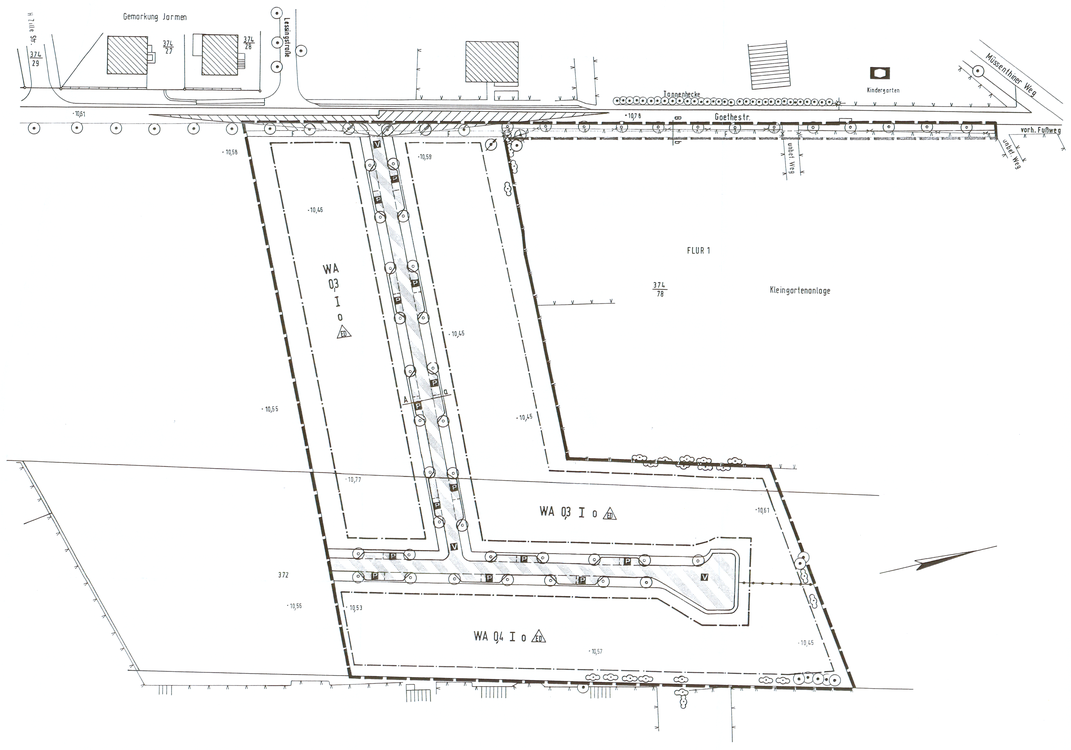
Satzung der Stadt Jarmen über den

Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet Goethestraße"

für Teilbereiche der Flurstücken 372 und 374/78 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 648) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Jarmen vom 27.04.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet Goethestraße" für Teilbereiche der Flurstücken 372 und 374/78 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,4 — Grundflächenzahl

I — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

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

O — offene Bauweise

E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

—·—·— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt A - a mit Wendehanner Typ 3 (Dachige Müllfahrzeuge)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)

F — Fußweg, entsprechend Querschnitt B-b

Sichtdreieck

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

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

vorhandener, zu erhaltender Baum

vorhandener, zu erhaltender Strauch

vorhandener, zu verpflanzender Baum

zu entfernender Baum

zu entfernender Strauch

anzupflanzender Baum

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

372 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenze

FLUR 1 — Flurnummer

2. Sonstige Kennzeichnungen

Vorhandene Einfriedungen der Gartenanlage, die zu entfernen sind

10,5 — Höhenpunkt in m über NN

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

vorhandene Wohnbebauung

vorhandene Grundstückseinfriedungen

städtischer Kindergarten Mössenthiner Weg

vorhandene Straßenbeleuchtungskörper

Goethestr. — Straßenräume der Goethe-, der Lessing- und der Heinrich-Zille-Straße sowie des Mössenthiner Weges

unbefl.Weg — unbefestigte Wege in die vorhandene Gartenanlage

IV. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz 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 vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- die Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (LBauO M-V)

V. Hinweise

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
2. Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Stand vom Dezember 1998.
3. Grundlage für die Erarbeitung des B-Planes ist ein Lage- und Höhenplan, der durch die LS Vermessungs-Service GmbH Neubrandenburg erstellt worden ist.

Teil B : Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Beherbergungsgewerben
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. 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.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätehütten:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung:	max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
Müllplätze:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen

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

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1. Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

4.1.1. Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Bäume und Sträucher sind, soweit in der Planzeichnung nicht anders dargestellt, zu erhalten. Ist dies aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten dieser Bäume nicht mehr möglich bzw. ist davon auszugehen, daß durch die geplanten Bauvorhaben eine Erhaltung der Bäume nicht möglich ist, so ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Demmin in der zur Antragstellung rechtsgültigen Fassung orientiert.

4.1.2. Für den in der Planzeichnung als zu entfernen gekennzeichneten Baum ist folgender Ausgleich zu erbringen:

2 Ersatzbäume, Stammumfang 12 - 14 cm (in 1 m Höhe gemessen)

4.2. Bindungen für das Pflanzen von Bäumen

4.2.1. In Bereich der ~~öffentlichen Grundfläche~~ Verkehrsgrünfläche entlang der Goethestraße sind 13 Baumpflanzungen zu realisieren. Dabei gelten

4 Baumpflanzungen als Umpflanzungen
3 Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen
7 Baumpflanzungen als Neupflanzungen

Für die Ersatz- bzw. für die Neupflanzungen sind Winterlinden (Tilia cordata) mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu verwenden.

4.2.2. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der zu realisierenden Erschließungsstraße sind 30 Spitzahorne (Acer platanoides) mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen.

4.2.3. Neben den Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind durch die jeweiligen Hauserbauer im Bereich der privaten Grundstücksflächen, weitere Baumpflanzungen zu realisieren. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist 1 einheimischer Laubbaum bzw. sind 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Für die Laubbaumpflanzungen sind die unter Punkt 4.2 genannten Arten zu verwenden, für die Obstbaumpflanzungen sind die unter Punkt 4.3 genannten Arten in aufgefüllter Pflanzgrube zu verwenden. Nicht einheimische Bäume wie z.B. Platane bzw. Koniferen, Scheinzypressen o.ä. erfüllen die Forderung der Pflanzung von Bäumen im privaten Grundstücksbereich nicht, sind jedoch darüber hinaus zulässig.

4.3. Artenliste

4.3.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Laubbäume stehen folgende Arten zur Verfügung.

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn (Stammumfang 12 - 14 cm)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (Stammumfang 12 - 14 cm)
Aesculus hippocastanum	Gem. Roßkastanie (Stammumfang 12 - 14 cm)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Quercus robur	Stieleiche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Tilia cordata	Winterlinde (Stammumfang 12 - 14 cm)
Tilia platyphyllos	Sommerlinde (Stammumfang 12 - 14 cm)

Mittel- und kleinkronige Bäume

Betula pendula	Sandbirke (Stammumfang 10 - 12 cm)
Carpinus coriluna	Baumhasel (Stammumfang 10 - 12 cm)
Prunus avium	Vogelkirsche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Prunus padus	Traubenkirsche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Sorbus aucuparia	Eberesche (Stammumfang 12 - 14 cm)

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

1. Dach

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Walm-, Krüppelwalm- bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einen Gebäude sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluß mindestens. 1,5 m Abstand halten.

1.4. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. anthrazite Dachpfannen bzw. Ziegel zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachpfannen bzw. -ziegel oder der Klinkerung anzugleichen.

2. Außenwände von Baukörpern

2.1. Holzverkleidungen, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.

3. Sockelausbildung

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über der Oberkante erschließende Verkehrsfläche realisiert werden.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 von 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

2. Begrünung der Privatgrundstücke

2.1. Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festzustellen, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

2.2. Es ist zu sichern, daß reich strukturierte Hausgärten entstehen. Dazu sind mindestens 5 % des Baugrundstückes als Wiesenfläche bzw. als Feuchtbiotop (biotopnaher Gartenteich mit Umland) zu gestalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.12.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Jarmener Informationsblatt" vom 25.01.1995 erfolgt.

Jarmen, d. 20.07.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Jarmen, d. 20.07.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

3. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist entsprechend Beschluß vom 22.12.1994 verzichtet worden.

Jarmen, d. 20.07.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jarmen, d. 20.07.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 22.12.1998 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Jarmen, d. 20.07.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.02.1999 bis zum 05.03.1999 während folgender Zeiten

Mo.	7.00 - 12.00 Uhr;	12.30 - 15.30 Uhr
Di.	7.00 - 12.00 Uhr;	12.30 - 18.00 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 Jarmen, Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.01.1999 im "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jarmen, d. 20.07.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jarmen, d. 20.07.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 19.07.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, d. 19.7.99 — -Siegel- Katasteramt Demmin — Unterschrift Leiter d. Katasteramtes

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung von 27.04.1999 gebilligt.

Jarmen, d. 20.07.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Schreiben vom 20.07.1999 bei der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Jarmen, d. 16.09.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Rechtmäßigkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 13.08.1999, Az.: - mit Hinweisen und ~~Nebenbestimmungen~~ - bestätigt.

Jarmen, d. 16.09.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

12. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung von ... erfüllt.~~ Die Hinweise sind beachtet. ~~Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von ... Az.: ... bestätigt.~~

Jarmen, d. 16.09.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Jarmen, d. 16.09.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

14. Die Bestätigung der Rechtmäßigkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.10.1999 im "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 05.10.1999 in Kraft getreten.

Jarmen, d. 06.10.1999 — STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN — Unterschrift Der Bürgermeister

Hinweis

Die Rechtmäßigkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet Goethestraße" ist nach Anzeige der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde geprüft worden. Im Rahmen der Prüfung der Rechtmäßigkeit wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan den Anforderungen des formellen und materiellen Rechts entspricht und keine Rechtsverletzungen vorliegen, wenn in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2.1. die Formulierung "Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ..." durch "Im Bereich der Verkehrsgrünflächen ..." ersetzt wird.

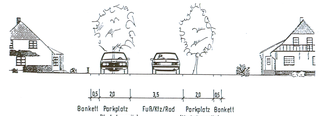
Diesem Hinweis wurde entsprochen. Die entsprechende Korrektur wird hiermit im Planwerk vorgenommen.

Jarmen, d. 16.09.1999

Kanz
Bürgermeister

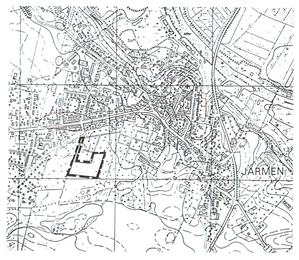
STADT JARMEN -Siegel- LANDKREIS DEMMIN

Querschnitt A - a



Querschnitt B - b

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 10

PROJEKT	„Wohngebiet Goethestraße"
BAUHERR	
DATUM	Dez. 1998 / Apr. 1999
MAßSTAB	1:500
BLATT NR.	
ANLAGE	
BEARBEITET	Jo / Mü

VERFAHRENSAKTE BL. NR. 176

TB Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 222047 · Fax. 03998 / 222048