

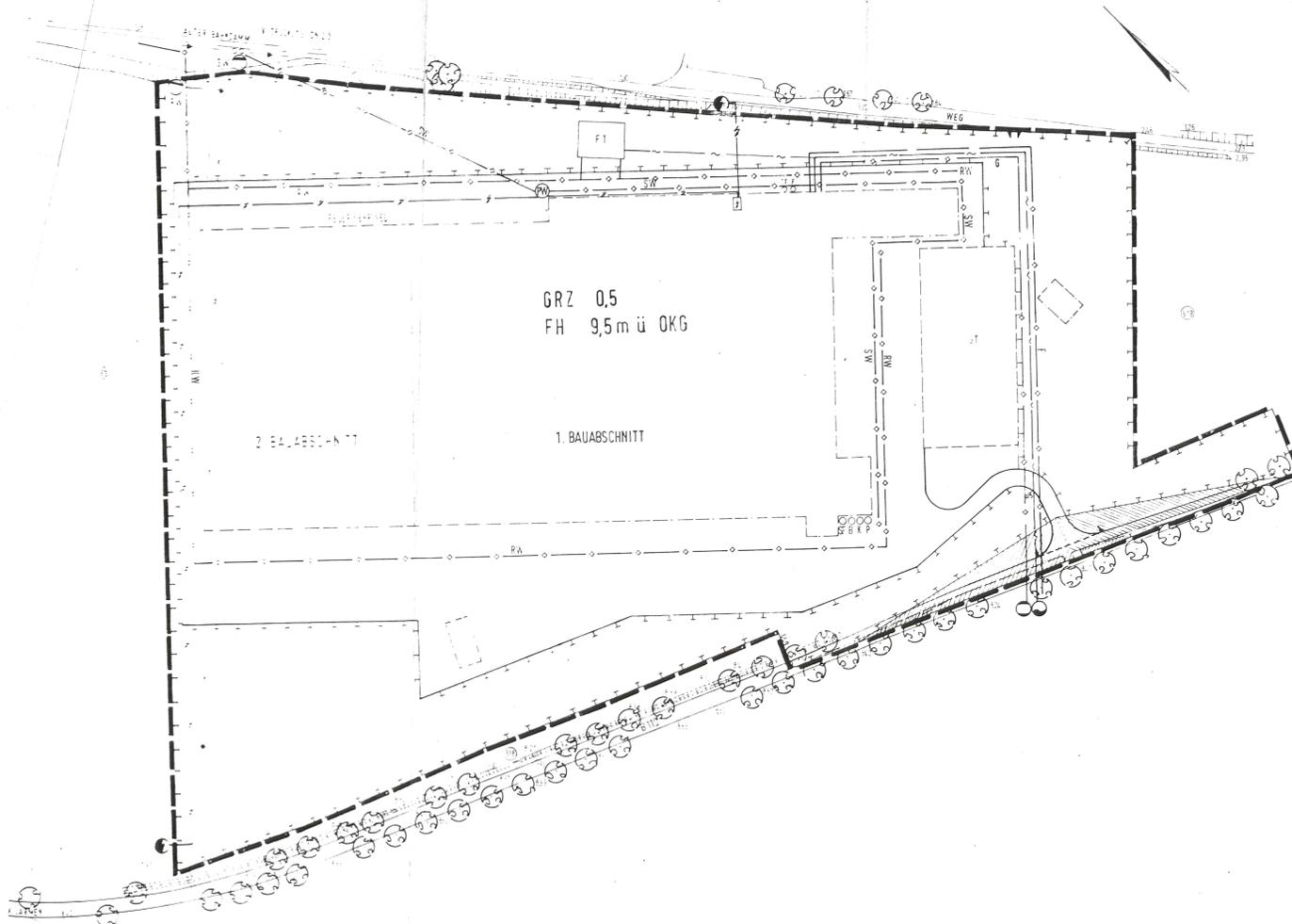
Satzung der Stadt Jarmen über den

# Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines ALDI-Logistikzentrums für die Flurstücken 514, 517, 518 und 519 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen

Auf Grund des § 246a Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung des Artikels 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung Jarmen vom .....

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines ALDI-Logistikzentrums für die Flurstücke 514, 517, 518 und 519 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A : Planzeichnung



## Teil A : Planlegende

### I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO  
05 Grundflächenzahl  
95 Firsthöhe in m über OK-Gelände, Höchstgrenze
- Baugrenzen, Baulinien**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
--- Baugrenze  
- - - Baulinie
- Nebenanlagen**  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
□ Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze  
ST Stellplätze
- Untergeordnete Nebenanlagen**  
gem. § 14 Abs. 1 BauNVO  
□ Flächen für untergeordnete Nebenanlagen

- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
▲ Einfahrtbereich  
▲ Dreieck
- Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
□ Private 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
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB  
-o- Schutzwasserleitung  
-o- Regenwasserleitung  
-f- Mittelspannungsleitung  
-o- Gasleitung
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung**  
gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB  
-o- Übergabepunkt Schutzwasser in den öffentlichen Kanal

- Schmutzwasserpumpstation**
- Übergabepunkt der Regenwasserleitung an die Zuleitung zur örtlichen Vorflut**
- Anschluss an die Stromversorgung**
- Trafostation**
- Anschluss an die zentrale Wasserversorgung**
- Anschluss an die zentrale Ferngasversorgung**
- Sonstige Planzeichen**  
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### II. Kennzeichnungen

- Vorhandene ober- und unterirdische Leitungen**  
- - - Energieversorgungsleitung (110 kV)  
-o- Leitungsstrasse Fernmeldekabel
- Vorgesehene ober- und unterirdische Leitungen**  
○ SF Schlammfang  
○ B Benzinsabscheider  
○ K Kohlenstabsabscheider

### III. Hinweise

- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch Erv. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122).
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom 1. September 1992.
- Der zugrundegelegte Höhen- und Lageplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Stand vom September 1992.
- Grundlage für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:  
- die Flächennutzungsverordnung (FlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 2192, 2193)  
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I, S. 2253, zuletzt geändert durch Erv. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122), einschließlich der Sonderregelungen bis zum 31.12.1997 nach § 246 a  
- das Gesetz der DDR über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (VGBL 2, S. 929), sowie auf seiner Grundlage erlassene Rechtsverordnungen

## Teil B : Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Baugrenzen, Baulinien**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO  
1.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch unversentliche Gebäude- teile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1,50 m überschritten werden.  
1.2. Die definierte Baulinie gilt für die Bebauung des 1. Bauabschnittes und ist für diesen bindend. Bei Erweiterung (2. Bauabschnitt) darf maximal bis zur Baugrenze herangebaut werden.
- Nebenanlagen**  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
2.1. Die Stellflächen sind durch Pflasterung zu befestigen. Eine Vollverpflasterung dieser Bereiche ist nicht statthaft.
- Flächen für untergeordnete Nebenanlagen**  
gem. § 14 Abs. 1 BauNVO  
3.1. Die für die Nutzung des Gewerbegebietes notwendigen Rangier- und Ladeflächen werden als notwendige, untergeordnete Nebenanlagen festgesetzt. Diese Flächen dürfen vollversiegelt werden.  
3.2. Neben den zeichnerisch festgesetzten untergeordneten Nebenanlagen sind darüber hinaus auch weitere unversentliche Nebenanlagen (Fußwege u.ä.) zulässig.  
3.3. Zur Gewährleistung der Brandbekämpfung ist in Norden und Nordosten des Plangebietes eine Notzufahrt (Feuerzufahrt) festgesetzt.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
4.1. Das Gewerbegebiet erhält eine Anbindung an die Bundesstraße 8 110 in Richtung Jarmen.  
4.2. Im Bereich des Sichtdreiecks ist eine ungehinderte Einsicht in den Straßenraum in diesen Bereich unzulässig.
- Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
5.1. Private Grünflächen  
5.1.1. Die nicht überbaubare, private Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.  
5.1.2. Die unversiegelten Bereiche der privaten Grünfläche sind mittels einzugrünender, Stiersträuchern, Bäumen und Heckenpflanzungen einzugrünen.  
5.1.3. Die privaten Grünflächen dürfen für notwendige untergeordnete Nebenanlagen (z.B. 14 Abs. 1 BauNVO) sowie für Stellflächen (z.B. § 9 (1) Nr. 4 BauGB) voll- bzw. teilversiegelt werden. Der maximale Versiegelungsgrad der privaten Grünflächen beträgt 50 % der zulässigen Grundflächenzahl.  
5.1.4. Die Begrünung des Gewerbegrundstückes hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus der baulichen Anlagen.

### II. Bauplanungsrechtliche Hinweise

- Gestaltung**  
gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO  
1.1. Dachform  
Ungleichmäßige Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig. Es sind nur Gebäude mit Sattel- bzw. Flachdach zugelassen.  
1.2. Sockelböden  
Die maximale Sockelhöhe wird auf 1,30 m über Oberkante Gelände festgelegt.
- Sicherung der Erschließung**  
2.1. Verkehrliche Erschließung  
gem. § 4 Abs. 1 BauO

- Die Anbindung des Plangebietes an die B 110 erfolgt bei Kilometer 45,87.
- Zur Gewährleistung der gefahrlosen Ein- und Ausfahrt ist auf der Bundesstraße 8 110 im Bereich des Ein- und Ausfahrtsbereiches ein Verkehrszeichen (V 20) zu errichten. Konstruktiv beträgt die Ausfahrtsbreite ohne Tragflächenabstand etwa 11 m.
- Es ist statthaft die Grundstückszufahrt und die Rangier- und Ladeflächen mit Gräben voll- bzw. mit Verbundpflaster teilversiegeln. Eine bituminöse Befestigung ist lediglich für den unmittelbaren Zufahrtbereich zulässig.
- Die ausgewiesenen notwendigen Stellflächen sind mit Verbundpflaster zu befestigen. Eine ausreichende Begrünung der Fläche ist zu gewährleisten.
- Entsorgungsmäßige Erschließung**  
gem. § 41 BauO  
2.2.1. Regenwasser  
Das Regenwasser der versiegelten Flächen wird im Norden des Plangebietes in einem Kontrolllochtank gesammelt und von dort über eine ca. 450 m lange, im örtlichen Raum zu verlaufende Freileitung in den Abflurgraben des derzeit vorhandenen Oxidationsloches der Kollektorstation Jarmen eingeleitet. Dieser Graben mündet direkt in die Peene. Ein Ausbau des Grabens ist zur Zeit nicht nötig.  
2.2.2. Schmutzwasser  
2.2.2.1. Das Schmutzwasser des Machplatz- und des Tankstellenbereiches (incl. Regenwasser) wird über einen Schlammfang, Benzinsabscheider, Kohlenstabsabscheider und Probenentnahmeschacht vorklärt.  
2.2.2.2. Die Klärschlammabwässer sind durch einen Stärkescheider und einen Fettabscheider vorklären.  
2.2.2.3. Die vorgewinigten Schmutzwässer werden mit den häuslichen Schmutzwässern über eine Pumpstation in die im Nordosten des Plangebietes situierte Druckleitung zur noch zu errichtenden Kläranlage gepumpt.  
2.2.2.4. Als Übergangslösung bis zur Fertigstellung der 1. Bauabschnitte der Kläranlage ist eine Container-Kläranlage vorzusehen. Zur Abklärung der Bauphase sind transportable Toilettenanlagen vorzusehen.
- Verordnungsmäßige Erschließung**  
gem. § 40 BauO  
2.3.1. Trinkwasser  
2.3.1.1. Der Trinkwasseranschluss erfolgt an die vorhandene Leitung (100-100) der Wasser-AG in Süden des Plangebietes in gegenüberliegenden Straßenraum der Bundesverkehrsstraße 8 110.  
2.3.1.2. Die Trinkwasserleitungen verlaufen in Osten des Plangebietes entlang der Stellfläche in Grünbereich.  
2.3.2. Löschwasser  
2.3.2.1. Das Löschwasser ist über einen Feuerlöschteich mit minimal 380 m³ Inhalt abzusichern.  
2.3.2.2. Die Spülung des Löschwasserbehälters erfolgt in Bedarfsfall über die Trinkwasserleitung.  
2.4. Schutz gegen schädliche Einflüsse  
gem. § 16 BauO  
2.4.1. Das Plangebiet ist mit einer Föhnwindrichtung entwässert. Bei planungs- und erdarbeiten ist darauf zu achten, dass angeregung (noch vorhandene Rohrleitungen bzw. geplante Regenwasserleitungen) angeschlossen sind.
- Sonstige Erschließungsmaßnahmen**  
2.5.1. Energie  
2.5.1.1. Die Energieversorgung erfolgt über zwei 20 KV-Mittelspannungsleitungen in Einschluss.  
2.5.1.2. Zur Sicherung des Bedarfs im Niederspannungsbereich wird eine Trafostation in den Sozialtrakt integriert.  
2.5.1.3. Die Trassierung der notwendigen Versorgungsleitungen erfolgt in der Notzufahrt bzw. im Grünbereich.  
2.5.2. Telekom  
2.5.2.1. Die notwendigen 30 Doppelladern zur Abklärung der Fernanlei- versorgung sind in Grünbereich östlich der Stellfläche zu verlegen.

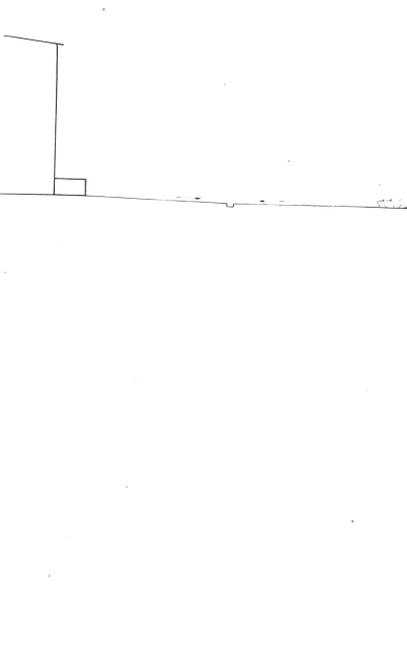
- Nachrichtliche Hinweise**  
1. Im Bereich der 110 KV-Freileitung ist ein Mindestabstand baulicher Anlagen von 25 m zu sichern.  
2. Bei Realisierung des 2. Bauabschnittes ist entweder diese Abstandsregelung einzuhalten bzw. eine Demontage der Freileitung anzustreben.

### Verfahrensvermerke

- 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.  
Jarmen, 13.12.92  
Ort, Datum  
Unterschrift Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.  
Jarmen, 13.12.92  
Ort, Datum  
Unterschrift Bürgermeister
- Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom ... zur Aufgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Jarmen, 13.12.92  
Ort, Datum  
Unterschrift Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Festlegungen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mit der ... gebilligt.  
Jarmen, 13.12.92  
Ort, Datum  
Unterschrift Bürgermeister
- Der Katastermäßige Bestand ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneitigt.  
Darmstadt, 7.1.1993  
Ort, Datum  
Unterschrift Leiter der Katasteramt
- 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.  
Jarmen, 22.04.1993  
Ort, Datum  
Unterschrift Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden ...  
Ort, Datum 22.04.1993  
Unterschrift Bürgermeister
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Ort, Datum 22.04.1993  
Unterschrift Bürgermeister
- Die Erstellung der Genehmigungs- und Erschließungspläne 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 ...  
Ort, Datum 11.05.1993  
Unterschrift Bürgermeister

## QUERSCHNITT RANGIER- UND LADEBEREICH



## Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

PROJEKT ALDI-LOGISTIKZENTRUM JARMEN  
BAUHER IMMOBILIENVERWALTUNG ALBRECHT  
DATUM OKT 1992  
MAßSTAB 1:1000  
ANLAGE  
BEARBEITET TE / JA / MÜ