

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 "Fliesencenter Salewski"

für die Flurstücken 17 (teilweise), 73/3, 73/4, 73/5, 75/1 (teilweise), 79/1, 79/2 (teilweise)

und 79/3 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Kronsberg

Aufgrund des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) und aufgrund des § 86 LBAuO M/V vom 26.04.1994 wird nach

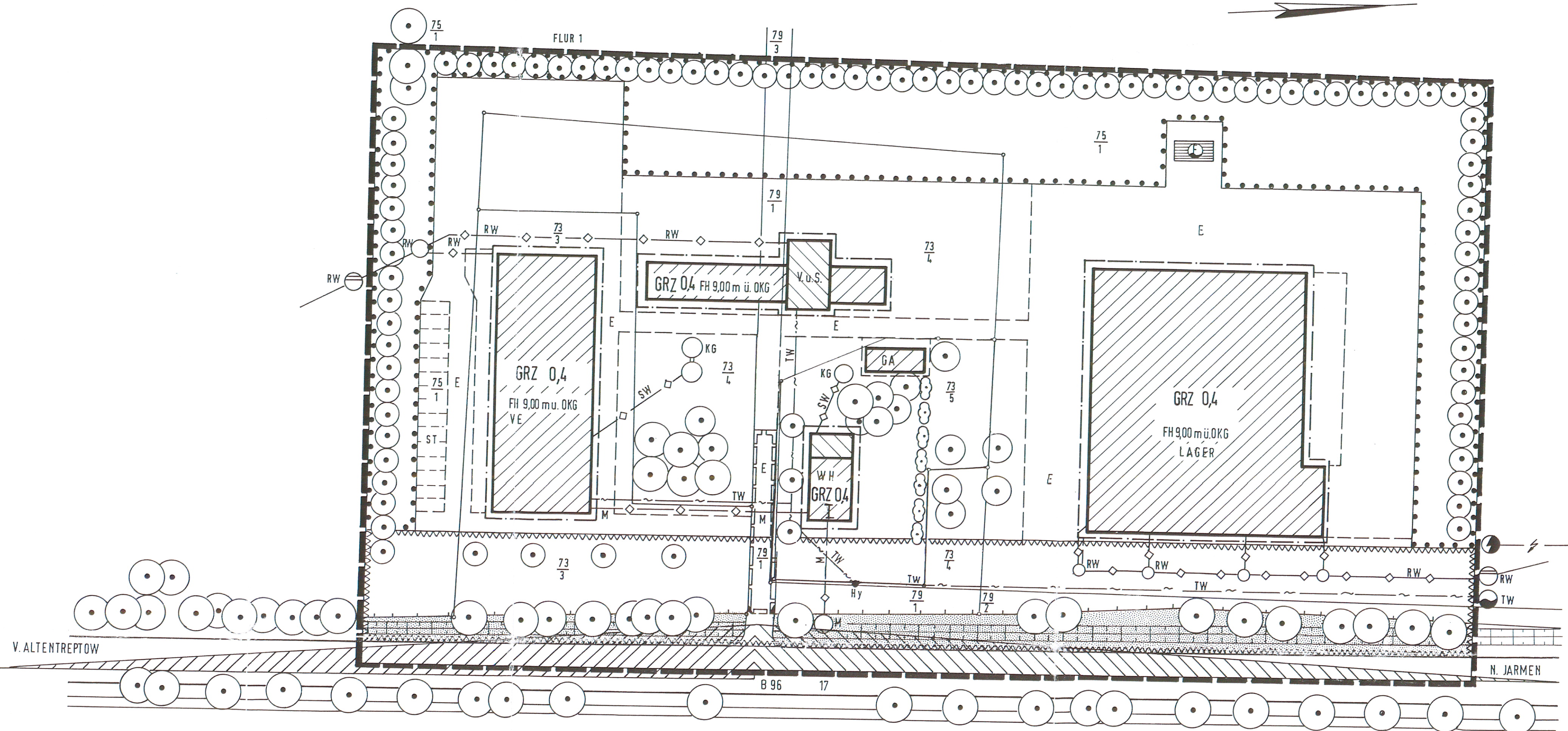
Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 06.03.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 7 "Fliesencenter Salewski" für das Gebiet der Flurstücken 17 (teilweise), 73/3, 73/4, 73/5, 75/1 (teilweise), 79/1, 79/2 (teilweise) und 79/3 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung

Kronsberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

MASSTAB 1:500



I. Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung

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

0,4	Grundflächenzahl
90 m O.K.	zulässige Firsthöhe (m über Oberkante Gelände), Höchstgrenze
I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

2. Baugrenzen

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

---	Baugrenze
□	Straßenverkehrsfläche
▲	Ein- und Ausfahrt
△	Sichtdreieck

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche in Rechtsträgerschaft der Bundesstraßenverwaltung der BfD

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

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

○ Vorhandener Baum (Altbestand)

○ Vorhandener Baum (Neuanpflanzung 1994)

○ Vorhandene Sträucher

6. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung

gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

□	Fläche für die Löschwasserversorgung (Sammelreservoir)
○	Standorte der abflußlosen, dichten Gruben (vorhanden)
○	Anschluß an die zentrale Wasserversorgung
○	Anschluß an die Stromversorgung
○	Anschluß an das Telefonnetz
○	Übergabepunkt Regenwasser

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplatz

Garage

Erschließungswege (vorhanden)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind, hier: Bauverbotszone entlang Bundesstraße

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Vorgesehene Leitungen (Hausanschlüsse)

—	Leitungstrasse Niederspannungskabel
—	Leitungstrasse Fernmeldekabel
—	Leitungstrasse Schmutzwasserleitung
—	Leitungstrasse Trinkwasserleitung
—	Leitungstrasse Regenwasserleitung
●	Feuerlöschhydrant
○	Vorhandener Schacht

3. Ordnungsnummern

FLUR 1	Flurnummer
73	Flurstücksnummern
—	Flurstücksgrenze

4. Sonstige Kennzeichnungen

B 96	Bundesstraße 96 (Km 159,335 - Km 159,525)
///	Bestandsschutz genießende, vorhandene Bebauung
WH	Wohnhaus
V u S	Verwaltungs- und Sozialgebäude

III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet wurde:
 - Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1986 (BGBl. I, S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189)
 - die Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04. 1994 (GVBl. M-V S. 518 ber. S. 635)

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Fliesen, Kamine und Sanitär einschließlich Rubehor mit entsprechenden Lagerkapazitäten. Branchentübliche Rand- und Nebenleistungen dürfen max. 10 % der bruttogeschlossenen Verkaufsfläche ausmachen. Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebenleistungen sind nicht zulässig.
- Nach Ausbau des bereits vorhandenen Fachmarktes darf die bruttogeschlossenen Verkaufsfläche eine Größe von 600 m² nicht überschreiten.
- Weiterhin zulässig ist die Errichtung eines Verwaltungs- und Sozialgebäudes, soweit dieses in der Grundfläche und der Baumaße des Verkaufs- und Lagergebäudes untergeordnet ist.
- Die bereits vorhandene Wohnnutzung eines Teilbereiches des Plangebietes (Wohnhaus im Bereich des Flurstückes 79/5) kann aufrechterhalten werden. Die Einrichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebinhaber und den Betriebsleiter im Verwaltungs- und Sozialgebäude ist statthaft.

2. Baugrenzen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- Gargenbauten sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen. Bei Verwertung von Strauchpflanzungen sind weitestgehend einheimische Gehölze zu verwenden.
- Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche hat innerhalb von 3 Jahren nach der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu erfolgen.

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Im Bereich des Sichtdreiecks ist eine Bepflanzung mit Bäumen und großstäubigen sowie die Errichtung baulicher Anlagen > 0,70 m unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Der vorhandene Baumaltbestand ist zu erhalten. Ist dies aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten dieser Bäume nicht möglich, ist für die abzunehmenden Bäume die Ersatzpflanzung eines Laub- bzw. Obstbaumes gemäß Artenliste vorzusehen.
- Die neu angepflanzten Bäume entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind vor Beschädigungen zu sichern. Die aufgrund der Trockenheit ausgefallenen Bäume sind zu ersetzen.
- Die ausgewiesene Fläche ist mit einer Wildblumen-Rasen-Mischung anzulegen.

5. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Das Flurstück 79/1 der Flur 1 der Gemarkung Kronsberg wird über die gesamte Breite und mit einer Länge von 31 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstückes 79/5 der Flur 1 der Gemarkung Kronsberg, zu Gunsten des Flurstückes 79/5 der Flur 1 der AG Neubrandenburg sowie zu Gunsten der Feuerwehr, der Müllabfuhr sowie von Krankentransporten belastet.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Es ist unzulässig, in Verwaltungs- und Sozialgebäude das Dachgeschoss zu Wohn- bzw. zu Arbeitszwecken auszubauen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBAuO M/V

1. Dachform

Im Plangebiet sind lediglich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 16° und 40° Dachneigung zulässig. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

2. Außenhaut

Bei Wahl von Außenputz zur Fassadengestaltung sind ausschließlich weiße bzw. pastellfarbene Farbtonen, bei Verbundmauerwerk weiße, gelbe, rote und rotbraune Farbtonen zulässig.

III. Sicherung der Erschließung

1. Entsorgungsmäßige Erschließung

gem. § 41 LBAuO M/V

1.1. Regenwasser

Das Regenwasser der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen ist vor Ort zu versickern. Nicht versickerbares Regenwasser ist zu sammeln und zum einen in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Veischow Bach und zum anderen in eine bereits vorhandene Rohrleitung südlich des Plangebietes abzugeben.

- 1.2. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in den jeweils vorhandenen, gegebenenfalls zu sanierenden und dabei abzustandende Gruben zu sammeln und regelmäßig durch ein entsprechendes Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.
2. Versorgungsmäßige Erschließung

gem. § 40 LBAuO M/V
- 2.1. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz und ist derzeit bereits gegeben.
- 2.2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Umbau eines vorhandenen ehemaligen Güllebehälters (150 m³) zum Löschwasserreservoir.
3. Sonstige Erschließungsmaßnahmen
- 3.1. Energie

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz und ist derzeit bereits gegeben.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

- 1.1. Sollte es in Rahmen des Um- und Ausbaues des vorhandenen Baubestandes zu Erdarbeiten kommen, gelten folgende Festlegungen:

- 1.1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DDGB M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 18.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- 1.1.2. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverzüglich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DDGB M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DDGB M-V).

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, d. 18.12.1996
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jarmen, d. 18.12.1996
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am 21.02.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Jarmen, d. 18.12.1996
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

- 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 29.03.1995 bis zum 04.05.1995 während folgender Zeiten

Mo.	7.00 - 12.00 Uhr; 12.30 - 15.30 Uhr
Di.	7.00 - 12.00 Uhr; 12.30 - 15.00 Uhr
Mi.	7.00 - 12.00 Uhr; 12.30 - 15.00 Uhr
Do.	7.00 - 12.00 Uhr; 12.30 - 15.00 Uhr
Fr.	7.00 - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung der Stadt Jarmen, Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28. März 1995 in "Jarmener Informationsblatt" sowie in der Zeit vom 17.03.1995 bis zum 05.05.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jarmen, d. 18.12.1996
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.01.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jarmen, d. 18.12.1996
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 17.11.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstücksgrenze in Maßstab 1:5.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Demmin, d. 17.11.1996
Ort, Datum



Unterschrift
Katasteramt

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.03.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung aus Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 06.03.1996 gebilligt.

Jarmen, d. 18.12.1996
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.03.1996, Az: 61/2-2-03-96, mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Jarmen, d. 18.12.1996
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

- Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den satzungsherrnenden Beschluß der Stadtvertretung vom 29.10.96 erfüllt.

Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.02.97, Az: 61/2-2-03-96 bestätigt.

Jarmen, d. 05.02.97
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

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

Jarmen, d. 05.02.97
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

- Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stellung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.02.97 in "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie und Erläuterungen von Entscheidungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

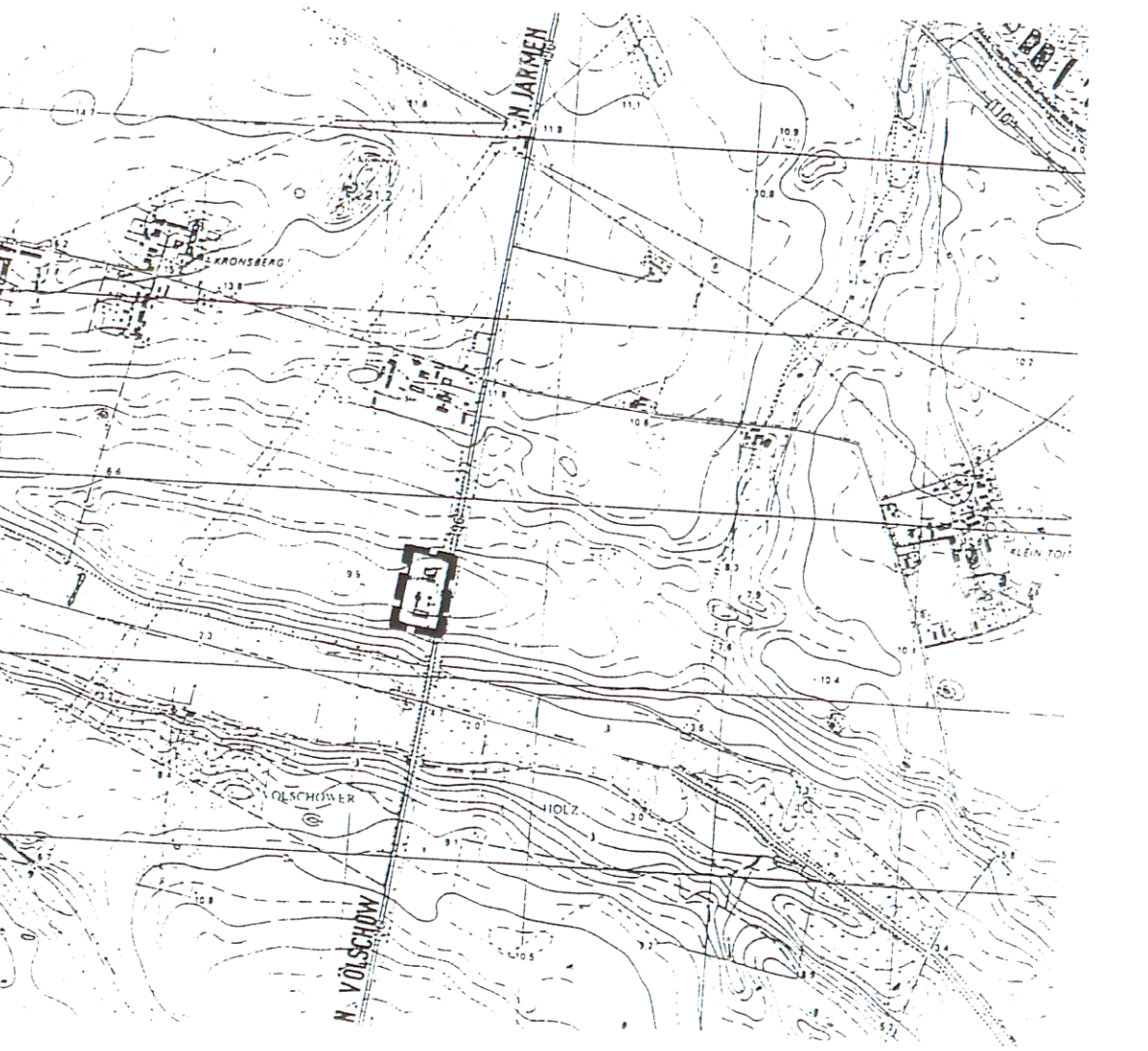
Die Satzung ist am 23.02.97 in Kraft getreten.

Jarmen, d. 25.02.97
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 der Stadt Jarmen

PROJEKT	„FLIESEN-CENTER SALEWSKI“
BAUHERR	FAM. SALEWSKI
DATUM	JAN. 1996 / OKT. 1996
MASSTAB	1 : 500
BLATT NR.	
ANLAGE	
BEARBEITET	JA / MÜ

VERFAHRENSAKTE BL. NR. 231