

# vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1.7

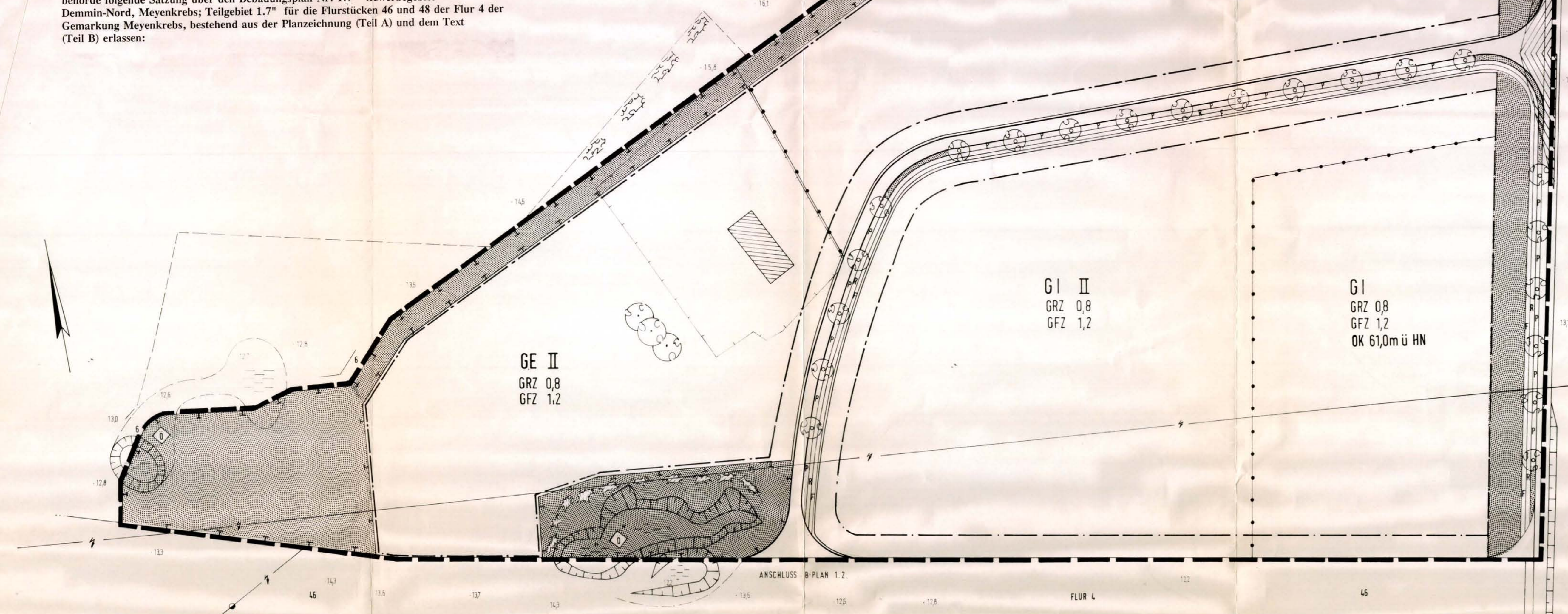
## "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs; Teilgebiet 1.7"

für die Flurstücken 46 und 48 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs

### Teil A : Planzeichnung

Auf Grund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Demmin vom 01.09.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungs-

behörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs; Teilgebiet 1.7" für die Flurstücken 46 und 48 der Gemarkung Meyenkrebs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



### Teil A : Planlegende

#### I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- G1 Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- OK Stützmaß max. zulässige Höhe der oberkant baulicher Anlagen in Metern über NN

##### 3. Baugrenzen

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

##### 4. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkfläche

- Radweg
- Fußweg
- Sichtdreieck
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche
- 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
- Anzupflanzende Bäume
- Anzupflanzende Sträucher
- Okotopschutz
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des Maaßes der baulichen Nutzung

#### II. Kennzeichnungen

- Vorhandene ober- und unterirdische Leitungen
- Vorhandene Bebauung
- Grundstückseinfriedung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Ordnungnummern
- Flurstücksnummern
- Höhenzahlen
- Sonstige Kennzeichnungen
- ortsverbindungsveg Demmin - Seedorf
- Vorhandene Bäume
- Vorhandene Sträucher

#### III. Hinweise

- Mäßgebend ist die Bauvorschriftenverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch Erw. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 489, 1121)
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 01.09.93
- Der zugrundegelegte Höhen- und Lagenplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Stand vom September 1992
- Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
  - die Planstellenverordnung (PlansV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 258)
  - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
  - das Gesetz der DDR über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I, S. 929), sowie auf seiner Grundlage erlassene Rechtsverordnungen

### Teil B : Textliche Festsetzungen

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - 1.1. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind sowohl in Gewerbe- als auch in Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.
  - 1.2. Ausnahmsweise zulässig sind nur 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 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- 2. Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
  - 2.1. Die festgelegten Baugrenzen dürfen durch Gebäude bzw. Gebäude-teile nicht überschritten werden.

- 3. Grünflächen gem. § 9 (1), Nr. 15 BauGB
  - 3.1. Private Grünflächen
    - 3.1.1. Die nicht überbaubare, private Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.
    - 3.1.2. Die unverteilten Bereiche der privaten Grünfläche sind mittels Wildblumenmähwerk, Hecken, Sträuchern, Bäumen und Heckengrünanlagen einzugrünen.
    - 3.1.3. Pro 500 m<sup>2</sup> privater Grünfläche sind mindestens 1 großkroniger bzw. 2 kleinkronige Bäume oder 2 Großsträucher gem. Artenliste zu pflanzen.
    - 3.1.4. Die privaten Grünflächen (außer die Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft) dürfen lediglich für notwendige Grundstücksanforderungen voll- bzw. teilversiegelt werden. Ein Überschreiten der ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,8 ist unzulässig.
    - 3.1.5. Die Begrünung der Gewerbegrundstücke hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Mängelfür die Jahresfrist ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwesens der baulichen Anlagen.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
  - 4.1. Der Bebauungsplan wird als begleitender Fachplan ein Grünordnungsplan beigefügt. Er beinhaltet die Festsetzungen hinsichtlich notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, hauptsächlich festgesetzten sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - 4.1.1. Teile der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen werden als Fläche für den Schutz von Natur und Landschaft definiert und dürfen nicht überbaut werden.
    - 4.1.2. Für die ausgewiesenen Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft ist eine Teilversiegelung nur dann zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung der Flächen unumgänglich ist. Eine Vollversiegelung ist generell unzulässig.
    - 4.1.3. Der nördliche Bereich der Fläche für den Schutz von Natur und Landschaft (bestehend aus Bäumen und Feuchtböden) ist mit einer Reihe an intakten Baumbestand zu begrünen.
    - 4.1.4. Die vorhandenen Feuchtböden sind in ihrem Bestand zu erhalten und vor nachteiliger Beeinträchtigung in der Phase der Bauaufführung zu schützen.
  - 4.2. Artenliste
    - 4.2.1. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgeführten Pflanzarten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:
 

4.2.1.1. Großkronige Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Waldahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus robur	Waldkiefer
Salix alba	Waldweide
Salix alba, var. "Tristis"	Trauerweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
    - 4.2.2. Mittel- und Kleinkronige Bäume
 

Betula pendula	Sandbirke
Crataegus in Sorbus	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus in Sorbus	Brennerei und Mehlbeeren
    - 4.2.3. Großgehölze
 

Abies balsamifera	Föhrenbäume
Thuja occidentalis	Weymouthskiefer
Thuja sibirica	Sibirische Kiefer
    - 4.2.4. Laubbäume
 

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Myrica gale	Schilf
Rumex crispus	Stiefmütterchen
Salix helix	Gemeine Weide
Tilia aquifolium	Schwarzahorn
Ligustrum vulgare	Gemeine Liguster
Salix caprea	Schwarzweide
Prunus spinosa	Schwarzerdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Schottische Maurose
Salix nigra	Schwarzweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeine Haselnuss
  - 4.3. Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten und Sträucher im Plangebiet zugelassen werden.
- 4.7. Als Fläche für Ersatzmaßnahmen ist das Flurstück 35/3 der Flur 4 der Gemarkung Demmin, welche sich im Eigentum der Stadt Demmin befindet, städtebaulich als Ersatzfläche zu nutzen.

#### 5. Maßnahmen des Immissionsschutzes

- gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
  - 5.1. Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, das schädliche Umwelteinwirkungen, die auch den Stand der Technik verzeihbar sind, vermieden bzw. auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
  - 5.2. Es ist sicherzustellen, das im Einzugsbereich der Anlagen die für das jeweilige Baugelände geltenden zulässigen Immissionsgrenzwerte gem. Tab. 1 und der Tab. 2 nicht überschritten werden und die allgemeinen Regelungen zur Begrenzung der Immissionen gem. Tab. 3 bis der entsprechenden VDI-Richtlinien zur Immissionsbegrenzung eingehalten werden.

#### II. Bauordnungsrechtliche Hinweise

- 1. Gestaltung gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO
  - 1.1. Bauform
    - Ungünstige Bauzeichnungen auf einem Gebäude sind unzulässig. Es sind nur Gebäude mit gestuften- bzw. flachgedachten Dächern zulässig.
  - 1.2. Sockelhöhe
    - Die maximale Sockelhöhe wird auf 1,10 m über oberste Gelände festgelegt.

#### III. Nachrichtliche Hinweise

- 1. Energieversorgungsleitungen (110-kV)
  - 1.1. Im Bereich der 110-kV-Freileitung (22 m Schutzabstandszone) sind folgende Hinweise der EMV-Anforderungen zu beachten:
    - 1.1.1. Bebauungen innerhalb des Schutzabstandsbereiches sind vorhabenbezogen mit der EMV-Anforderungen, insbesondere VDI 6021, Abschnitt 13 gelten folgende Mindestabstände für die Bebauung:
 

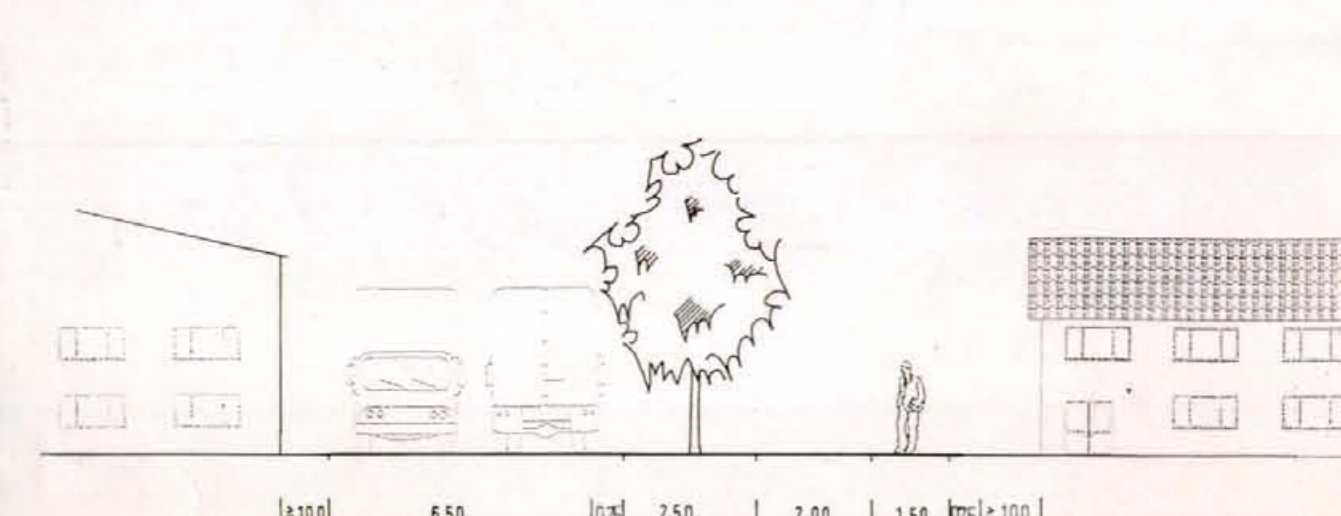
Abstand zwischen Leiter und Dachoberkante mit einer Neigung > 15°	1 m
Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung < 15°	1 m
Strassenoberkanten	7 m
    - 1.1.2. Zur Vermeidung von Gefährdungen sind Schutzabstände von mindestens 0,50 m zwischen Mastfundamentoberkanten und den Fahrwegen sowie zwischen Mast- und Leiteroberkanten und den Fahrwegen sowie zwischen Mast- und Leiteroberkanten und den Fahrwegen einzuhalten.
    - 1.1.3. Es sind freie Zufahrten zu den Masten zu gewährleisten.
  - 2. Entwässerungsanlagen
    - 2.1. Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Bauarbeiten angetroffen werden, sind unverändert und betriebsfähig anzuschließen.
- 12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.09.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.09.1993 bestätigt.

### Verfahrensvermerke

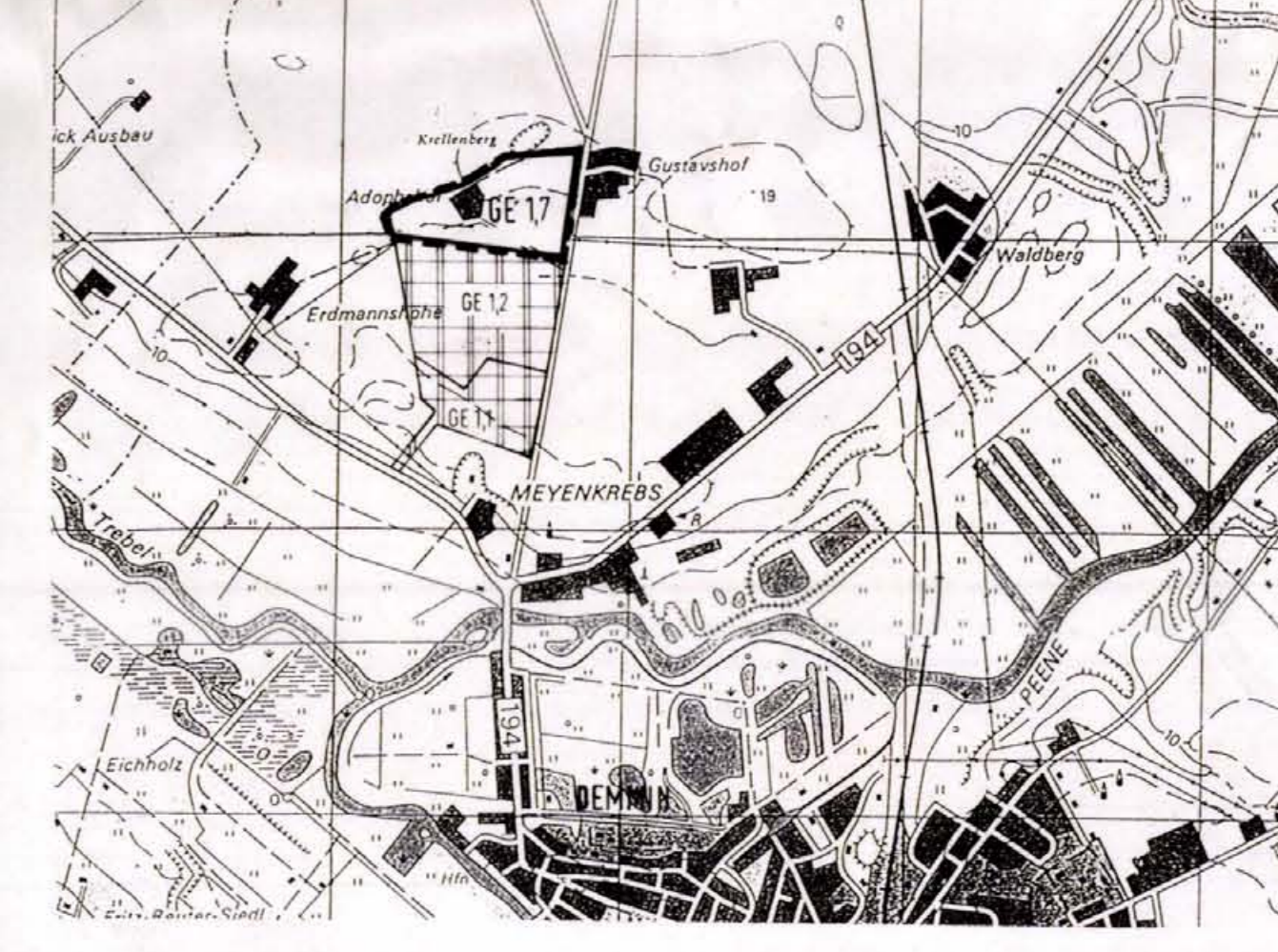
- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01.09.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem bekanntmachungsrechtlichen Ort, dem Ort, Datum, Siegelabdruck erfolgt.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 a Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 3. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist durch Aushang an dem bekanntmachungsrechtlichen Ort, dem Ort, Datum, Siegelabdruck erfolgt.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.09.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.09.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.09.93 bis zum 30.09.93 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.09.93 durch Aushang an dem bekanntmachungsrechtlichen Ort, dem Ort, Datum, Siegelabdruck erfolgt.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 7. Der katastermäßige Bestand am 01.09.93 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.09.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.09.93 von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.09.93 genehmigt.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.09.93 bestätigt.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.09.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.09.1993 bestätigt.

- 13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck
- 14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden ein gesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.09.93 in den ortsüblich bekanntgemachten, in der Bekanntmachung ist auf die geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 24 a Abs. 3 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlichheit von Einspruchsansprüchen (§§ 44 und 24 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.09.93 in Kraft getreten.
  - Demmin, 01.09.93
  - Ort, Datum, Siegelabdruck

### Straßenquerschnitt



### Übersichtskarte M 1:25000



### Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1.7

"Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs, Teilgebiet 1.7"

PROJEKT: GEWERBEGEBIET DEMMIN-NORD MEYENKREBS TEILGEBIET 1.7  
 BAUHERR: STADTVERWALTUNG DEMMIN  
 DATUM: APRIL 1993 / SEPTEMBER 1993  
 MASSSTAB: 1:1000  
 BLATT NR.: 1  
 ANLAGE: TE / JA / MÜ  
 BEARBEITET: TE / JA / MÜ  
 VERFAHRSAKTE BLATT-NR. 142