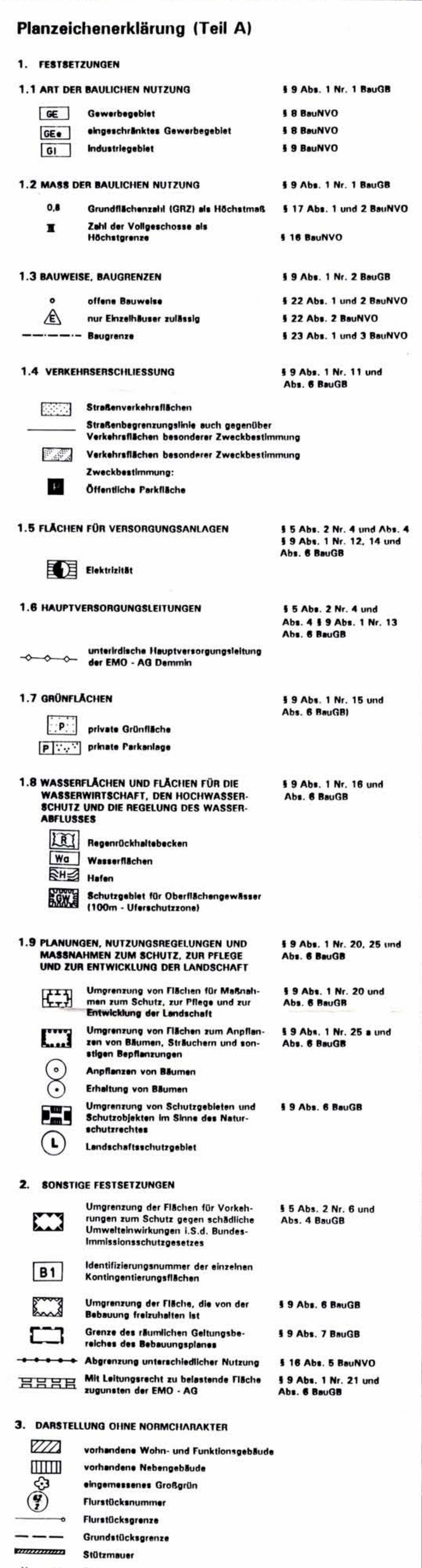
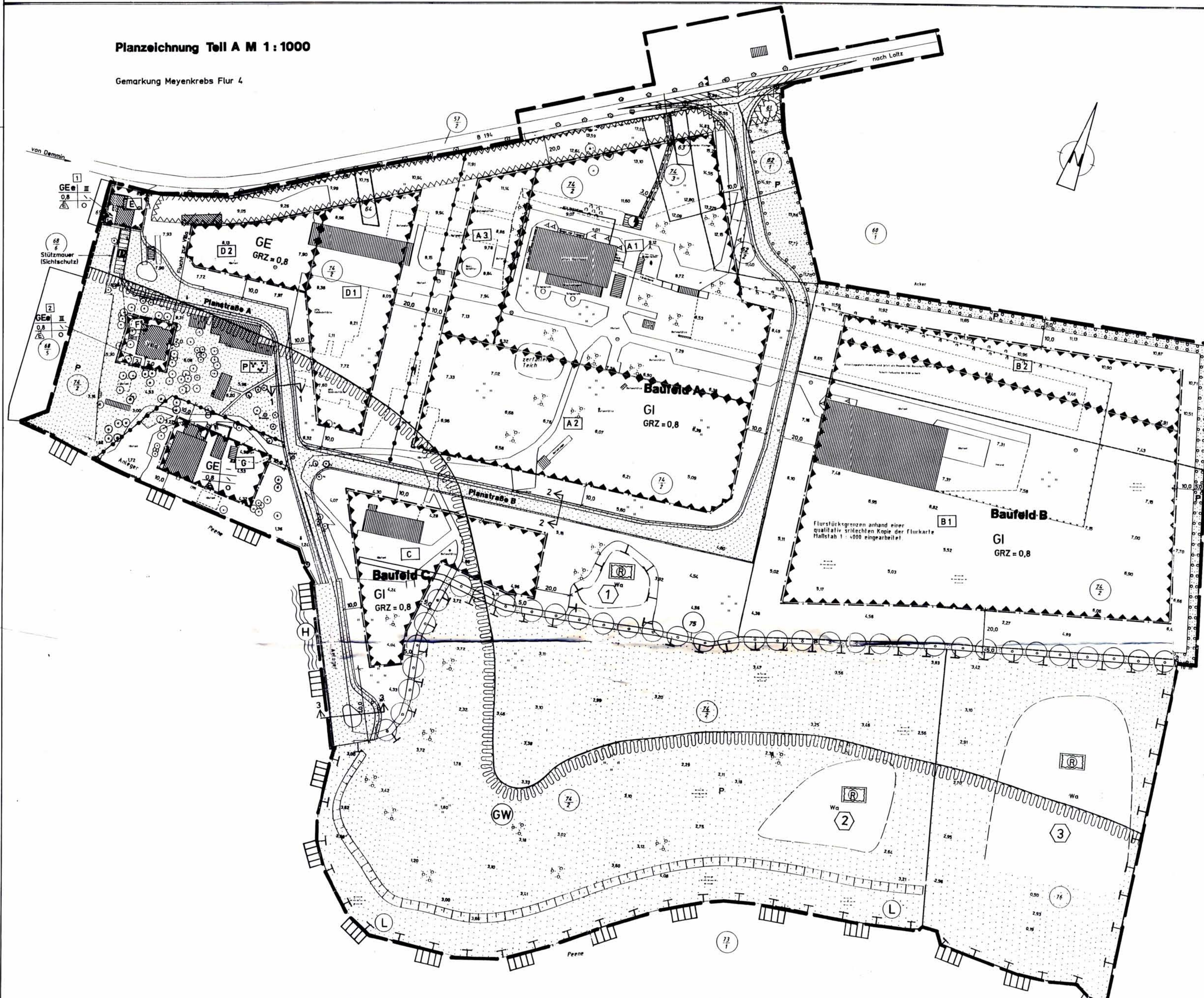


Bebauungsplan Nr. 12 "Industriegebiet" - ehemaliges Zuckerfabrikgelände Meyenkrebs in der Hansestadt Demmin



Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.06.97. Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Demminer Nachrichten am 05.07.97 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.08.97 durchgeführt worden. Zur Beachtung der Stadtvertretung vom 12.08.97 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.09.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 12.08.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 25.09.97 bis zum 26.10.97 während folgender Zeiten Montag: 07.15 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr Dienstag: 07.15 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.45 Uhr Mittwoch: 07.15 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr Donnerstag: 07.15 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr Freitag: 07.15 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 11.09.97 in den Demminer Nachrichten ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 02.02.1998 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grundstücke gilt der Vorbehalt, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Vor der Erörterung von Geboten ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen. Regrationspunkte können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.03.98, AZ: 446/542-11/3 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Bebauungsplanung wurden durch den satzungsbekannteten Beschluss der Stadtvertretung vom 24.03.98, AZ: 446/542-11/3, bestätigt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.03.98, AZ: 446/542-11/3, bestätigt.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.03.98, AZ: 446/542-11/3 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Bebauungsplanung wurde durch den satzungsbekannteten Beschluss der Stadtvertretung vom 24.03.98, AZ: 446/542-11/3, bestätigt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.03.98, AZ: 446/542-11/3, bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.

Text (Teil B)

1. FESTZESTUNGEN NACH § 9 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Industriegebiet nach § 9 BauGB sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- im Bereich C sind Nutzungen für die Herstellung und Lagerung von wasserführenden Stoffen nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet nach § 9 BauGB sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände

Im eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 9 BauGB sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände

1.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf Baufeld A darf die Höhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße, 15 m nicht überschreiten. Auf dem Baufeld A ist abweichend von der Höhenfestsetzung ausnahmsweise für verfahrenstechnische Anlagen wie z. B. Förder- und Beschickungsanlagen, Silosanlagen, Rauchfanganlagen und Anlagen der EMO - AG Demmin, die über die zulässige Höhenfestsetzung auf dem Baufeld A des Industriegebietes ausgenommen sind, keine Höhenbegrenzung zu setzen. Die Verkaufsfäche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassentischen sowie Anlagen und Ausstattungen, sowie die den Kunden zugänglichen und nicht in fest ummauerten Räumen liegenden Verkaufsfächen (Freiflächen), sowie die dauerhaft oder saisonal oder nicht kurzzeitig genutzt werden. Zu den Verkaufsfächen zählen die vor den Kassentischen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbereichen erfolgt. Wenn keine gegenseitigen Abstände vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfäche etwa ein Drittel der Geschosshöhe entspricht. In Fällen der "Integrierten Lagerhaltung" und der "Verkauf als Lager" erfolgt keine Einbeziehung von Laufferflächen, die diese gelten nach als Verkaufsfäche.

Im B-Flangebiet sind Anlagen für kirchlichen, sozialen und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

Einzelhäuser, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind im Flangebiet nicht zulässig.

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet am Penzliner wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstückes sind nur ebenerdige Stellplätze zu errichten. Alle sonstigen allgemein zulässigen Nebenanlagen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Im Bereich der Einbindung der Hansestraße B in die B 194 sind bauliche Anlagen und Befestigungen ab 0,70 m Höhe innerhalb der Sichtdreiecke nicht zulässig.

1.5 VERKEHRSSCHLÜSSUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken abzuweichen.

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsanlagen und Leitungen sollen im Bereich der Verkaufsfächen verlaufen. Die mit Leitungsgründungsflächen im Bereich der Einbindung der Hansestraße B in die B 194 sind bauliche Anlagen und Befestigungen ab 0,70 m Höhe innerhalb der Sichtdreiecke nicht zulässig.

1.7 ERHALTUNGSGEBOT: MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Die Fläche zwischen Uferstreifen und den angrenzenden Baufeldern der GI sind vom Grundstückseigentümer zu 2/3 dauerhaft der Sukzession zu übertragen. 1/3 der Fläche in Flunähe ist als Koppel oder Wiese herzurichten und dauerhaft zu erhalten.

1.8 PFLANZGEBOTE: ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND GÄSSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Die Bäume der Parkanlage sind von jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten. Auf der auf dem Plan gekennzeichneten Anfängelfläche südlich der Baufeld A ist von Erschließungsgrünpflanzung der angrenzenden Baufeldern die GI eine Baumreihe bestehend aus Baumweiden (Salix alba) zu pflanzen und von der Hansestadt Demmin dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm 14/16 cm Stammumfang. Die Fläche vom Grundstück 2 ist als private Parkanlage vom Grundstückseigentümer zu erhalten. Als private Grünfläche zwischen örtlicher Verbindung und der B 194 sind im Flangebiet die von Erschließungsgrünpflanzung mit Büschen nach Liste 1 (1 Stück/25 m²) und Sträuchern nach Liste 2 (1 Stück/5 m²) zu bepflanzen, Pflanzqualität: Heister 200/250 bzw. Sträucher 2 x verpflanzt. An der Nord- und Ostgrenze des GI ist von Grundstückseigentümer auf dem Baufeld B jeweils ein Streifen von 5 m Breite mit Büschen nach Liste 1 und Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Baum und 10 Sträucher auf 15 m²). Pflanzqualität: Heister 200/250 bzw. Sträucher 2 x verpflanzt. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen ein großkröniger Baum nach Liste 1 von jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der Verkaufsfäche zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 14/16 cm Stammumfang. Auf nicht überbaubaren Grundstücken sind je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen ein großkröniger Baum nach Liste 1 von jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der Verkaufsfäche zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 14/16 cm Stammumfang. Auf nicht überbaubaren Grundstücken sind je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen ein großkröniger Baum nach Liste 1 von jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der Verkaufsfäche zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 14/16 cm Stammumfang.

1.9 PFLANZGEBOTE: ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND GÄSSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Die Bäume der Parkanlage sind von jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten. Auf der auf dem Plan gekennzeichneten Anfängelfläche südlich der Baufeld A ist von Erschließungsgrünpflanzung der angrenzenden Baufeldern die GI eine Baumreihe bestehend aus Baumweiden (Salix alba) zu pflanzen und von der Hansestadt Demmin dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm 14/16 cm Stammumfang. Die Fläche vom Grundstück 2 ist als private Parkanlage vom Grundstückseigentümer zu erhalten. Als private Grünfläche zwischen örtlicher Verbindung und der B 194 sind im Flangebiet die von Erschließungsgrünpflanzung mit Büschen nach Liste 1 (1 Stück/25 m²) und Sträuchern nach Liste 2 (1 Stück/5 m²) zu bepflanzen, Pflanzqualität: Heister 200/250 bzw. Sträucher 2 x verpflanzt. An der Nord- und Ostgrenze des GI ist von Grundstückseigentümer auf dem Baufeld B jeweils ein Streifen von 5 m Breite mit Büschen nach Liste 1 und Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Baum und 10 Sträucher auf 15 m²). Pflanzqualität: Heister 200/250 bzw. Sträucher 2 x verpflanzt. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen ein großkröniger Baum nach Liste 1 von jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der Verkaufsfäche zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 14/16 cm Stammumfang. Auf nicht überbaubaren Grundstücken sind je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen ein großkröniger Baum nach Liste 1 von jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der Verkaufsfäche zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 14/16 cm Stammumfang. Auf nicht überbaubaren Grundstücken sind je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen ein großkröniger Baum nach Liste 1 von jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der Verkaufsfäche zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 14/16 cm Stammumfang.

Pflanzliste 1 Einheimische, großkrönige Bäume:

Acer platanoides	15%	Spirähe	10%
Acer pseudoplatanus	15%	Bergahorn	10%
Quercus robur	15%	Traubeneiche	10%
Tilia cordata	15%	Weidenröschen	10%
Fraxinus excelsior	15%	Eiche	10%
Salix alba	15%	Silberweide	10%
Picea abies	10%	Vogelkirsche	10%

Pflanzliste 2 Einheimische Sträucher:

Corylus avellana	10%	Hassel	10%
Cornus sanguinea	10%	Bergahorn	10%
Eunomys europaea	10%	Pflanzweiden	10%
Prunus spinosa	10%	Schlehe	10%
Rosa canina	10%	Hundertrose	10%
Rhamnus cathartica	10%	Kreuzdorn	10%
Sambucus nigra	10%	Schwarzer Holunder	10%
Salix caprea	10%	Salweide	10%
Salix purpurea	10%	Pappulweide	10%
Carex monogyna	10%	Weißdorn	10%

Pflanzqualität: je nach Festsetzung Hochstamm 14/16 oder Heister 200/250

Pflanzliste 2 Einheimische Sträucher:

Corylus avellana	10%	Hassel	10%
Cornus sanguinea	10%	Bergahorn	10%
Eunomys europaea	10%	Pflanzweiden	10%
Prunus spinosa	10%	Schlehe	10%
Rosa canina	10%	Hundertrose	10%
Rhamnus cathartica	10%	Kreuzdorn	10%
Sambucus nigra	10%	Schwarzer Holunder	10%
Salix caprea	10%	Salweide	10%
Salix purpurea	10%	Pappulweide	10%
Carex monogyna	10%	Weißdorn	10%

Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt

Die vorhandenen Teile sind durch Erschließungsgrünpflanzung zu sanieren und als Regenrückhaltebecken 1, 2 und 3 auszubauen.

Die Regenrückhaltebecken sind in Biotopvernetzung hergestellt. Die Ausführungsplanung ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzureichen.

2. FESTZESTUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ § 9 (1) 24 BauGB

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission auf den Industrie- und Gewerbebetrieben so zu begrenzen, dass die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Die Kontrolle über das Einhalten der vorgegebenen Emissionskontingente erfolgt dadurch, dass die sich aus flächenbezogenen Prognoseberechnungen ergebenden isoplethene Immissionshöhen (L_{eq} = 4,0 m) die gegenüberliegenden Emissionskontingente flächendeckend unterschreiten müssen.

EMISSIONSKONTINGENTE DER EINZELNEN GEWERBEFLÄCHEN

(Immissionshöhe: 1,0 m, Immissionshöhe: 4,0 m)

ID-Nr.	Nutzung	Fläche B [m ²]	Schalleistung pro Variante			
			Vorbereitung	Kontingierung	Immissionshöhe 1,0 m	Immissionshöhe 4,0 m
A 1	HKW	16200	66,5/59,0	108,7	66,0/60,0	110,1/108,1
A 2	GI	12000	55,0/45,0	95,1	60,0/45,0	100,9/79,9
A 3	GI	2900	50,5/45,0	85,1	55,0/45,0	89,6/79,9
B 1	Rezeptionshof	28200	68,0/68,0	112,5/110,5	79,0/40,0	123,5/84,5
B 2	GI, frei	4550	-	-	66,0/40,0	104,8/76,6
C	GI, frei	5820	-	-	76,0/61,5	115,0/99,1
D 1	GE, frei	5970	-	-	74,0/40,0	111,8/73,3
D 2	GE, frei	2140	-	-	70,0/40,0	103,3/73,3
E	GE	475	-	-	58,0/40,0	84,7/66,7
F	GE, Villa	862	-	-	55,0/40,0	84,4/69,4
G	GE	1910	-	-	73,0/40,0	105,8/72,8

Straßenprofile M 1:100

Planstraße A
Querschnitt 1 - 1
B Kfz F B
1,00 6,50 1,50 1,00

Planstraße B
Querschnitt 2 - 2
B F Kfz B
1,00 1,50 6,50 1,50 1,00

Wendeschleife
Querschnitt 3 - 3
Kfz G Kfz B
6,50 1,00 6,50 1,00

Hinweise

- Im Bereich der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m und jegliche Bepflanzung nicht zulässig.
- Baufeldern, die an das hochwassergefährdete Gebiet angrenzen, müssen eine Geländehöhe von größer als 1,57 m über NN aufweisen.
- Multimediale Flächen sind als kamputergrafische Flächen bekannt. Die Tierarbeiten sind mit entsprechenden Vorkehrungen durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamputergrafische Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Multimedialeigentum stehende Utensilien im Gelände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der unmittelbaren Umgebung sofort neu einzustellen und der Multimedialeigentümer zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStG Nr. 1 (Voll) Meldepflicht: Vorwarnung Nr. 23 vom 28.12.1983, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesdenkmalbehörden zu sichern. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Funde zu erhalten. Verantwortlich hierfür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert der Funde erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuelle verborgene Funde gem. § 11 DStG Nr. 1 (Voll) unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verletzungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Für alle Baufeldern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.

Nachrichtliche Übernahme

Rein Auftreten von Anzeichen für bleibende Belastungen des Bodens, ist zur Beseitigung der Altlasten eine Anzeige an das zuständige Umweltamt zu veranlassen.

Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 12 "Industriegebiet" - ehemaliges Zuckerfabrikgelände, Meyenkrebs in der Hansestadt Demmin

Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 18. Februar 1994 § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1989 (BGBL S. 2233), zuletzt geändert durch die Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzgebung vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) wird beschlossen, dass die nachfolgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Industriegebiet" - ehemaliges Zuckerfabrikgelände, Meyenkrebs in der Hansestadt Demmin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenerklärung
Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen
Darstellung ohne Normcharakter
Teil B - Text (Textliche Festsetzungen)

Kartengrundlage

Legierungsmittel Maßstab 1:1000 von Vermessungsbeamten Hoffmann und Penner/Walder Str. 2/17034 Neubrandenburg
- Flurstücksgrenzen anhand qualitativ schlechterer Kopie der Flurstückskarte Maßstab 1:4000 einbezogen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1989 (BGBL I S. 2233), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzgebung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzgebung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL I S. 58) Landesverordnung M.-V. vom 26.04.1994 (GS M.-V. GL. Nr. 2130 - 30) Kommunalverordnung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M.-V.) vom 18.02.1994 (GS M.-V. GL. Nr. 2020 - 2)

Übersichtslageplan

Maßstab 1:50 000

Bebauungsplan Nr. 12 "Industriegebiet" - ehemaliges Zuckerfabrikgelände, Meyenkrebs in der Hansestadt Demmin

Planverfasser:
BBN Baubürgerinnengemeinschaft
Neubrandenburg mbH