:00-12:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr
Mittwoch	8:00-12:00 Uhr
Donnerstag	8:00-12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr
Freitag	8:00-12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Aufgrund eines Formfehlers in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde eine erneute öffentliche Auslegung "Wiederholung" erforderlich. Der Entwurf hat vom 02.02.2009 bis 05.03.2009 erneut öffentlich ausgelegt; die öffentliche Auslegung wurde am 24.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der kartenschematische Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die geographische Darstellung der Grenzverläufe wurde nur grob geprüft. Die Höhen- und geraden Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.05.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.05.2009 gefasst.

10. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.

11. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erläuterung auf Dauer während der Übersichten von Bodenentwürfen, die bei Entscheidungen zur Zulassung des Bauantrags, die die Bestimmungen des § 10(5) BauGB in diesem Zusammenhang unberücksichtigt sind, zu bezeichnen. Der Fund und die Urkunde sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Für das "Besondere Wohngebiet" erfordern keine Festlegungen über örtliche Bauvorschriften für das Teilgebiet OB für das Sanierungsgebiet beschlossenen Gestaltungssatzung.

13. Der Verkehrsbaufeld und die Sicherheit im Straßenverkehr bedingen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Erschließung bzw. zentralen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang.

14. Alle Baumaßnahmen bzw. Bauentscheidungen, die den Straßenverkehr mit seinen Nebenangelegenheiten treffen, sind mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.

15. Bei der Anordnung neuer Gewerbebetriebe bzw. bei Nutzungsänderungen vorhandener Betriebe, die über Zufahrten von der B 104 verkehrlich erschlossen werden sollen, ist zu beachten, dass ein einer Unfallschadenhöhe von 20 kN/m² zum Plangebiet taugliche Maßnahmen (z.B. Aufstellbereich, Linienabgrenzung) im Zuge der B 104 erforderlich sind.

Zusätzlich sind nur dann zulässig, wenn die wegen des Anliegerverkehrs erforderlichen baulichen Maßnahmen (Aufstellbereich, Linienabgrenzung) im Zuge der B 104 realisiert werden können. Gemäß § 7a FStG trägt der Anlieger die Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 86 Abs. 1 LBAuO M-V)

gelten für die MI-Gebiete MI 1, 2, 3 und 5

B104	Aufenthaltenräume in Wohnungen, Unterchlarnräume u.ä.	45 dB
	Bürosräume u.ä.	40 dB
Mahlner Straße	Aufenthaltenräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterchlarnräume u.ä.	35 dB
	Bürosräume u.ä.	30 dB

ORDNUNGSWIDRIGKEIT (gemäß § 84 LBAuO M-V)

1.0	Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wenn im 1.2.3 und 5	
	- die Hauptgebäude nicht wie in Punkt 1.1 bis 1.3 vorgegeben gestaltet	
	- Einfriedungen nicht wie in Punkt 2.1 und 2.2 festgelegt vorrinnen.	
2.0	Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wenn in den GE* und GE* gebieten	
	- die Fassaden nicht wie in Punkt 4.1 vorgegeben gestaltet	
	- die Dächer nicht wie in Punkt 4.1 und 4.2 vorgegeben, ausbleiben.	
3.0	Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.	

HINWEISE

1.0 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodenkennwerte, außer das in der Planzeichnung übernommenen Bodenkennwert "Mittelwert".

Für Bodenkennwerte, die bei Entscheidungen zur Zulassung des Bauantrags, die die Bestimmungen des § 10(5) BauGB in diesem Zusammenhang unberücksichtigt sind, zu bezeichnen. Der Fund und die Urkunde sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.0 Für das "Besondere Wohngebiet" erfordern keine Festlegungen über örtliche Bauvorschriften für das Teilgebiet OB für das Sanierungsgebiet beschlossenen Gestaltungssatzung.

3.0 Der Verkehrsbaufeld und die Sicherheit im Straßenverkehr bedingen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Erschließung bzw. zentralen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang.

Alle Baumaßnahmen bzw. Bauentscheidungen, die den Straßenverkehr mit seinen Nebenangelegenheiten treffen, sind mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.

4.0 Bei der Anordnung neuer Gewerbebetriebe bzw. bei Nutzungsänderungen vorhandener Betriebe, die über Zufahrten von der B 104 verkehrlich erschlossen werden sollen, ist zu beachten, dass ein einer Unfallschadenhöhe von 20 kN/m² zum Plangebiet taugliche Maßnahmen (z.B. Aufstellbereich, Linienabgrenzung) im Zuge der B 104 erforderlich sind.

Zusätzlich sind nur dann zulässig, wenn die wegen des Anliegerverkehrs erforderlichen baulichen Maßnahmen (Aufstellbereich, Linienabgrenzung) im Zuge der B 104 realisiert werden können. Gemäß § 7a FStG trägt der Anlieger die Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung.

Projekt:	REUTERSTADT STAVENHAGEN Landkreis Demmin Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Scheunenweg"
Auftraggeber:	Reuterstadt Stavenhagen Schloss 1 17153 Reuterstadt Stavenhagen
Plan:	Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15
	2007B135dvwg/Planfassung.dwg
	A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadtplaner beratende ingenieure
	August-Milch-Str. 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Phase:	Planfassung
Datum:	28.05.2009
Maßstab:	ohne

Planzeichnung (Teil A)