Satzung der Hansestadt Demmin über den

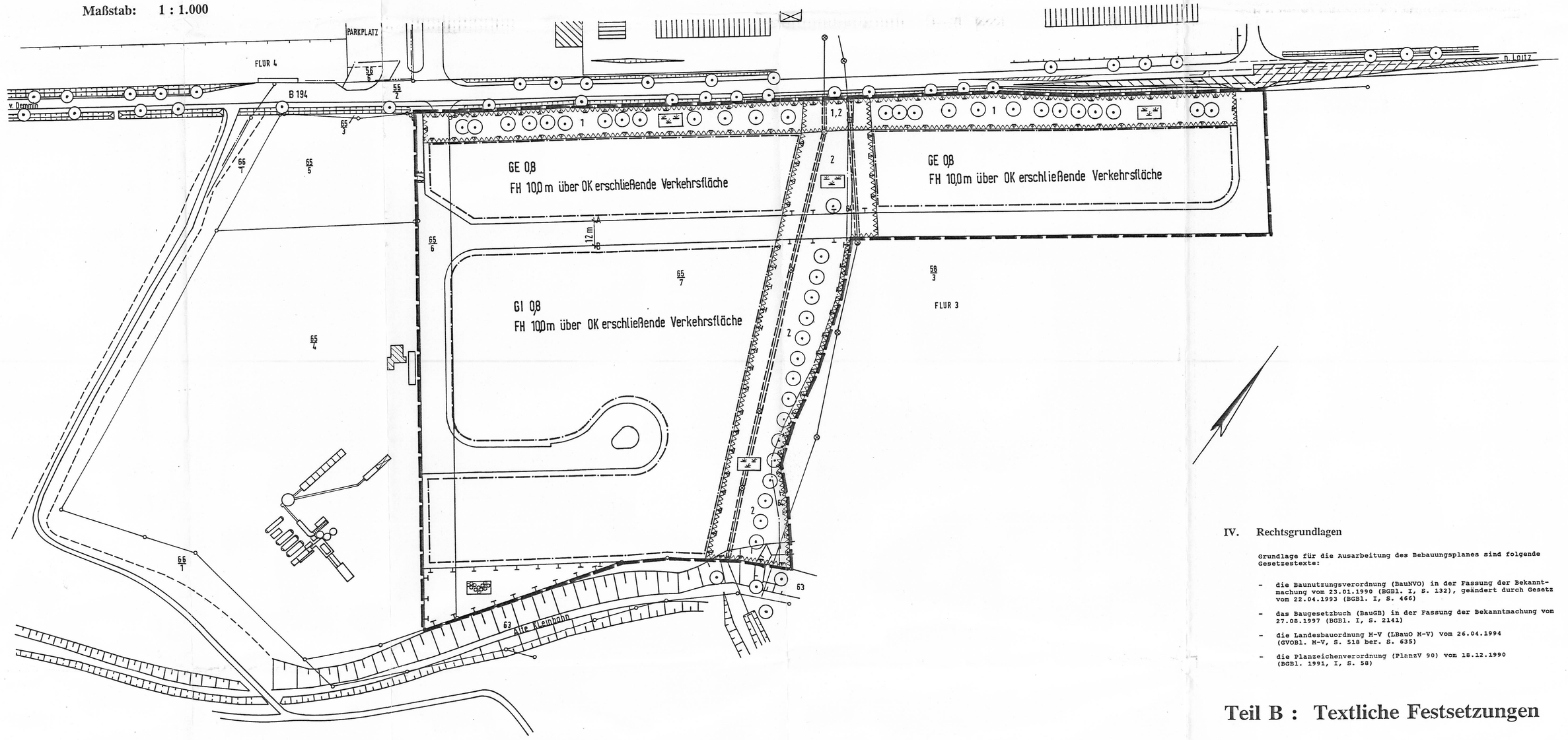
vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 7 "Industrie- und Gewerbegebiet Demmin, Loitzer Straße"

für die Flurstücke 58/3 (teilweise), 64 (teilweise), 65/6 und 65/7 der Flur 3 der Gemarkung Meyenkrebs

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) beschließt die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin am . . den vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Industrie- und Gewerbegebiet Demmin, Loitzer Straße" für das Gebiet der Flurstücken 58/3 (teilweise), 64 (teilweise), 65/6 und 65/7 der Flur 3 der Gemarkung Meyenkrebs bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

Teil A : Planzeichnung

Maßstab: 1 : 1.000



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

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

GI — Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl

FH 100 m ü OK — max. Firsthöhe in Meter über Oberkante erschließende Verkehrsfläche

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

Baugrenze

4. Verkehrsfläche
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt

R/F — kombinierter Rad-/Fußweg

Sichtdreieck

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlage einer Wiese

Anzupflanzender Baum

Anlage eines Feldgehölzes mit anschließender Sukzession

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

von Bebauung entsprechend § 81 Landeswassergesetz M-V freizuhaltende Fläche

von Fäbauung entsprechend § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz freizuhaltende Fläche

III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- abgemarkter Grenzpunkt

Flur
- Flurbezeichnung
- Flurgrenze

Gemarkungsname

2. Vorhandener Bestand

Vorhandene Produktions- und Lagerhallen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen

Vorhandene Einfriedungen der Nachbargrundstücke

3. Sonstige Kennzeichnungen

B 194 — Vorhandene Bundesstraße 194 von Demmin nach Loitz mit Kreuzungsausbau im Bereich der Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes

Höhenlinie

2. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbe- sowie des Industriegebietes sind durch naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) zu begrünen. Je 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist 1 einheimischer Laubbaum entsprechend Artenliste zu pflanzen.

2.2. Das Überbauen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist unzulässig. Lediglich für notwendige Anbindungen an den öffentlichen Verkehrsraum ist ein Überbauen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.1. Im Bereich des Sichtdreieckes ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist ein Feldgehölz anzulegen. Es sind

45 Stk.	Esche	*Fraxinus excelsior* (HEI)
45 Stk.	Hainbuche	*Carinus betulus* (HEI)
45 Stk.	Bergahorn	*Acer pseudoplatanus* (HEI)
45 Stk.	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus* (STR)
180 Stk.	Stieleiche	*Quercus robur* (HEI)

in einen Pflanzenraster von 2 m x 2 m zu pflanzen. Die Pflanzenraster sind dabei nicht linear, sondern in Bögen an die Geländeform anzupassen. Die Gehölzarten sind ungleichmäßig gemischt zu pflanzen.

4.2. Die aufgrund von § 81 Landeswassergesetz M-V und § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz ausgewiesenen baufreien Zonen sind durch naturnahe Grünlandeinsaaten (Kräuterwiesen) zu begrünen. Im Bereich der ausgewiesenen Flächen sind insgesamt 42 Bäume entsprechend Planzeichnung und Artenliste zu pflanzen.

4.3. Artenliste

Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:

Acer plantanoides	Spitzahorn	Stammumf. 14-16 cm
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Stammumf. 14-16 cm
Betula pendula	Sandbirke	Stammumf. 12-14 cm
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Stammumf. 14-16 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	Stammumf. 14-16 cm
Quercus robur	Stieleiche	Stammumf. 14-16 cm
Tilia cordata	Winterlinde	Stammumf. 14-16 cm
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Stammumf. 14-16 cm

5. Mit einen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1. Die in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesenen Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Mittlere Peene" definiert.

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen des Plangebietes sind denkmalverdächtig. Der Beginn der Erschließungsarbeiten (Mutterbodenabtrag) ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen, damit die freigeschobenen Flächen auf mögliche Bodenfunde und Verfärbungen überprüft werden können. Vom Ergebnis dieser Prospektion hängen weitere Festlegungen ab, die in einen Maßnahmeplan einfließen werden.

IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende Gesetzestexte:

- 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)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V, S. 518 ber. S. 635)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58)

Teil B : Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. *Gewerbegebiet*

1.1.1. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:

1. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht der Festsetzung Nr. 1.1.3 unterliegen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke, sofern keine Freianlagen realisiert werden

1.1.2. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.1.3. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet, Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind Autohäuser und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.2. *Industriegebiet*

1.1.1. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.1.2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Industriegebiet, Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind Autohäuser und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom . . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in den "Demminer Nachrichten" vom . . erfolgt.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG und § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf Beschluß der Stadtvertretung vom . . abgesehen worden.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . . zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am . . den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom . . bis zum . . während folgender Zeiten

Mo.
Di.
Mi.
Do.
Fr.

im Bauamt der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Am Hanseufer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am . . in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am . . wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Leiter d. Kataseramtes

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

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit von . . bis zum . . während folgender Zeiten

Mo.
Di.
Mi.
Do.
Fr.

im Bauamt der Stadtverwaltung Hansestadt Demmin, Haus II, Am Hanseufer erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am . . in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

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

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . AZ.: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom . . erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . AZ.: bestätigt.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

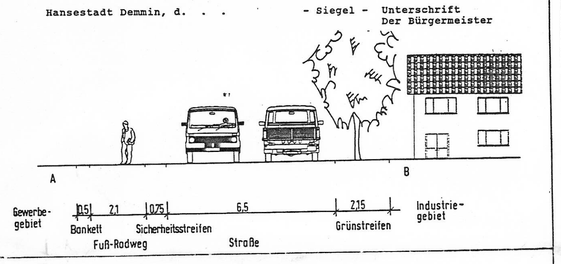
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 . . im "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht 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 . . in Kraft getreten.

Hansestadt Demmin, d. . . - Siegel - Unterschrift Der Bürgermeister



Hansestadt Demmin
vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 7

PROJEKT : Industrie - und Gewerbebetrieb Demmin Loitzer Straße
BAUHERR :
DATUM : Jan. 1998
MASSTAB : 1:1000
BLATT NR. :
ANLAGE :
BEARBEITET : JA / MÜ

106/91-20

TB Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 222047 · Fax. 03998 / 222048