

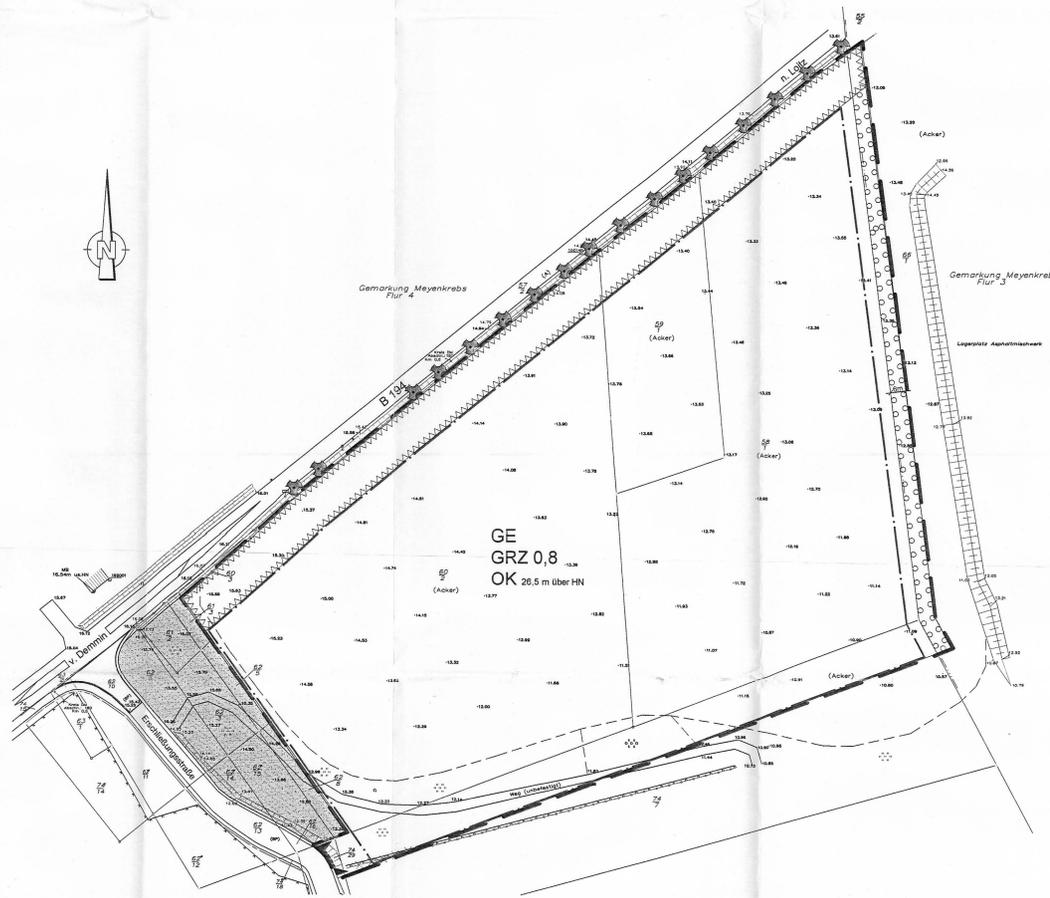


# 1. Entwurf der Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator"

für das Gebiet, welches nördlich durch die Bundesstraße 194 (Richtung Loitz), östlich durch das Flurstück 66/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Meyenkrebs, südlich durch die im Bebauungsplan Nr. 12 ("Industriegebiet" - ehemaliges Zuckerfabriksgelände, Meyenkrebs) als Baufläche ausgewiesene Fläche des neu vermessenen Flurstückes 74/7 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs und westlich durch die privaten Grünflächen, die an die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 12 angrenzen, begrenzt wird.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage des Beschlusses gültigen Fassung wird mit Beschluss der Hansestadt Demmin vom . . . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Cavia Creator" für das Gebiet, welches nördlich durch die Bundesstraße 194 (Richtung Loitz), östlich durch das Flurstück 66/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Meyenkrebs, südlich durch die im Bebauungsplan Nr. 12 ("Industriegebiet" - ehemaliges Zuckerfabriksgelände, Meyenkrebs) als Baufläche ausgewiesene Fläche des neu vermessenen Flurstückes 74/7 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs und westlich durch die privaten Grünflächen, die an die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 12 angrenzen, begrenzt wird, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung (Maßstab: 1 : 1.000)



## Planzeichenerklärung

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
0,8 Grundflächenzahl

OK 20,5 m über HN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; hier: Oberkante baulicher Anlage in m über HN (Höhe Null)

#### 3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

#### 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung aufgrund von § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz freizuhalten ist

### III. Planzeichen ohne Normcharakter

#### 1. Katastrische Grundlagen

Gemarkung Gemarkungsname

Flur Flurnummer

Flurgrenze Flurgrenze

Flurstück Flurstücknummer

abgemerkter Grenzpunkt abgemerkter Grenzpunkt

nicht abgemerkter Grenzpunkt nicht abgemerkter Grenzpunkt

### 2. Sonstige Kennzeichnungen

- Böschung
- Höhenpunkt
- vorhandener unbefestigter Weg
- Nutzungsartengrenze
- vorhandener Zaun
- vorhandene Sträucher
- vorhandene Hecke mit Bäumen, die zu entfernen ist

### IV. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

- B 194 Bundesstraße 194 (Richtung Loitz)
- Erschließungsstraße Erschließungsstraße des Industrie- und Gewerbegebietes "Ehemalige Zuckerfabrik, Meyenkrebs"
- Entwässerungsgraben entlang der B 194
- Wall zur Abgrenzung des Gelände des Asphaltmischwerkes
- vorhandene Bäume entlang der Bundesstraße 194
- als private Grünfläche festgesetzte Fläche des S-Planes Nr. 12 "Industriegebiet" - ehemaliges Zuckerfabriksgelände, Meyenkrebs

### V. Rechtsgrundlagen

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. 464)
- 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), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- die Landesbauordnung M-V (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.1998 (GVBl. M-V, S. 408 ber. S. 612), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.04.2002 (BGBl. I S. 1914)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVBl. M-V 2002, S. 1)

### VI. Hinweise

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
2. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katastrischen Eintragungen des GdL-Ing. Herbert Wehnert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom Dezember 2002.

## Teil B - Text

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:

- nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht den Einschränkungen oder Verbotsen der Punkte 1.2. bzw. 1.3. unterliegen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Gebäude für freie Berufe

1.2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Endverbraucher mit den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, soweit es sich nicht um Verkaufsstellen von produzierenden Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 150 m Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben

1.3. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gebäude in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gewerbliche Zwecke
- Vergnügungsläden

#### 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, nicht überschritten werden.

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

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

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

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

3.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch naturnahe Grünlandesatz (Kräuterviase), je 150 m nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau entsprechend Artenliste zu pflanzen.

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

- 4.1. An der Ostgrenze des Plangebietes (im Bereich der entsprechend ausgewiesenen Fläche) ist ein Streifen von 6 m mit Bäumen nach Liste 1 und Sträuchern nach Liste 2 (1 Baum und 15 Sträucher auf 15 fm), Pflanzqualität: Heister 200/250 bzw. Sträucher 2 x verpflanzt
- 4.2. Pflanzliste 1 - Einheimische, großkronige Bäume  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Quercus robur Traubeneiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Prunus avium Vogelkirsche
- 4.3. Pflanzliste 2 - Einheimische Sträucher  
Corylus avellana Hasel  
Cornus sanguinea Hartflügel  
Euonymus europaea Pfaffenröhren  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Crataegus monogyna Weißdorn
- 4.4. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen ein großkroniger Baum nach Liste 1 vom jeweiligen Grundstücksigentümer zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, Höhe am Stammumfang. Aus klimatischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom . . . Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" vom . . . bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Demmin, d. . . Siegel . . . Unterschrift Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.  
Hansestadt Demmin, d. . . Siegel . . . Unterschrift Der Bürgermeister
3. 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
4. Die Stadtvertretung hat am . . . die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Demmin, d. . . Siegel . . . Unterschrift Der Bürgermeister
5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator", 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.  
in der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Bauamt, Am Hanseufer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am . . . in den "Demminer Nachrichten" öffentlich bekanntgemacht worden. In diesem Zusammenhang ist darauf verwiesen worden, dass nach Vorprüfung gem. § 3 a UVPG entschieden werden ist, dass das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.  
Hansestadt Demmin, d. . . Siegel . . . Unterschrift Der Bürgermeister
6. 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
7. Der katastermäßige Bestand am . . . wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der gelegentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur gab erfolgte, da die rechtswertliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeteilt werden.  
Hansestadt Demmin, d. . . Siegel . . . Unterschrift Leiter d. Katasteramtes
8. 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
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Hansestadt Demmin, d. . . Siegel . . . Unterschrift Der Bürgermeister
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator" 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 . . . in den "Demminer Nachrichten" öffentlich 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 Erläschern von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am . . . in Kraft getreten.  
Hansestadt Demmin, d. . . Siegel . . . Unterschrift Der Bürgermeister

## Übersichtskarte Maßstab: 1 : 10.000



## Bebauungsplan Nr. 21 "GE Meyenkrebs, Caviar Creator"

Projekt: 1. Entwurf  
Bestand: Hansestadt Demmin  
Datum: November 2003  
Maßstab: 1 : 1.000  
Blatt Nr.:  
Anlage:  
Bearbeitet: Ja / MÜ  
Gemessen: