

Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9
zur Errichtung von 9 Eigenheimen in
der Drönnewitzer Straße

Begründung

Stand: 16.10.1996



Unterschrift
Der Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung**
 - 1.1. Lage
 - 1.2. Abgrenzung
- 2. Planungsanlaß**
- 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes**
- 4. Ziele der Planung**
- 5. Rechtsgrundlagen**
- 6. Rahmenbedingungen**
 - 6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 - 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen
- 7. Planinhalt gem. § 9 BauGB**
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 7.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]
 - 7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 - 7.5. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
 - 7.6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
 - 7.7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
- 8. Bauordnungsrechtliche Hinweise**
 - 8.1. Gestaltung [gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO]
 - 8.2. Erschließung
- 9. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 9.1. Bodenordnende Maßnahmen
 - 9.2. Als bald zu realisierende Maßnahmen
- 10. Verfahrensablauf**
- 11. Bauzeit und Kosten**

1. Lage und Abgrenzung

1.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt, an der Ortsverbindungsstraße Demmin - Drönnewitz und hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

1.2. Abgrenzung

Die Fläche des Plangebietes wird im Norden durch vorhandenes Ackerland, im Osten durch ein bislang noch unbebautes Grundstück, im Süden durch die Drönnewitzer Straße und im Westen durch bereits bebaute Grundstücke begrenzt.

2. Planungsanlaß

- 2.1. Auf Grund der notwendigen Ausweisung eines Baugebietes zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Deckung des Bedarfs an Wohnfläche, faßte die Stadt Demmin den Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 "Drönnewitzer Straße", um durch den Investor die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Gebietes schaffen zu lassen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan überplante Fläche liegt innerhalb eines Gebietes, welches im durch die Stadt Demmin verabschiedeten Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet ausgewiesen wurde.

4. Ziele der Planung

- 4.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung
 - Verhinderung von Mißständen
 - Sicherung vorhandener Strukturen, vor allem von Grünflächen (Durchgrünung des Gebietes)

- Beschränkung der wohnbaulichen Verdichtung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

5. Rechtsgrundlagen

- 5.1. Neben dem Bebauungsplan steht den Städten und Gemeinden die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verfügung. Mit diesem können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dringender Vorhaben ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.
- 5.2. Rechtsgrundlage ist § 7 (Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622).

6. Rahmenbedingungen

6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das vorhandene Gelände ist ohne nennenswerte Boden-erhebungen. Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 22,5 und 23,5 m über HN.

Die Fläche wurde vormals landwirtschaftlich genutzt, liegt aber derzeit brach. Es entwickelte sich auf dem Standort eine Ruderalgesellschaft. Alter Baum- bzw. Strauchbestand existiert auf der Fläche nicht.

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich überwiegend um eingeschossige Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 1500 m² und 2000 m². Typische Dachform ist das Satteldach mit Dachneigungen $\geq 45^\circ$. Die privaten Gärten sind in Mischformen von Nutz- und Ziergärten angelegt.

6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Die Fläche liegt an Rande des einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes "Trebeltal" (einstweilig gesichert seit 17.09.1990).

Das Umland ist charakterisiert durch geringe Siedlungsdichte und eine Vielzahl naturnaher, gut erhaltener Biotope.

7. Planinhalt gem. § 9 BauGB

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Das geplante neue Baugebiet soll vornehmlich der Schaffung von Wohnraum dienen. Aus diesem Grunde wird das gesamte Gebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7.2.1. Zur Eingliederung des neues Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf max. 2 Geschosse festgesetzt.

7.2.2. Um für das Plangebiet eine optimale Flächennutzung zu ermöglichen, wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 definiert.

7.3. Bauweise, Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

7.3.1. Zur Gestaltung des Gesamtbaugebietes wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Wegen der zu erwartenden zukünftigen geringen Grundstücksgrößen ist es nicht zulässig, Garagenbauten außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche zu errichten.

7.3.2. Um den Charakter der vorhandenen Bebauung gerecht zu werden, wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgelegt.

- 7.3.3. Zur Erhaltung des Straßenbildes werden Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen, zur Dachausbildung (Satteldach, angewalmtes Dach) und zur Dachneigung getroffen.
- 7.3.4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird mit einem Begrünungsgebot sowie einem Pflanzgebot belegt, um einer vollständigen Versiegelung dieser Flächen vorzubeugen und eine durchgehende Begrünung des Baugebietes zu sichern.
- 7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
- 7.4.1. Die geplante Verkehrsfläche wird in 4 Teilbereiche getrennt. Zur Verkehrsanbindung des Plangebietes an den vorhandenen Plattenweg, ist eine 3,0 m breite Straße geplant (Planstraße A).
- 7.4.2. Im Bereich der Planstraße B wird der Verkehrsraum erweitert um zu gewährleisten, daß sich entgegenkommender Verkehr ungefährdet begegnen kann.
- 7.4.3. Die unmittelbar im Plangebiet situierten Planstraßen C und D sind als Mischflächen ohne Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg durch Bordsteine auszuführen, so daß der Verkehrsraum als nutzbarer Freiraum (z.B. Radfahren, Rollschuhlaufen, Skatboardfahren u.a.) ausgestaltet werden kann.
Die Fahrbahn ist in beiden Teilbereichen mit 3,0 m, der Fußweg mit 1,5 m dimensioniert. Bei den Planstraßen D ist darüber hinaus ein 2,5 m breiter kombinierter Park- und Grünstreifen festgesetzt.
- 7.5. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
- 7.5.1. Innerhalb des Baugebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf die Definition privater Grünflächen wurde verzichtet, da diese Festsetzung eine selbstständige Festsetzung ist, die die Festsetzung von Baugebieten nicht überlagern kann.
- 7.5.2. Zur öffentliche Grünfläche sind die Bankettflächen der Verkehrsflächen sowie die Freiflächen für das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsräume zu zählen.

7.6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

7.6.1. Um eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, werden für die öffentlichen Grünflächen sowie für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzgebote ausgesprochen. Als zulässige Pflanzenarten stehen vor allem einheimische Arten zur Verfügung, da diese Pflanzen wichtige ökologische Funktionen (z.B. als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt) übernehmen.

7.6.2. Die im Verkehrsraum zu pflanzenden Bäume sind durch Ziergitterroste zu sichern.

7.7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

7.7.1. Es ist nicht notwendig, öffentliche Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Versorgungsträgern zu belasten. Aus diesem Grunde kann im Planwerk auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden.

8. Bauordnungsrechtliche Hinweise

8.1. Gestaltung [gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO]

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden in Ergänzung zu bestehenden Aussagen des Gesetzes der DDR über die Bauordnung (BauO) vom 26.07.1990 (GBl. I, S. 929) weitere bauordnungsrechtliche Hinweise getroffen. Auf den Beschluß der örtlichen Bauvorschriften als Festsetzung (gem. § 86 LBauO) wird seitens der Stadtvertretung verzichtet.

Die bauordnungsrechtlichen Hinweise machen Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und um einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

8.2. Erschließung

8.2.1. *Verkehrliche Erschließung [gem. § 4 Abs. 1 BauO]*

Das Plangebiet erhält über die Planstraßen A und B und über den bereits vorhandenen Plattenweg im Osten des Plangebietes eine Anbindung an die Drönnewitzer Straße. Bei dieser handelt es sich um die Ortsverbindungsstraße Demmin-Drönnewitz.

Die Planstraßen sind mit einem einseitigen Gefälle auszubauen. Der Gehwegbereich (Breite 1,5 m) der Planstraßen C und D wird überfahrbar, ohne Hochbordsteine gestaltet. Er erhält lediglich eine andere Farbgebung.

Die Planstraßen A und B werden ohne Bürgersteig ausgebaut.

Die Fahrbahnbreite der Straßen A, C und D beträgt jeweils 3 m, die der Planstraße B 4,75 m.

Für die Planstraßen D ist darüber hinaus vorgesehen, einen kombinierten Grün- und Parkstreifen (Breite 2,5 m) zu gestalten. Zwischen den in einem Abstand von 7,5 m zu pflanzenden Bäumen ist jeweils ein Parkplatz zu situieren.

8.2.2. *Entsorgungsmäßige Erschließung [gem. § 41 BauO]*

Schmutzwasser

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden im Straßenraum mit einem minimalen Achsabstand von 1,80 m verlegt.

Das Schmutzwasser wird aus den Stichstraßen D über einen Sammelkanal zum Sammelbehälter (Planstraße C) abgeleitet. Von dort gelangt das Schmutzwasser über eine Freispiegelleitung in die biologische Kläranlage auf dem Gelände des "Autohauses Kotte". (Kordes Tropfkörperkläranlage Bio-Clear 30 - 30 E). Die Freispiegelleitung verläuft im Bereich der Planstraßen B und A, kreuzt den vorhandenen Plattenweg und führt über die Flurstücken 331/3, 331/1, 330/2 und 330/3 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof.

Die schriftliche Einwilligung der Grundstückseigentümer zur Übernahme der Baulast liegt vor (siehe Anhang). Darüber hinaus ist der Erschließungsträger des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Miteigentümer der Kläranlage beim "Autohaus Kotte". Die Einwilligungsgenehmigungen der anderen Miteigentümer zur Nutzung der Kläranlage liegen vor (siehe Anhang).

Ausgeführt wird die Freispiegelleitung aus Steinzeugrohren DN 200.

Regenwasser

Das Regenwasser aus dem öffentlichen und privatem Bereich wird wie das Schmutzwasser bis zum "Autohaus Kotte" abgeleitet und gelangt von dort aus in den Vorflutgraben zur Trebel. Sowohl die Schmutz- als auch die Regenwasserleitung werden in einem gemeinsamen Rohrgraben verlegt.

Die Straßen A; B; C und D erhalten einseitiges Gefälle. Über gepflasterte Muldenrinnen und Straßeneinläufe wird das Regenwasser abgeleitet. Für die Leitung ist KG-Rohr DN 400 vorgesehen.

8.2.3. Versorgungsmäßige Erschließung [gem. § 40 BauO]

Trinkwasser

Eine Trinkwasserleitung DN 100 der Wasser AG verläuft in der Drönnewitzer Straße an der Ecke des Kiebitzweges. Dort ist die Anbindung des geplanten Eigenheimstandortes vorgesehen. Der Wasserbedarf der zu errichtenden 9 Häuser beträgt 5,4 m³/d bei einem Verbrauch von 150 l/dE. Über die Trinkwasserleitung ist der Feuerlöschbedarf mit abzudecken.

Für die Dimensionierung der notwendigen Wasserversorgungsleitung ist DN 100 aus HDPE vorgesehen. Die Zuführung erfolgt entlang der Drönnewitzer Straße im öffentlichen Raum. Mit einer Durchbohrung der Straße, die im Bereich des Plangebietes eine befestigte Breite von 4,5 m hat, wird die Straße gekreuzt. Die Länge der Durchbohrung sollte ca. 12,00 m betragen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Trinkwasserleitung im Gehwegbereich verlegt.

Löschwasser

Wie oben erwähnt wird die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz gewährleistet. Im Falle des Bedarfes sind 53,2 l/s über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

Der Hydrant wird als Unterflurhydrant ausgebaut. Der maximale Abstand vom Hydrant bis zum etwaigen Brandherd beträgt ca. 70 m. Der Hydrant ist in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingetragen.

8.2.4. Schutz gegen schädliche Einflüsse [gem. § 16 BauO]

Im Plangebiet wird der anstehende Boden als bindig angesprochen, der jedoch in Teilbereichen stark verschießt. Aus diesem Grunde ist im Plangebiet mit Sandbändern zu rechnen. Darüber hinaus trat bei Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes häufig Druckwasser auf. Aus diesem Grunde sind die Häuser bei einer Unterkellerung mit einer Ringdränung zu versehen, die an den Regenwassersammelschacht anzuschließen ist.

8.2.5. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Energie

Die Stromversorgung erfolgt über eine Niederspannungsleitung von der neu errichteten Trafostation der EMO-AG im Südosten des Plangebietes. Die Niederspannungszuleitung erfolgt über Kabel im Gehwegbereich zwischen Plangebiet und Drönnewitzer Straße.

Zur Absicherung der Straßenbeleuchtung werden in einem Abstand von etwa 25 m Straßenbeleuchtungskörper in Einseitaufstellung vorgesehen.

Heizung

Die Beheizung der Häuser erfolgt über Einzelanlagen. Zulässige Energieträger sind Strom oder Ferngas. Das Aufstellen von Gasbehältern sowie ein Beheizen mit Öl ist nicht zulässig.

Telekom

Die Fernmeldekabel sind im Gehweg zu verlegen. Vor den Erschließungsmaßnahmen ist Telekom rechtzeitig zu benachrichtigen, um so zu ermöglichen, daß die notwendigen Kabel gleich mitverlegt werden.

9. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**9.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Erschließungsträger ist Eigentümer des Grundstückes 333/1 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof. Zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den damit verbundenen Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges ist es unmittelbare Voraussetzung, Teile des Flurstückes 335 zu kaufen bzw. die Nutzungsregelung im Grundbuch einzutragen. Inwieweit Interessen des Flurstückes 333/2 durch den Ausbau des Wirtschaftsweges berührt werden, muß eine genaue Grenzfeststellungsmessung ergeben.

9.2. Als bald zu realisierende Maßnahmen

Wichtigste Aufgabe zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, eine Grenzfeststellungsmessung in Auftrag zu geben. Zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes ist es Grundvoraussetzung, den Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes (Planstraßen A und B) auszubauen.

10. Verfahrensablauf

10.1. Grundlage des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie das Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622).

10.2. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf und die Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 zur Errichtung von 9 Eigenheimen in der Drönnewitzer Straße am 09.12.1992 (Beschluß-Nr. 369-31./92).

10.3. Öffentliche Bekanntmachung der Billigung der Entwürfe und der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 und der Begründung in den "Demminer Nachrichten" 12/92.

- 10.4. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange, Beschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung, Billigung der Begründung durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.03.1993 (Beschluß-Nr. 385-32./93)
- 10.5. Einreichen der Unterlagen zur Genehmigung, Zurückziehen der Unterlagen wegen Verfahrensmängeln
- 10.6. Aufheben des Satzungsbeschlusses vom 03.03.1993, Beschluß des Durchführungsvertrages sowie neuerlicher Satzungsbeschluß am 28.06.1995
- 10.7. Einreichen der Unterlagen zur Genehmigung
- 10.8. Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 18.07.1996, AZ.: 61/2-2-02-96 mit Maßgaben und Auflagen

11. Bauzeit und Kosten

Es ist vorgesehen, sofort nach Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Erschließung des Plangebietes zu beginnen und noch in diesem Jahr mit der Realisierung der Hochbauvorhaben anzufangen. In einem Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet sich der Investor, sämtliche durch Planung und Durchführung einschließlich Erschließung entstehende Kosten zu tragen.

11.1. Kostenschätzung

Straßenbau	45.000, --	DM
Schmutzwasser	30.000, --	DM
Regenwasser	50.000, --	DM
Trinkwasser	13.500, --	DM
Elektroenergie	25.000, --	DM
Planung	30.000, --	DM
Grunderwerb		

Summe netto 193.500, -- DM