

Satzung der Hansestadt Demmin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur - Schnellwerkstatt

für das Gebiet der Flurstücken 589 (teilweise), 590/1, 590/2, 591/3, 591/6 (teilweise) und 591/7 der Flur 7 der Gemarkung Demmin (Grundstück des ehemaligen Sägewerkes in der Stavenhager Straße) sowie des Flurstückes 426/1 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk

Gemarkung Demmin (Grundstück des ehemaligen Sägewerkes in der Stavenhager Straße) sowie des Flurstückes 426/1 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk

426/1 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) in Verbindung mit § 243 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.06.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende

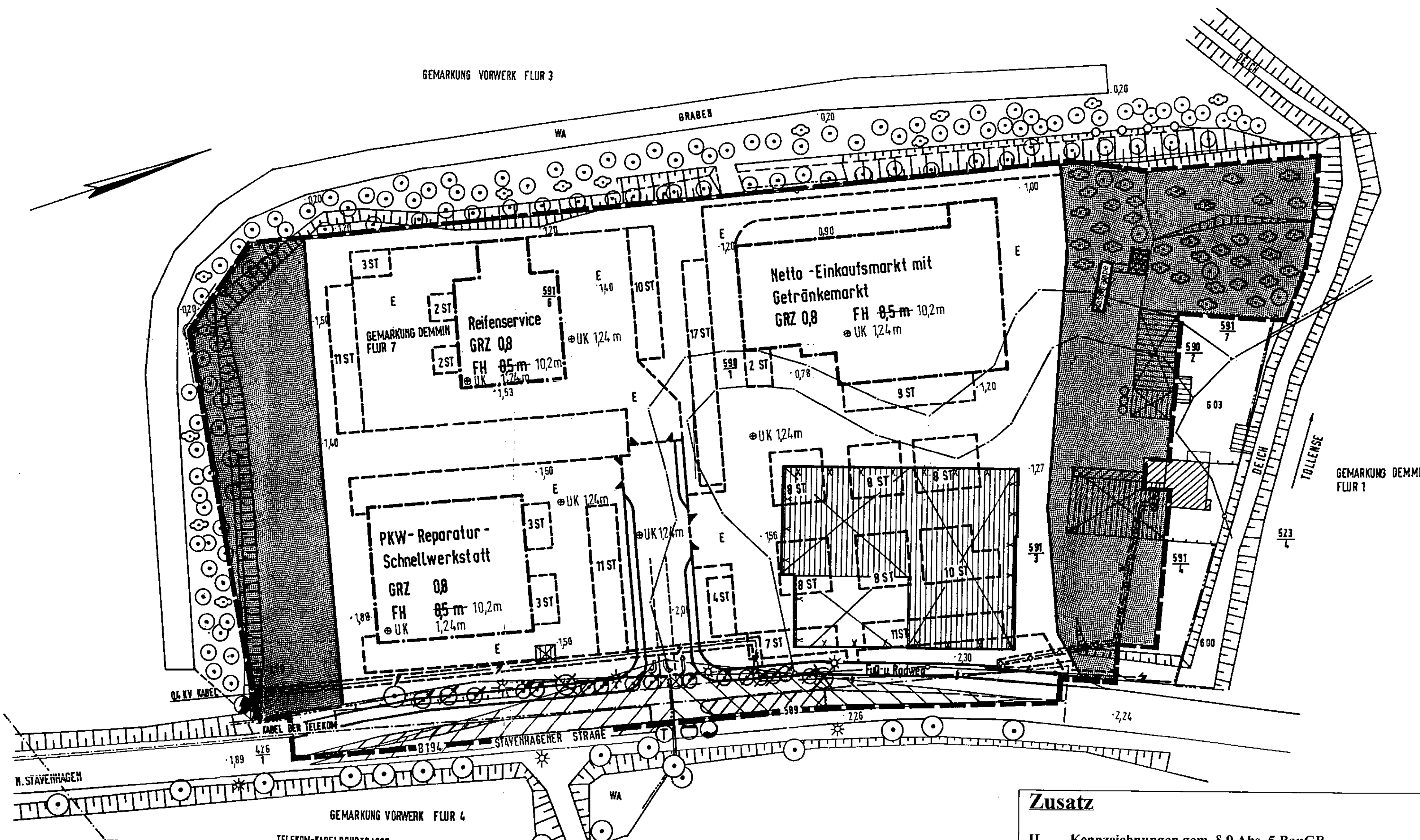
Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt für das

Gebiet der Flurstücken 589 (teilweise), 590/1, 590/2, 591/3, 591/6 (teilweise) und 591/7 der Flur 7 der Gemarkung Demmin (Grundstück des ehemaligen Sägewerkes in der

Stavenhager Straße) sowie des Flurstückes 426/1 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab: 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 9 Abs. 2 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- FH 85 m x 10,2 m max. Flurstücksfläche über obererdeckte Verkehrsflächen

2. Baugrenzen

- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Sichtdreieck

4. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Übergabepunkt Regenwasser in die örtliche Vorflut
- Übergabepunkt Schutzwasser in den öffentlichen Schutzwasserkanal
- Anschluss an die zentrale Wasserversorgung
- Anschluss an die Stromversorgung
- Telefonanschluss

5. Grünflächen

- Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhalt vorhandener Bäume
- Erhalt vorhandener Sträucher
- Fällen vorhandener Bäume
- Bodung vorhandener Sträucher
- unsupplanzender Baum

Zusatz

II. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind; Maßnahmen der Altlastensanierung sind im Durchführungsvertrag zwischen Hansestadt und Vorhaben- und Erschließungsplanträger vertraglich vereinbart

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäudebestand des ehemaligen Sägewerks, der abzureißen ist
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 3 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze gem. § 9 Abs. 4 Nr. 4 BauGB
- Stellplätze
- Erschließungswege
- Höheanlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB; hier: Mindesthöhe der unteren baulichen Anlagen in m über NN

III. Festsetzungen ohne Normcharakter

- Flur 7 Flurnummer
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Gen.Dem. Gemarkungsnamen
- Höhepunkt in m über NN
- Yorhandener Leitungsbestand
- 0,4 KV-Fabel der EMO AG Neubrandenburg

- Sonstige Kennzeichnungen
- B 191 Bundesstraße 194
- WA Wasserfläche
- vorhandene Wohnbebauung
- vorhandene Einfriedigungen
- vorhandene Laternen

III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wurde:
 - Mahnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BaunM-Gesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) - BaunM neue Fassung
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1984 (BGBl. I, S. 2123) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1994 (BGBl. I, S. 1189) - BaunM alte Fassung
 - BaunM-Verordnung (BaunM-VO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Planstellenverordnung (PlanStV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Planstellenverordnung (PlanStV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Planstellenverordnung (PlanStV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 132)
 - Landesbauordnung - V vom 24.04.1984 (LSBO M-V)

Teil B : Text

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 - Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt. Zulässig ist:
 - die Errichtung eines Lebensmittel-Einkaufsmarktes sowie eines Getränkemarktes mit einer maximalen Nettverkaufsfläche von insgesamt 700 m² und einer max. Gebäudegrundfläche von 1975 m²
 - die Errichtung eines Reifenservice-Betriebes mit einer Gebäudegrundfläche von max. 400 m² sowie die Errichtung einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt mit einer Gebäudegrundfläche von max. 450 m²
- Baugrenzen**

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

 - Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Nebenanlagen**

gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauVO

 - Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauVO außerhalb der durch Bauplanungsrecht gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücke ist zulässig.
- Verkehrsflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 - Im Bereich des definierten Sichtdreiecks ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.
- Private Grünflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

 - Im Bereich der ausgewiesenen, privaten Grünflächen vorhandene Vegetations- (Gehölzbestand) und Nebenanlagen sind zu erhalten. Die entsprechenden Flächen sind mit einer artreichen Grünlandschaft (Krautflur) zu begrünen.
 - Im Bereich der südlichen Grünfläche sind zur Erhaltung einer Pufferzone zur vorhandenen Wohnbebauung 24 einheimischer Laubbäume entsprechend Artenliste zu pflanzen.
 - Im Bereich der südlichen Grünfläche sind 7 einheimische Laubbäume als Ersatz für die notwendigen Baumfällungen durch die Realisierung der Linksablagegasse zu pflanzen. Darüber hinaus sind die unversorgten Jungbäume, in Baumgruppen in den Bereich der südlichen Grünfläche zu pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 23 BauGB

 - Im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen (Erschließungswege und Stellplätze) sind zusätzlich zu den Festsetzungen d.1., 37 einheimische Laubbäume (je 4 gepflanzte Stellplätze 1 Baum) entsprechend Artenliste zu pflanzen. Dabei ist je zu pflanzen: 2 Bäume je Stellplatz, 2 Bäume je Stellplatz und 2 Bäume je Stellplatz. Die Pflanzung ist mit einer Pflanzung von mind. 2 m² vor Verriegelung und Überfahren zu sichern.
 - Im Bereich der nicht durch Nebenanlagen in Anspruch genommenen, nicht überbaubaren Grundstücke sind zusätzlich zu den Festsetzungen d.1., 37 einheimische Laubbäume (je 4 gepflanzte Stellplätze 1 Baum) entsprechend Artenliste zu pflanzen.
 - Artenliste
Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzboten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:
Acer platanoides Spitzahorn Stammf. 14-16 cm
Acer pseudoplatanus Ahorn Stammf. 14-16 cm
Betula pendula Hänleiche Stammf. 12-14 cm
Fraxinus excelsior Gemeine Esche Stammf. 14-16 cm
Fagus sylvatica Buche Stammf. 14-16 cm
Quercus robur Stieleiche Stammf. 14-16 cm
Tilia cordata Winterlinde Stammf. 14-16 cm
Tilia platyphyllos Sommerlinde Stammf. 14-16 cm

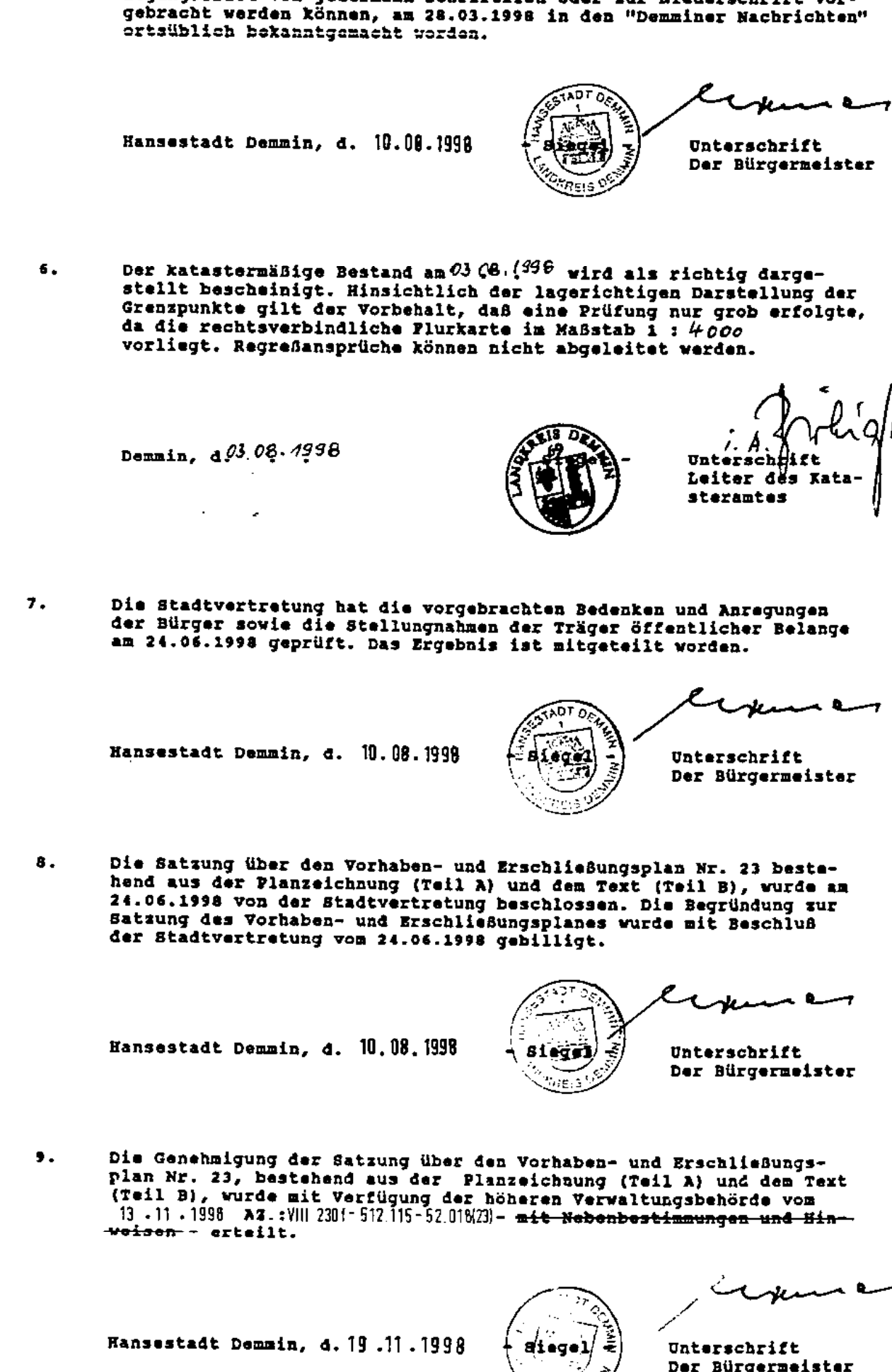
II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Bodendenkmalpflege**
 - In Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 23 ist ein Bodendenkmal bekannt (vergl. Historium in bestehendem Auszug aus Planzeichnung, Maßstab 1 : 500).
Die Parze (blau) kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Messung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher der Eingriffe zu tragen (§ 4 Abs. 5 Bundes M-V-GBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die im Hinblick genommenen Maßnahmen zur Begründung und zur Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landratsamt für Bodendenkmalpflege vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
 - Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. In diesen Fällen ist die örtliche Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Bauplanungs der Landesamt für Bodendenkmalpflege unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

- 100 m - Uferschutzstreifen**
 - Ein Teil der geplanten Bauweise ist im Bereich des 100 m Uferschutzstreifens der Tollenze, in dem entsprechend § 7 Abs. 1 Nr. 1 Uferschutzgesetz die Errichtung baulicher Anlagen verboten ist, gelegen.
 - Mit Schreiben vom 12.05.1998 wurde durch den Landkreis Demmin eine Ausnahmebewilligung zur Inanspruchnahme des Uferschutzstreifens der Tollenze gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 des ersten Gesetzes zum Schutz in Land Mecklenburg - Vorpommern für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 23 erteilt.
- Altlastverdachtsfläche**
 - In Ergebnis von orientierenden Untersuchungen wurden tatsächlich kontaminierte Bereiche ausgetrennt und konkret Verursachungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) ermittelt. Gleichzeitige Verursachungen der Schutzgüter Oberflächen- und Grundwasser festgestellt.
 - MKW wurde in anderen hohen Konzentrationen im Bereich der Waschrumpfe ermittelt. Hier sind aufgrund des hohen Wassergehalts des mit einem ständigen Zutritt in die umliegenden oberirdischen Gewässer gerechnet werden. Eine Einleitung der Trinkwasserleitungen der Hansestadt Demmin ist aber auszuschließen, da der Standort außerhalb des beherrschbaren unterirdischen Einzugsgebietes der Wasserfassung liegt. Dennoch sollte eine Sanierung dieses wahrscheinlich kontaminierten Bereiches in Betracht gezogen werden. Die Sanierungsmaßnahmen vorgesehenen werden, demgegenüber der vorliegenden Bodenkarte nicht auszuführen, um einen kontinuierlichen und langfristigen Schadstoffeintrag zu vermeiden. Grundsätzlich vorgeschriebene Entsorgungsweg sind nach erneuter Probierung und Bewertung dieses kontaminierten Materials einzulösen. Seitens der Landrats Demmin, Untere Wasserbehörde wird ein Sanierungsvertrag von 2.000 mg KW/kg 25 festgelegt.
 - An den anderen untersuchten Bereichen des Geländes des ehemaligen Sägewerks sind teilweise für den Untergrund der Produktionshalle und auch für die Freizeitanlagen der Produktionshalle deutlich erhöhte Werte an MW nachgewiesen worden. Diese Verursachungen könnten die Werte an MW im Einzugsgebiet der Abtragsanlage zusätzlich erhöhen bzw. auch von vornherein in dem Ausschüttungsmaterial enthalten gewesen sein. Tatsächlich ist eine Anreicherung durch die Anreicherung und Ordnung sind hierzu nicht abzuleiten. Grundsätzlich wird empfohlen, Boden aus den Baumabfällen aus dem Gelände zu belassen und keine Verfrachtung des Bodens vorzunehmen. Boden mit einer Belastung von mehr als 3.000 mg KW/kg 25 ist zu entsorgen. Ein Wiederanbau von Material mit einer Belastung, die kleiner als 3.000 mg KW/kg 25 ist, darf nicht tiefer als 1,7 m über NN erfolgen.
- Energieversorgungsleitungen**
 - Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0206 einzuhalten.
 - Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weiter freigelegt und überbaut werden. In tabellarischer Liste nachfolgend erforderlich. Leitungsstrassen sind von Bauplanungen freizuhalten.

Auszug aus der Planzeichnung mit Nachrichtlicher Übernahme eines Bodendenkmals



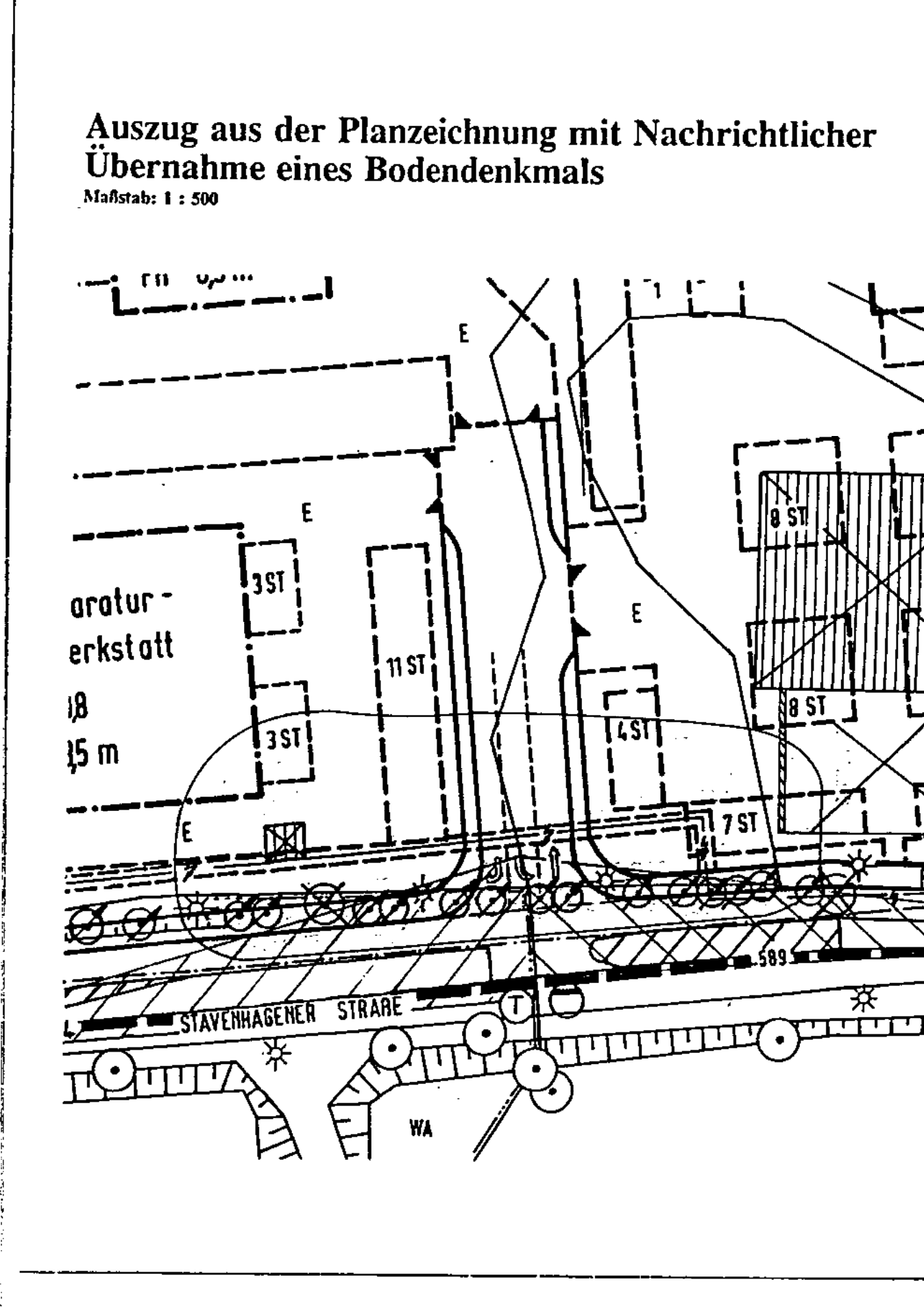
Hinweis

Die Satzung der Hansestadt Demmin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt wurde mit Schreiben vom 21.10.1998 durch die höhere Verwaltungsbehörde (VGH) im Verwaltungsverfahren aus dem Amt der Hansestadt Demmin am 11.11.1998 einen Bescheid über die Ergänzung des Durchführungsvertrages über einen satzungsergänzenden Bescheid gefasst.

Entsprechend dieses Beschlusses war es notwendig, das Planwerk zu ergänzen. Diese Ergänzungen wurden zur besseren Übersichtlichkeit in einer Farbe vorgenommen.

Hansestadt Demmin, d. 12.11.1998

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 20.000



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifenservice, einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

PROJEKT: Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifenservice, einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

BAUHER: JAN. 1998 / JUN. 1998 / NOV. 1998

MASSSTAB: 1:500

BLATT NR. AMLAGE

BEARBEITET: JA / MU

Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlentich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 220247 · Fax. 03998 / 220248