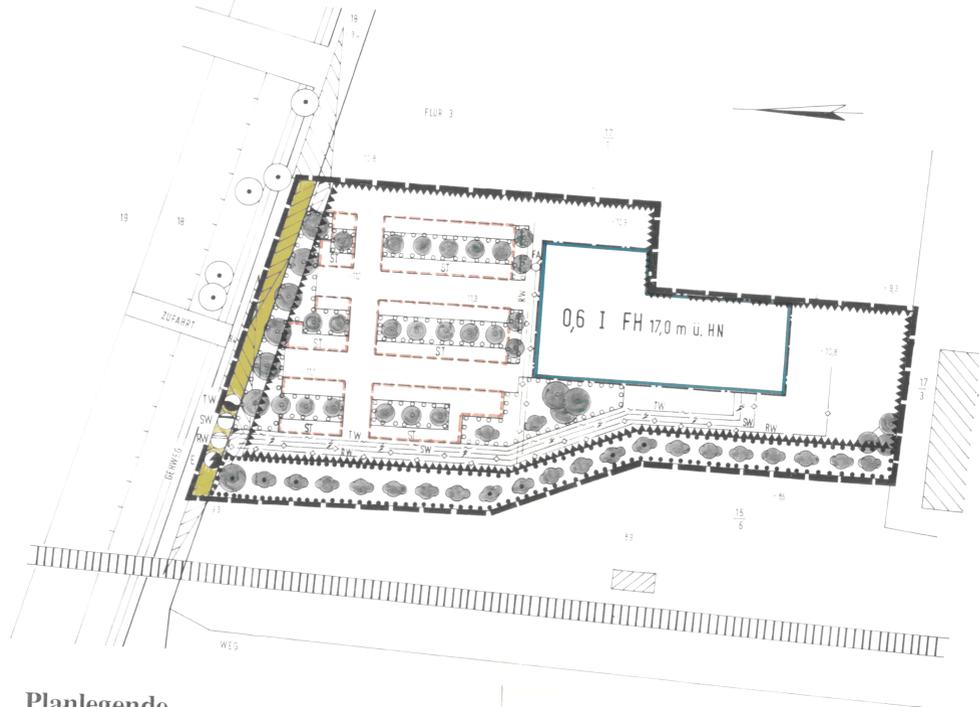


Satzung der Gemeinde Tutow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zur Errichtung eines Verbrauchermarktes in Tutow für ein Teilgebiet des Flurstückes 17/1 der Flur 3 der Gemarkung Tutow

Auf Grund des § 7 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) vom 26.04.1994 wird nach Beschluß - fassung durch die Gemeindevertretung vom 24.04.1995 und mit

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Tutow zur Errichtung eines Verbrauchermarktes für ein Teilgebiet des Flurstückes 17/1 der Flur 3 der Gemarkung Tutow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planlegende

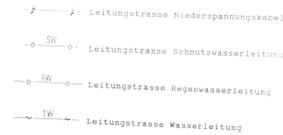
I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauOB und § 14 BauVO
0,6 Grundflächenzahl
I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
17,00m max. Firsthöhe
- Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauOB und § 23 BauVO
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauOB
Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt
Sichtdreieck
Bahnen (Bahnanschlussgebiet Tutow)
- 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 BauOB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

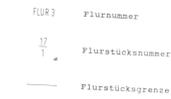
- Anpflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume
- Anpflanzende Sträucher
- Zu erhaltende Sträucher
- Fläche für Abgrabungen**
gem. § 9 (1) Nr. 8 BauOB
Fläche für Abgrabungen
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung**
gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauOB
Übergabepunkt Schmutzwasser
Übergabepunkt Regenwasser
Anschluss an die zentrale Wasserversorgung
Anschluss an die Stromversorgung
Fettabscheider
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorabens- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauOB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauOB)
Stellplätze

II. Kennzeichnungen

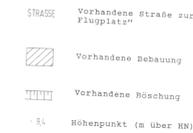
1. Vorgesahene Leitungen (Hausanschlüsse)



2. Ordnungsnummern



3. Sonstige Kennzeichnungen



III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet wurde:
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (BauErl) vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und die Planzeichnungsverordnung (PlanVVO) vom 10.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBAuO M-V)

IV. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand von Oktober 1990.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauOB
1.1. Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes. Die Größe der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche darf insgesamt 700 m² nicht überschreiten.
1.2. Zulässig sind:
- Handelsbetriebe mit Warenangeboten des kurzfristig periodischen Bedarfs, Bedarfsgruppen des kurzfristigen Bedarfs sind Blumen, Zeitschriften und Zeitungen.
- Dienstleistungseinrichtungen
1.3. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Definition der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der max. Firsthöhe sowie der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Neben- und Nebeneingängen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächenzahl der im vorhergehenden Satz bezeichneten Anlagen bis max. 0,8 überschritten werden.
- Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauOB und § 23 BauVO
2.1. Die definierten Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauVO durch vorstehende Gebäudeteile bis max. 0,5 m überschritten werden.
2.2. Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen (privat) im Sinne der §§ 14 BauVO und § 11 Nr. 4 und 22 BauOB ist außerhalb der Baugrenzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für die Errichtung baulicher Anlagen, die entsprechend § 6 Abs. 11 und 12 LBAuO M-V in den Abstandsräumen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind.
2.3. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszubauen. Zur Befestigung sind Beton- oder Natursteinpflaster zu verwenden. Materialauswahlbaren Bereich der Stellplätze abzustimmen.
2.4. Teile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden als Pflanz- und Landschaftsflächen festgesetzt.
ERSATZLICH BESTÄTIGT ENTSPRECHEND GEM. § 9 Abs. 7 BauOB
TUTOW 190695
- Verkehrsfläche**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauOB
3.1. Das Plangebiet erhält unmittelbaren Anschluss an eine Ortsstraße. Bei dieser handelt es sich gleichzeitig um die Erschließungsstraße für das Wohngebiet 'Am Flugplatz'.
3.2. Die vorhandene Verkehrsfläche weist eine Breite von 9,0 m (4,0 m vermittelte einer Gehsteig, 1,5 m Gehweg) auf. Der Gehweg ist durch die vorhandene Fahrbahn getrennt.
3.3. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Bahngleis der Deutschen Bundesbahn. Dabei handelt es sich um ein wenig genutztes Anschlussgleis. Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs durch die Realisierung des Planvorhabens sind nicht zulässig.
3.4. Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie die Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.
- Flächen für Abgrabungen**
gem. § 9 (1) Nr. 17 BauOB
4.1. Im Norden liegt das Plangebiet durchschnittlich 1,5 m über dem Niveau der Straßenverkehrsfläche, an die angebunden werden soll. Zur max. auf das Niveau der Straße (9,4 m über NN) abzutragen. Der abzutragende Boden ist vor Verdichtung zu schützen. Dem Umweltamt des Landkreises Demmin ist ein Nachweis über die Bodenverwertung zu vorzulegen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauOB
5.1. Den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Grünordnungsplan beigeordnet, der Bestandteil der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist und somit volle Rechtskraft erhält.

5.2. Wesentliche Festsetzungen des Grünordnungsplans sind bereits Bestandteil des Teil B (Textliche Festsetzungen) des VE-Plans.

5.3. Mischungen von Bäumen und Sträuchern

- 5.3.1. Zur Schaffung der nötigen Baufreiheit für die Realisierung des Planvorhabens ist es zulässig, 23 alte Obstbäume und 6 heimische Laubbäume (Ahorn, Eiche) mit einem Stammdurchmesser zwischen 15 und 40 cm sowie eine 21,25 m lange, einreihige Buchenhecke zu entfernen. In beiderseitigen Grundordnungsplänen sind die Bäume sowie die Hecke entsprechend gekennzeichnet.
5.3.2. Als Ausgleich für das Abnehmen der Bäume sind 32 Ersatzbäume mit mind. 7 cm Stammdurchmesser in 1 m Höhe (Starkbäume mit Ballen) zu pflanzen. Die Artenauswahl hat entsprechend Artenliste zu erfolgen. Für den abzunehmenden Heckenstreifen ist eine neue Hecke mit einer Länge von 42,5 m (Verhältnis 1 : 2) anzulegen.

5.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 5.4.1. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand im Westen des Plangebietes entsprechend Planzeichnung (unterhalb der Böschung, an der Bahnhofsstraße) ist zu erhalten. Der Waldbestand ist durch einen Pflegeschnitt zu entwickeln.
5.4.2. Der Bestand ist durch eine Heckenpflanzung zu ergänzen, die mind. 3-reihig anzulegen ist. Zur Pflanzung sind zu verwenden, die Artenauswahl ist so zu treffen, dass eine pyramidale Höhenstaffelung der Hecke gewährleistet ist. rd. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/m².

5.5. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen

- 5.5.1. Als Ausgleich für die zu erwartende zusätzliche Versiegelung im Bereich des Plangebietes sind folgende Maßnahmen zu treffen:
Fassadenbegrünung
Mind. 20 % der Wandfläche der geplanten baulichen Anlagen sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu im nördlichen und nordöstlichen Bereich, Euchartha) zu unterhalten.

5.6. Artenliste

- 5.6.1. Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:

Großkronige Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Tilia cordata	Mittlerlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Mittel- und Kleinkronige Bäume	Betula pendula	Sandbirke
Laubgehölze	Carpinus betulus	Hainbuche
	Corylus avellana	Hasselnuß
	Lonicera xylosteum	Heckensträucher
	Prunus spinosa	Schwarzdorn
	Rosa canina	Bundrose
	Viburnum opulus	Gen. Schneeball

6. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des VE-Plans

- 6.1. Im Bereich des Kinderspielfeldes an der Alleenstraße (neben der Kirche) ist der vorhandene Baumbestand durch das Ersetzen von 12 Sommerlinden (Tilia platyphyllos) zu ergänzen.

7. Bemessung der Ersatzgeldforderung

- 7.1. Da im Plangebiet und im Bereich des Spielfeldes (als Fläche für Ersatzmaßnahmen) kein hinreichender Ausgleich für den durch das Vorhaben bedingten Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erbracht werden kann, wird der Investor zur Zahlung Neubrandenburg (entsprechend Rechnungslegung) verpflichtet. Die ordnerische Maßnahmen im Bereich der Wohnsiedlung 'Am Flugplatz' zu berücksichtigen.

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

- Dach**
1.1. Im Bereich des Plangebietes sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig.
1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.3. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune bzw. anthrazit Dachplatten zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachziegel oder der Zinkverkleidung anzugleichen.
- Außenwände der Baukörper**
2.1. Bei Außenputz sind ausschließlich helle Farbton, bei Verblendmauerwerk rote, rotbraune oder ockerbraune Farbton zu verwenden, sind unzulässig.

III. Landesbauordnungsrechtliche Hinweise

- Sicherung der Erschließung**
1. **Verkehrliche Erschließung**
gem. § 4 Abs. 1 LBAuO M-V
1.1. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Anschluss an die benachbarte öffentliche Verkehrsfläche, die das Plangebiet unmittelbar tangiert.
Entsorgungsmäßige Erschließung
gem. § 41 LBAuO M-V
2.1.1. Das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen ist zu sammeln und in den Regenwasserkanal der Ortslage Tutow zu leiten.
2.2. **Schmutzwasser**
2.2.1. Anfallendes Küchenabwasser bzw. Schmutzwasser der geplanten Fleischerei ist über einen Fettabscheider vorzuklären und zusammen mit den übrigen Schmutzwässern einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
3. **Versorgungsmäßige Erschließung**
gem. § 40 LBAuO M-V
3.1. **Trinkwasser**
3.1.1. Die Sicherung der Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz.
3.2. **Lochwasser**
3.2.1. Der Lochwasserbedarf ist über die Trinkwasserleitung abzusichern.
4. **Sonstige Erschließungsmaßnahmen**
4.1. **Energie**
4.1.1. Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz.
4.2. **Telekomm.**
4.2.1. Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes ist zu sichern.

IV. Nachrichtliche Hinweise

1. Bodenkundliche Hinweise

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

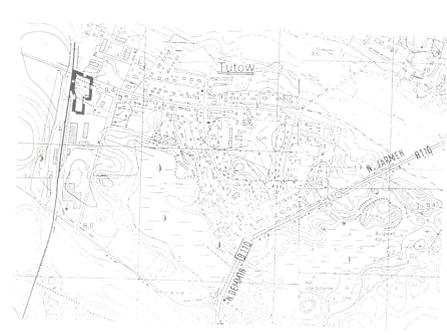
2. Energieversorgung

- 2.1. Das Plangebiet wird durch eine 20 kV-Leitung in Rechtsträgercharakter der ENO gesichert. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist das vorhandene Kabel umzuverlegen.

Verfahrensvermerke

- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 2 BauOB erfolgt.
Tutow, d. 25.4.95
Ort, Datum
Siegelt
Unterschrift
Bürgermeisterin
- Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.
Tutow, d. 25.4.95
Ort, Datum
Siegelt
Unterschrift
Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.01.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Tutow, d. 25.4.95
Ort, Datum
Siegelt
Unterschrift
Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Tutow, d. 25.4.95
Ort, Datum
Siegelt
Unterschrift
Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 12.4.95 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lagerflächenherstellung der das rechtsverbindliche Flurstück im Maßstab 1 : 2.000 verleiht, Regenwasserkanäle können nicht geltend gemacht werden.
Demmin, d. 12.4.95
Ort, Datum
Siegelt
Unterschrift
Leiter des Katasteramtes
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.04.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.04.1995 gebilligt.
Tutow, d. 25.4.95
Ort, Datum
Siegelt
Unterschrift
Bürgermeisterin
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.05.95, AS: - mit Nebenbestimmungen und Mitteilungen, erteilt.
Tutow, d. 19.06.95
Ort, Datum
Siegelt
Unterschrift
Bürgermeisterin
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.06.95 bestätigt.
Tutow, d. 19.06.95
Ort, Datum
Siegelt
Unterschrift
Bürgermeisterin
- 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 vom 17.05.95 bis zum 15.06.95 in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie von Mängeln der Entscheidungssprachen (§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauOB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverwaltungsverfahrens vom 18. Februar 1994 (OVBl. M-V, S. 249) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 19.06.95 in Kraft getreten.
Tutow, d. 19.06.95
Ort, Datum
Siegelt
Unterschrift
Bürgermeisterin

Übersichtskarte



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Tutow

PROJEKT: ERRICHTUNG EINES VERBRAUCHERMARKTES IN TUTOW
BAJHERIN: MARZ 1995
DATUM: 1 500
MASSSTAB: BLATT Nr.
ANLAGE: JA / MU
REARBEITET: JA / MU