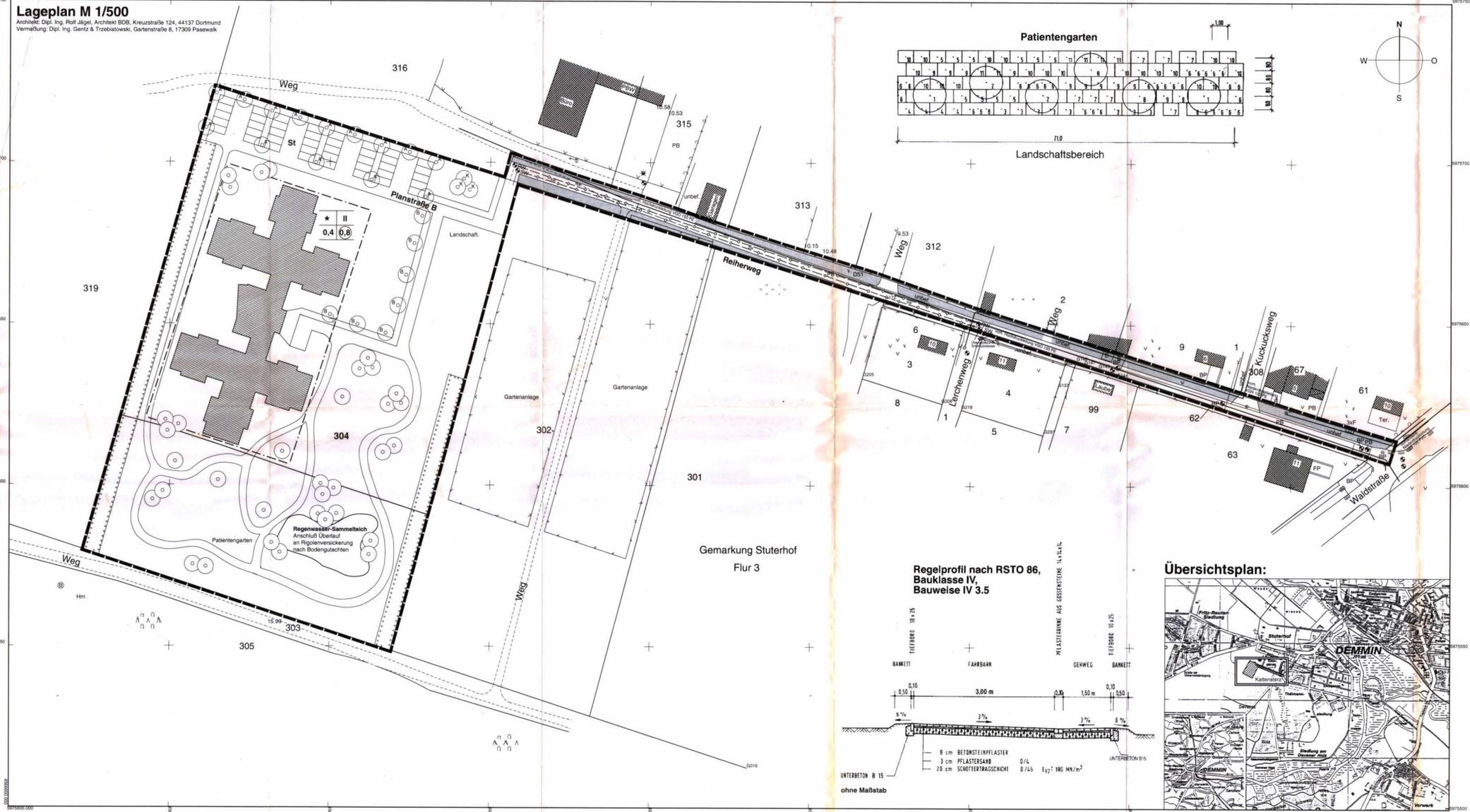


Satzung der Hansestadt Demmin über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 zur Errichtung einer Behinderteneinrichtung "Am Devener Holz"

für das Flurstück 304, Flur 3, Gemarkung Stuterhof

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S.622) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.02.96... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.: 21 für die Flurstücke 304 und 291/1 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Stuterhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Teil A : Planlegende

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
zulässig sind:
76 Pflegeplätze für behinderte Menschen mit Verhaltensstörungen und Autisten
1 Hausmisterwohnung
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschosflächenzahl
- Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Fahrbahnbegrenzungslinie
Fußweg
- Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche
Anzupflanzende Bäume
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Schmutzwasserleitung
Regenwasserleitung
Schmutzwassersammelschacht
Regenwassersammelschacht
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung**
gem. § 9 (1) Nr. 12 - 14 BauGB
zu entwickelndes Feuchtbiotop - Regenwassersammler
Neuanpflanzung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Heckpflanzung

II. Darstellung ohne Normencharakter

- Ordnungsnummern**
Flurstücknummer
- sonstige Kennzeichnungen**
Waldstraße
vorhandene Bebauung
geplante Bebauung
vorhandene öffentliche Wege

III. Hinweise

- Maßgebend ist die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152)
- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand von Oktober 1995
- Der zugrundegelegte Höhen- und Lagenplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Stand von Oktober 1995

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Fläche festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Der Reiheweg realisiert die unmittelbare Verkehrsanbindung des gesamten Plangebietes. Er ist auf eine Breite von 4,5 m auszubauen.
- Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen
Die Bepflanzung der Straßenräume wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Unterbrechung der öffentlichen Grünfläche für Überfahrten zu Grundstücken ist zulässig.
Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Die nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der baulichen Anlagen gläsern anzugeben. Beginn der Jahresfrist ist die Fertigstellung des Rohbaus der baulichen Anlage. Es ist zu sichern, daß ein reich strukturierter Patientengarten realisiert wird.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
Realisierung eines Feuchtbiotops
Im Bereich der Ausgewiesenen Fläche ist zur Regenwassersammlung die Anlage eines Teiches vorzusehen, der biotopnah zu gestalten ist. Beim Ausbau ist darauf zu achten, daß mindestens eine Böschung eine Böschungserosion von 1:5 aufweist. Neben Tiefwasserzonen (Mindesttiefe 1,2 m) sind Flachwasserzonen vorzuziehen.
Die Fläche um den Teich ist mittels einer Rasensaat zu begrünen. Es ist zu sichern, daß die Fläche mind. 1x jährlich, max. jedoch 3x jährlich gemäht wird.
Im Uferbereich des Feuchtbiotops sind 7 Baumweiden entsprechender Artenliste zu pflanzen.
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen
Heckpflanzung
Im östlichen und westlichen Grenzbereich des Plangebietes sind 5-reihige, pyramid gestufte Heckpflanzungen zu realisieren. Der Mindestabstand der einzelnen Strauchreihen untereinander beträgt 80 cm. Die Pflanzung ist entsprechend Pflanzenschemen vorzuziehen.
Baumpflanzungen im Bereich des Patientengartens
Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksfläche, die als Patientengarten zu entwickeln ist, sind 16 Laubbäume entsprechender Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt auf Einzelstandorten bzw. im Baugruppen.
Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie des Erschließungsweges
Im Bereich der Stellplätze sowie im Bereich des Erschließungsweges sind 24 Baumpflanzungen zu realisieren. Zur Anwendung kommen:
14 Stück Acer platanoides (Stammumfang 14-16 cm)
3 Stück Aesculus hippocastanum (Stammumfang 14-16 cm)
7 Stück Fagus sylvatica "Purpurea" (Stammumfang 14-16 cm)
Artenliste
Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten mit den definierten Mindestqualitäten zur Verfügung:
6.3.1.1 Laubbäume, Solitär
Acer platanoides (Spitzahorn) Hochstamm, 14-16 cm
Aesculus hippocastanum (Rohkastanie), Hochstamm, 14-16 cm (m. Ballen)
Betula pendula (Bändelröhle), Hochstamm, 12-14 cm (m. Ballen)
Fagus sylvatica "Purpurea" (Blaubuche) Hochstamm, 14-16 cm
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Hochstamm, 12-14 cm
Quercus robur (Stieleiche) Hochstamm, 14-16 cm (m. Ballen)
Salix alba (Silberweide) Hochstamm, 12-14 cm
Tilia cordata (Wiesenerle) Hochstamm, 14-16 cm
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Hochstamm, 14-16 cm
6.3.1.2 Gehölze für die Heckpflanzung
(1) Acer campestre (Feldahorn) Solitär, 2x verpflanzt 150-200 cm hoch, m. Ballen
(2) Carpinus betulus (Hainbuche) Heister, 2x verpflanzt 225-250 hoch
(3) Cornus sanguinea (R. Hartweige) Strauch, 2x verpflanzt 60-100 cm hoch
(7) Corylus avellana (Haselnuß) Strauch, 2x verpflanzt 60-100 cm
(8) Ligustrum vulgare (Gem. Liguster) Strauch, 2x verpflanzt 5 - 7 Triebe, 60-100 cm
(9) Lonicera xylosteum (Heckenröhle) Strauch, 2x verpflanzt 60-125 cm
(10) Rosa canina (Heckenrose) Strauch, 2x verpflanzt 60-100cm
(4) Sambucus nigra (Schw. Holunder) Strauch, 2x verpflanzt 80-125 cm
(8) Sorbus aria (Mehlspeere) Heister, 2x verpflanzt 200-250 cm hoch m. Ballen
(9) Viburnum Lantana (Woll. Schneeball) Strauch, 2x verpflanzt 80-100 cm
(11) Cornus mas (Kornelkirsche) Strauch, 2x verpflanzt 80-100 cm
Darüber hinaus können weitere einheimische Baum- und Straucharten zugelassen werden.

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz**
gem. §§ 1 Abs. 3 und 4 Abs. 2 Nr. 8 DSchG M-V
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landschaftsamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauaufträge des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, 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 Grundstückseigentümer sowie Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen: Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Eine Einladung zur Bauaufgabenberatung ist erforderlich.
- Löschwasserversorgung**
Am Regenwasserrückhaltebecken ist eine Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr einzurichten.

Verfahrensvermerke

- Die Anfrage an die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs.1 BauGB erfolgt.
- Die von der Planung betroffenen TÖB sind mit Schreiben vom 22.02.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 22.02.96... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 25.03.96 bis zum 29.03.96 während folgender Zeiten
Montag, Mittwoch, Donnerstag von 7.15 - 12.15 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr
Dienstag von 7.15 - 12.15 Uhr und 13.00 bis 17.45 Uhr
Freitag von 7.15 - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrat von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.02.96... in den Demminer Nachrichten ortsbekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TÖB am 23.03.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 19.11.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000... vorliegt. Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen. Regelanforderungen können nicht abgeleitet werden.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.03.96... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
- Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.03.96...
AZ: 88.364.2/86/85... Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- 2.6.8.6 (a)
- Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 28.03.96... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.03.96... AZ: 88.364.2/86/85... bestätigt.
- 2.6.8.6 (a)
- Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.03.96... in den Demminer Nachrichten ortsbekannt 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 (§§ 33, 246 a Abs. 1 Nr. 8 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M-V S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.03.96... in Kraft getreten.