Satzung der Hansestadt Demmin über den

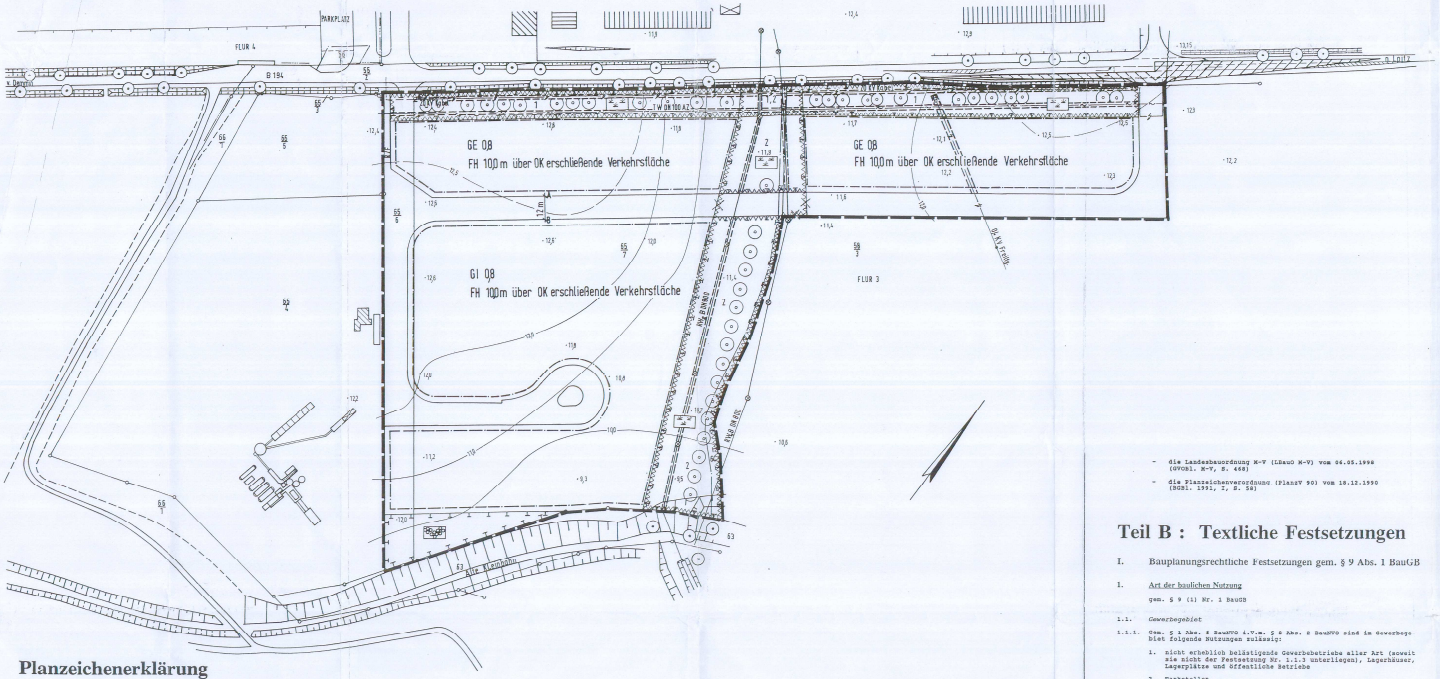
vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Industrie- und Gewerbegebiet Demmin, Loitzer Straße"

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 02.12.1998 den vorgezogenen 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



Planzeichenerklärung

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

Q8 — Grundflächenzahl

FH 10,0m 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

Kombinierter Rad-/Fußweg

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 Bebauung entsprechend § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz freizuhaltende Fläche

III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- abgemarkter Grenzpunkt

Flur
FLUR 3 — Flurbezeichnung
- Flurgrenze

Gem. Meyenkrebs — Gemarkungsname

2. Vorhandener Bestand

Höhenpunkt

Höhenlinie

alte Verrohrung des L33 (Fauler Graben)

neue Verrohrung des L33

TW DN 100 AZ — Trinkwasserleitung DN 100 AZ

20 kV Kabel — 20 kV-Energieversorgungserdkabel

0,4 kV Freilg. — 0,4 kV-Energieversorgungsfreileitung

IV. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

Vorhandene Produktions- und Lagerhallen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen

Vorhandene Einfriedungen der Nachbargrundstücke

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

vorhandener Baumbestand

Sichtdreieck

V. 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 23.04.1993 (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 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468)
- 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. 8 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 8 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 einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihn 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 unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.2. *Industriegebiet*

1.2.1. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

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

1.2.2. 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 unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

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 Grünlandansaat (Kräuterwiese) zu begrünen. Je 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein 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 im Straßenquerschnitt ausgewiesenen Grünstreifens sind 30 Stk. Laubbäume entsprechend Artenliste zu pflanzen.

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 *Carpinus betulus* (HEI)
45 Stk. Bergahorn *Acer pseudoplatanus* (HEI)
45 Stk. Stieleiche *Quercus robur* (HEI)
180 Stk. Stieleiche *Quercus robur* (REI)

in einer Pflanzreihe von 2 m x 2 m zu pflanzen. Die Pflanzenraster sind dabei nicht linear, sondern im Bogen an die vorhandenen anzugassen. 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 Grünlandansaat (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 im Bereich der vorhandenen Versorgungen (dm, p um ovu und ow, e um ovu) eingemessenen ausgewiesenen Flächen werden mit einen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Mittlere Peene" belastet.

5.2. Die in der Planzeichnung im Bereich der vorhandenen Trinkwasserleitung (DN 100 AZ) entsprechend ausgewiesenen Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow belastet.

5.3. Die in der Planzeichnung im Bereich der vorhandenen Energieversorgungsleitungen (20 kV-Erdkabel; 0,4 kV-Freileitung) entsprechend ausgewiesenen Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG belastet.

II. Hinweise

1. Baumpflanzungen

1.1. Eine Baumbepflanzung im Trassenbereich der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 AZ ist nur unter Berücksichtigung der Forderungen des DVGW-Hinweisblattes GW 125 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" möglich.

2. Energieversorgungsanlagen

2.1. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten.

2.2. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

2.3. Leitungstrassen sind vom Baumpflanzungen freizuhalten.

3. Bodendenkmalpflege

3.1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes Bodendenkmale bekannt.

3.2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Löschwasserversorgung

4.1. Alle Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

4.2. Bei der Anlage von Regenwasser-Rückhaltebecken ist eine Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr mit vorzusehen.

5. Einsicht in den Verkehrsraum der B 194

5.1. Zur Sicherung der unbehinderten Einsicht in den Verkehrsraum der Bundesstraße 194 sind im Bereich des ausgewiesenen Sichtdreieckes Bepflanzungen mit Bäumen und Strauchsträuchern sowie die Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.05.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in den "Demminer Nachrichten" vom 04.07.1995 erfolgt.

Hansestadt Demmin, d. 26.01.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG M-V beteiligt worden.

Hansestadt Demmin, d. 26.01.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf Beschluß der Stadtvertretung vom 10.05.1995 abgesehen worden.

Hansestadt Demmin, d. 26.01.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Demmin, d. 26.01.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 11.02.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Demmin, d. 26.01.1999 — 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 06.04.1998 bis zum 11.05.1998 während folgender Zeiten

Mo.	7.15 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Di.	7.15 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 17.45 Uhr
Mi.	7.15 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Do.	7.15 Uhr - 12.00 Uhr;	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Fr.	7.15 Uhr - 12.00 Uhr	

im Bauamt der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, An Hansezeller 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 29.03.1998 in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hansestadt Demmin, d. 26.01.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 02.04.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Demmin, d. 06.04.1999 — Siegel — Unterschrift Leiter d. Katasteramtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Demmin, d. 26.01.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.12.1998 von der stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 02.12.1998 gebilligt.

Hansestadt Demmin, d. 26.01.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.04.1999 Az.:VII 230/ - 915.153-53.018(7) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Hansestadt Demmin, d. 10.05.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndes 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

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

Hansestadt Demmin, d. 10 . 05 . 1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

13. 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 20 . 05.1999 im "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung nach § 215 Abs. 1 BauGB sowie die Rechtsfolgen (Erlöschen von Ansprüchen und Fehlerfolgen) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 20 . 05.1999 in Kraft getreten.

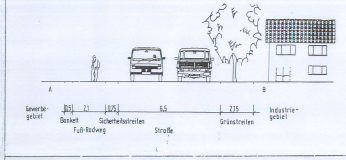
Hansestadt Demmin, d. 31.05.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

Anmerkung

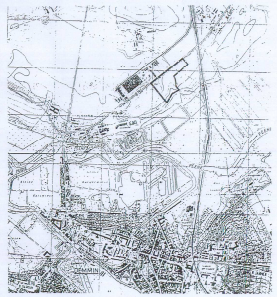
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 28.04.1999 mit zwei Auflagen und einem Hinweis erteilt. Entsprechend der das Planwerk betreffenden Auflage und des Hinweises war es notwendig, das Planwerk der Bebauungsplanes zu berichtigen. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Korrekturen in roter Farbe vorgenommen.

Hansestadt Demmin, d. 10.05.1999 — Siegel — Unterschrift Der Bürgermeister

Straßenquerschnitt



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 20.000



Hansestadt Demmin vorgezogener Bebauungsplan Nr. 7

PROJEKT	"Industrie- und Gewerbegebiet Demmin Loitzer Straße"
BAUHERR	Hansestadt Demmin
DATUM	Jan. 1998 / Dez. 1998
MASSTAB	1:1000
BLATT NR.	
ANLAGE	
BEARBEITET	JA / Mü

VERFAHRENSAKTE BL. NR.177

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