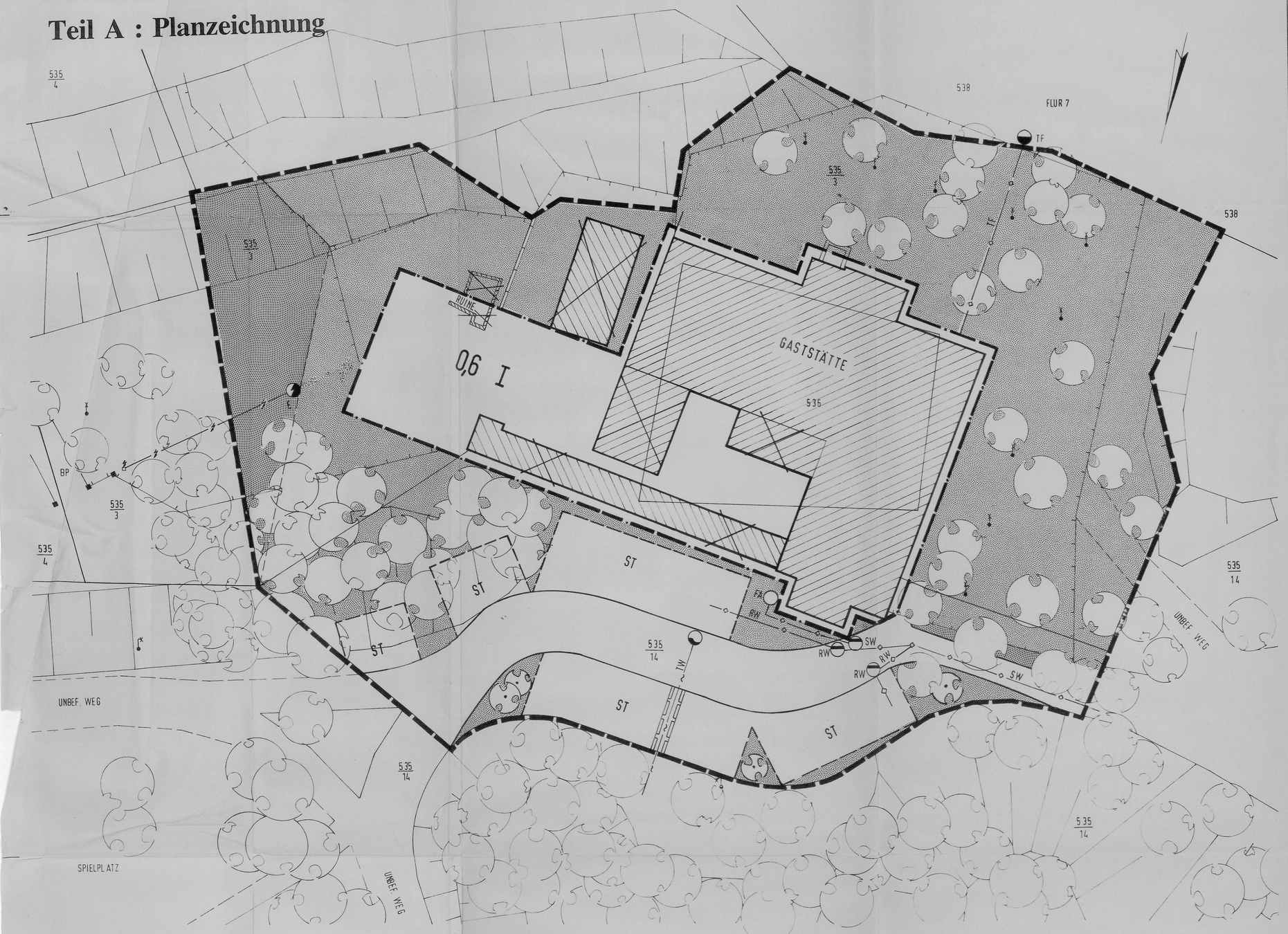
Satzung der Hansestadt Demmin über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.13 zum Um- und Ausbau des Tannenrestaurants in Demmin

für die Flurstücken 535/3, 535/14 und 536 der Flur 7 der Gemarkung Demmin

Auf Grund des § 246a Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Hansestadt Demmin vom . . und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 zum Um- und Ausbau des Tannenrestaurants in Demmin für die Flurstücken 535/3, 535/14 und 536 der Flur 7 der Gemarkung Demmin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A : Planzeichnung



Teil A : Planlegende

I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

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

- 0,6 — Grundflächenzahl
- I — max. Anzahl der Vollgeschosse

2. Baugrenzen

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

- Baugrenze

3. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Straßenverkehrsfläche

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- SW — Schmutzwasserleitung
- RW — Regenwasserleitung
- TW — Trinkwasserleitung
- E — Energieversorgungsleitung
- TF — Telefonkabel

6. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung

gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

- SW — Übergabepunkt Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwassersammler
- FA — Fettabscheider
- RW — Übergabepunkt Regenwasser der Stellflächen in den öffentlichen Schmutzwassersammler
- TW — Anschluß an die zentrale Wasserversorgung
- E — Anschluß an die Stromversorgung
- Vorhandener Trasformator
- TF — Telefonanschluß

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsgaragen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- ST — Stellplätze
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

II. Kennzeichnungen

1. Vorhandene ober- und unterirdische Leitungen

- vorhandene Beleuchtungskörper

2. Ordnungsnummern

- 7 — Flurnummer
- 535/14 — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen

3. Vorhandene Bebauung

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die abgerissen werden sollen
- Vorhandene Mauer
- Vorhandene Grundstückseinfriedung

4. Sonstige Kennzeichnungen

- Vorhandene Böschung
- UNBEFEST — Vorhandener, unbefestigter Weg
- Geplante Grundstücksgrenze

III. Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, 1993, S. 466).

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
2. Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom 12.11.1993.
3. Der zugrundegelegte Höhen- und Lageplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Stand vom April 1994.
4. Grundlage für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
   - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)
   - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
   - die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBauO M-V)

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Plangebiet dient der Unterbringung der bereits vorhandenen Ausflugsgaststätte "Tannenrestaurant".

1.2. Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- bauliche Anlagen, die das gastliche Angebot von Schank- und Speisewirtschaften ergänzen, wie z.B. Kegelbahnen

1.3. Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Läden, die eine Verkaufsfläche von 70 m² nicht überschreiten, sofern diese in ihrem Warenangebot der Angliederung an eine Ausflugsgaststätte entsprechen

1.4. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Definition der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in vorhergehenden Satz bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

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

2.1. Die definierten Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch vortretende Gebäudeteile bis max. 0,5 m überschritten werden.

2.2. Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen (privat) im Sinne der §§ 14 BauNVO und 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB ist außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche - auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - zulässig. Gleiches gilt für die Errichtung baulicher Anlagen, die entsprechend § 6 Abs. 11 und 12 LBauO M-V in den Abstandsflächen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

3. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1. Das Plangebiet wird durch einen bereits vorhandenen, unbefestigten Weg gequert und somit erschlossen.

3.2. Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche ohne räumliche Trennung der Straßenverkehrsfläche und des Fußgängerweges auszubauen.

3.3. Der Bereich der Verkehrsfläche, welchen Stellplätze angegliedert werden, ist zu befestigen. Zur Befestigung sind Beton- oder Natursteinpflaster zu verwenden.

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

4.1. Öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen der Hansestadt Demmin sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine Versiegelung dieser Flächen ist nicht statthaft. Bei geplanten Baumaßnahmen sind die als Bestand dargestellten Bäume zu erhalten.

4.2. Private Grünflächen

4.2.1. Teile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden als private Grünfläche festgesetzt.

4.2.2. Die private Grünfläche darf für Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 BauNVO und 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB sowie für bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 11 und 12 LBauO M-V überbaut werden.

4.2.3. Die Stellplätze sind versickerungsunfähig auszubauen. Zur Befestigung sind Beton- oder Natursteinpflaster zu verwenden. Materialauswahl und Farbgebung ist auf die Gestaltung der Wegefläche in unmittelbaren Bereich der Stellplätze abzustimmen. Der Untergrund ist vermittels von Folien, wasserdichten Betons o.ä. dauerhaft gegen von den Stellplätzen anfallendes Sickerwasser zu schützen.

4.2.4. Der vorhandene Baumbestand im Bereich des Privatgrundstückes ist zu erhalten. Ist im Bereich der Bäume eine Versiegelung notwendig, so ist eine ausreichend große Baumscheibe [1,5 m x 1,5 m] unversiegelt zu belassen.

4.2.5. Als Ausgleich für die zu erwartende zusätzliche Versiegelung im Bereich des Plangebietes sind folgende Maßnahmen zu treffen:

4.2.5.1. *Fassadenbegrünung*

Mind. 5 % der Wandflächen baulicher Anlagen sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu im nördlichen und nordöstlichen Bereich, Wein im südöstlichen bis westlichen Bereich) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2.5.2. *Baumbepflanzung*

Im Bereich der Stellplätze sind an raumwirksamen Schwerpunkten Baumpflanzungen vorzunehmen. Folgende Arten dürfen zur Anwendung gelangen

- Acer plantanoides	Spitzahorn
- Quercus robur	Stieleiche
- Quercus petraea	Traubeneiche

4.2.5.3. *Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse*

Die vorhandenen Bäume im Bereich des Plangebietes sind mit Nistmöglichkeiten für Vögel unterschiedlicher Art sowie für Fledermäuse auszustatten. Diese sind katzen- und mardersicher anzubringen und haben den Darstellungen in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu entsprechen.

4.3. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaues der baulichen Anlagen.

5. Flächen für die Wasserwirtschaft

gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

5.1. Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserhaltung Demmin.

5.2. Aufgrund dieser Tatsache ist der Boden im gesamten Plangebiet vor eindringenden Schadstoffen zu schützen.
Folgende Maßnahmen sind entsprechend ATV - Arbeitsblatt A 142 zu treffen:

1. In der Phase der Bauausführung ist zu beachten, daß zum Einsatz kommende Baustoffe und Bauhilfsstoffe nicht grundwassergefährdend sein dürfen. Bei der Bauausführung nicht zulässig sind:
   - die Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten an Baumaschinen, Geräten, Fahrzeugen
   - die Errichtung von Werkstätten, Wohn- und Lagerplätzen
   - die Anlage von Toiletten. Es ist eine transportable Toilettenanlage mit dichten Sammelbehälter aufzustellen. Die Fäkalien sind regelmäßig abzufahren und schadlos zu entsorgen.
   - das Lagern von Kraftstoffen, Ölen, Schmiermitteln
2. Im Bereich der Stellplätze ist der Boden vor Sickerwasser und damit insbesondere vor Kontamination durch Kraftstoffe und Öle zu schützen. Das sich sammelnde Regenwasser dieser Flächen ist in die örtliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Die besonderen Bestimmungen zum Aufbau, zur Materialwahl und zur Überwachung von Schmutzwasserleitung in der Trinkwasserschutzzone II sind zu beachten.

5.3. Kommt es aufgrund technischen Versagens zu Bodenkontaminationen, ist in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Demmin, der kontaminierte Boden auszutauschen und zu entsorgen.

6. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1. Die ausgewiesene nördliche Stellfläche wird durch eine vorhandene Trinkwasserleitung gequert. Aus diesem Grunde wird in diesem Bereich ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten des Rechtsträgers dieser Trinkwasserleitung definiert.

II. Landesbauordnungsrechtliche Hinweise

1. Sicherung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

gem. § 4 Abs. 1 LBauO M-V

1.1. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen öffentlichen, unbefestigten Weg, der das Plangebiet quert.

1.2. Die ausgewiesenen Stellflächen sowie der Bereich der Verkehrsfläche, dem die Stellplätze unmittelbar angegliedert sind, sind durch eine Pflasterung zu befestigen.

2. Entsorgungsmäßige Erschließung

gem. § 41 LBauO M-V

2.1. *Regenwasser*

2.1.1. Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen sowie der im Bereich der Gaststätte darüber hinaus befestigten Wege, Terrassen u. dgl. ist vor Ort zu versickern.

2.1.2. Das im Bereich der Stellflächen und der teilversiegelten Verkehrsfläche anfallende Regenwasser ist dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

2.2. *Schmutzwasser*

2.2.1. Das anfallende Küchenschmutzwasser ist über einen Fettabscheider vorzuklären und zusammen mit den häuslichen Schmutzwässern über den bereits vorhandenen Schmutzwassersammler einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Neu zu bauende Schmutzwasserleitungen sind in einem Schutzrohr zu verlegen.

3. Versorgungsmäßige Erschließung

gem. § 40 LBauO M-V

3.1. *Trinkwasser*

3.1.1. Das Plangebiet verfügt bereits über einen Trinkwasseranschluß. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert.

3.2. *Löschwasser*

3.2.1. Der Löschwasserbedarf ist über die Trinkwasserleitung abzusichern.

4. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

4.1. *Energie*

4.1.1. Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz.

4.2. *Telekom*

4.2.1. Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes ist bereits gesichert.

III. Nachrichtliche Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

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

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am . . den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, 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., Mi., Do. 7.15 - 12.15 Uhr; 13.00 - 16.30 Uhr
Di. 7.15 - 12.15 Uhr; 13.00 - 17.45 Uhr
Fr. 7.15 - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus II, Bauamt, Quitzerower Weg 31 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

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

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

6. 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 geltend gemacht werden.

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom . . gebilligt.

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

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

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

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

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . in den "Demminer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

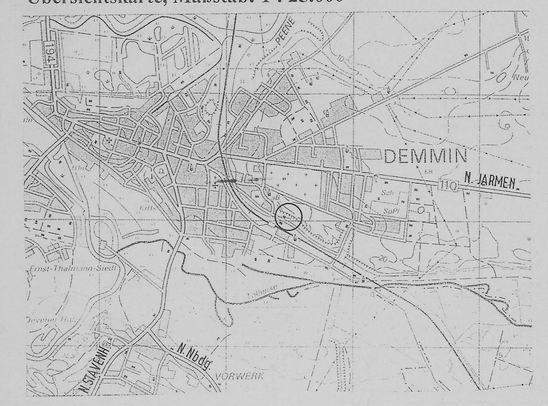
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am . . in Kraft getreten.

Demmin, d.

Ort, Datum — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 25.000



Vorentwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13

PROJEKT	UM- U. AUSBAU DES TANNENRESTAURANTS IN DEMMIN
BAUHERR	GbR BEHREND, KALINOWSKI, TURTSCHAN
DATUM	AUG 1994
MASSTAB	1: 200
BLATT NR.	
ANLAGE	
BEARBEITET	JA/MÜ

106/93-2k

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