

# Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohngebiet Fabrikstraße"

für das Gebiet der Flurstücken 130/8 (teilweise), 133, 134/4, 138/12 (teilweise), 142 (teilweise) und 146/7 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen sowie für das Gebiet der Flurstücken 3/7 (teilweise) und 2/1 der Flur 2 der Gemarkung Jarmen

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13a BauGB in der am 18. 12. 2012 gültigen Fassung wird mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Jarmen vom 18.12.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohngebiet Fabrikstraße" für das Gebiet der Flurstücken 130/8 (teilweise), 133, 134/4, 138/12 (teilweise), 142 (teilweise) und 146/7 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen sowie für das Gebiet der Flurstücken 3/7 (teilweise) und 2/1 der Flur 2 der Gemarkung Jarmen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**0,4** Grundflächenzahl  
**I** maximale Anzahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

**o** offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**---** Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**---** Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt A-A  
**▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
**M** verkehrsberuhigter Bereich  
**P** öffentliche Parkfläche  
**▲** Sichtdreieck

#### 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

**●** anzupflanzender Baum

#### 6. Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
**□** Fläche die mit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Untere Tollense/Wilttere Peene belastet wird

## II. Planzeichen ohne Normcharakter

### 1. Katasterliche Grundlagen

**Flurstück**  
- Flurstücksgrenze  
- Flurstücknummer  
- abgemerkter Grenzpunkt  
- Zuordnungspfeil  
**Flur**  
Flurnummer  
Flurgrenze  
**Gemarkung Jarmen**  
Gemarkungsname

### 2. Sonstige Kennzeichnungen

**▨** vorhandene Gebäude oder Gebäudeteile die zu entfernen sind  
**●** 118 Aufnahmeort (Festpunkt)

## III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

**▨** vorhandene Wohnbebauung  
**▨** vorhandene Nebengebäude  
**V V V V V** vorhandene Grundstückseinfriedungen  
**Fabrikstraße** Fabrikstraße

## IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1508)

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die **Landesbauordnung M-V (LBO)** vom 18. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V, S. 323)
- die **Planzeicherverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) mit Wirkung zum 30. Juli 2011 in Kraft getreten

## Teil B - Text

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- 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 Spelawirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
  - Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe.

#### 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 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 2.2 der textlichen Festsetzungen.

## Hinweise

### 1. Bodendenkmalpflege

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BschG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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. Abfallwirtschaft

- Die beim Abfall der Gebäude anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212) ordnungsgemäß zu verwerten, zu behandeln oder zu entsorgen.  
Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbB, Nr. 3/1995 S. 52) und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ zu beachten.  
Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund - Gewerbeaufsicht - zu erfolgen.
- Sollten im Satzungsgebiet bei Abbruch- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Verfärbungen, Gerüche oder Müllvergrabungen vorgefunden werden, ist der zuständige Landkreis Vorpommern-Greifswald zu informieren.

### 3. Immissionschutz

- Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohngebiet Fabrikstraße“ ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu beachten.

## 4. Artenschutz; Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion gem. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz

Im Plangebiet gelegener Gebäudebestand ist artenschutzrechtlich relevant. Vor Abriss der Gebäude ist die Relevanz neuerlich zu prüfen. Bei Bedarf ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen notwendig.

### mögliche CEF-Maßnahmen

Tiergruppe/ Art Alle CEF-Maßnahme  
Bauliche Sicherung des Gebäudes auf dem Gelände der ehem. Zuckerfabrik (Artenschutzhaus)  
Fiedermäuse, unterirdische Winterquartiere Fiedermäusegerechte Sicherung und Optimierung des Keilers des sog. Artenschutzhauses  
Fiedermäuse, oberirdische Quartiere Montage von umlaufenden bzw. großflächigen Fiedermäuseverschaltungen an den Außen- und Innenwänden des Artenschutzhauses  
Mehlschwalben Montage/Anlage von jeweils 10 Mehlschwalbennisthilfen am Dachüberstand am Artenschutzhaus und am Wirtschaftsgebäude in der Bahnhofstraße (Optimierung für Mehlschwalben)  
Rauchschwalben Montage/Anlage von jeweils drei Nisthilfen im Artenschutzhaus und im Wirtschaftsgebäude in der Bahnhofstraße (Optimierung für Rauchschwalben)  
Mauersegler/ Haussperling Montage von mind. 10 für Mauersegler geeignete Nistmöglichkeiten am Wirtschaftsgebäude in der Bahnhofstraße  
Hausrotschwanz Montage von jeweils einem Halbhöhlenbrüterkasten am Artenschutzhaus und am Wirtschaftsgebäude in der Bahnhofstraße

### Monitoring bei CEF-Maßnahmen

Es sind Besatzkontrollen bzw. Aus-/ Einflugbeobachtungen über 3 Jahre durchzuführen. Die Vogelnistplätze sind in der Brutzeit (z.B. Mai, Juni und Juli), die Fiedermäusewinterquartiere in den Sommermonaten (Juni/ Juli) und die Fiedermäusewinterquartiere in den Wintermonaten (Dezember - März) zu kontrollieren.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18. 12. 2011 .

Jarmen, d. 10.01.2013

### 6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. 12. 2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mo. 7.30 - 12.30 Uhr und 12.30 - 14.30 Uhr  
Di. 7.30 - 12.30 Uhr und 12.30 - 18.00 Uhr  
Mi. 7.30 - 12.30 Uhr und 12.30 - 14.30 Uhr  
Do. 7.30 - 12.30 Uhr und 12.30 - 16.00 Uhr  
Fr. 7.30 - 12.30 Uhr

In der Stadtverwaltung Jarmen, Bauamt, Dr. Georg-Kohnerl Straße 5, Jarmen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07. 08. 2012 im „Jarmener Informationsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jarmen, d. 10.01.2013

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

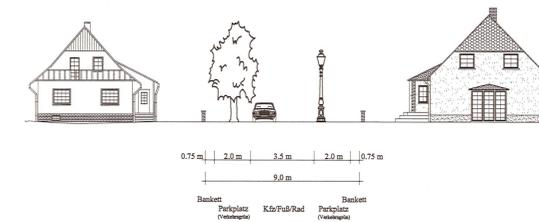
Jarmen, d. 10.01.2013

11. Das Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohngebiet Fabrikstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im „Jarmener Informationsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohngebiet Fabrikstraße" der Stadt Jarmen tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Jarmen, d.

## Straßenquerschnitt A - A



## Übersichtskarte unmaßstäblich



## Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohngebiet Fabrikstraße"

Dezember 2012

Maßstab 1 : 1.000

VORHABENTRÄGER:  
Stadt Jarmen  
Dr. Georg-Kohnerl Straße 5  
17126 Jarmen

BEARBEITET DURCH:  
Ingenieurbüro Teetz  
Mühlenteich 7, 17109 Demmin  
Tel. 03998 / 22 20 47 Fax: 03998 / 22 20 48