

Satzung der Stadt Jarmen über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 6

"Wohngebiet Zarrentiner Weg"

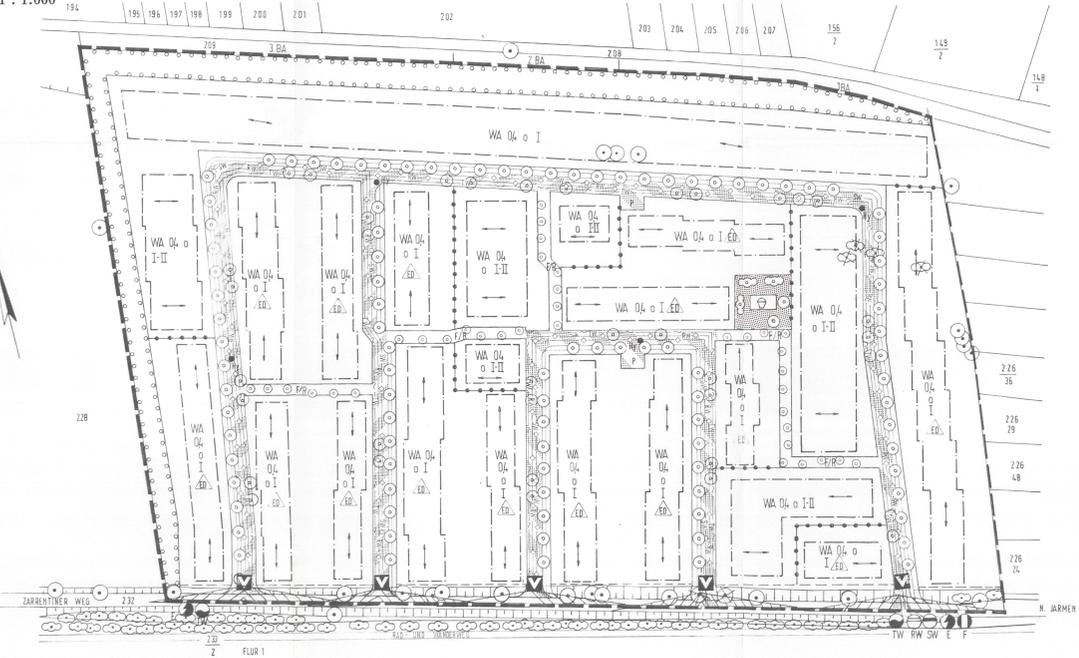
für das Gebiet des Flurstückes 227 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518 ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Jarmen vom 07.11.1995

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Zarrentiner Weg" für das Gebiet des Flurstückes 227 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Planlegende

I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 14 BauVO
O4 Grundflächenzahl
IIII max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen**
gen. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO
0 offene Bauweise
▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- baugrenze
--- Firstrichtung
- Verkehrflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
□ Straßenverkehrsfläche (Zarrentiner Weg)
□ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
□ Verkehrsberuhigter Bereich
P Fußweg
I Radweg
▲ Sichtdreieck
- Grünflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
□ Öffentliche Grünanlage der Stadt Jarmen
□ Spielfeld

6. Planungs-, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Vorhandener Baum, der zu erhalten ist
- Vorhandener Baum, der zu entfernen ist
- Baumausplanung
- Vorhandener Strauch, der zu erhalten ist
- Vorhandener Strauch, der zu entfernen ist
- Strauchausplanung
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
gen. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
---TW--- Trinkwasserleitung
---SW--- Schutzwasserleitung
---RW--- Regenwasserleitung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für die Abwasserbeseitigung**
gen. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
● Anschluss an die Stromversorgung
● SW Übergabepunkt Schutzwasser in den Hauptabwasserkanal (Kloßkanal)
● RW Übergabepunkt Regenwasser in den Hauptabwasserkanal (Kloßkanal)
● TW Anschluss an die zentrale Wasserversorgung
● Hy Feuerlöschhydrant
● F Anschluss an die Erdgasversorgung

9. Sonstige Planzeichnungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gen. § 9 Abs. 7 BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Vorhandener Baum, der zu erhalten ist
- Vorhandener Baum, der zu entfernen ist
- Baumausplanung
- Vorhandener Strauch, der zu erhalten ist
- Vorhandener Strauch, der zu entfernen ist
- Strauchausplanung

II. Kennzeichnungen

- Ordnungszahlen**
177 Flurstückszahl
177 Flurstücksgrenze
177 Flurnummer
- Sonstige Kennzeichnungen**
--- Straßenentwässerungsgraben
--- Vorhandene Grundstückseinfriedungen

III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde:**
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
- die Planungsbaunutzungsverordnung (PlanuV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 8)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
- die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBAuO M-V)

IV. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand von November 1993.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1. Das Baugelände dient vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind:**
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebäudes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaftsbetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind:**
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Erwerbszweiges
- Anlagen für Verwaltungen
- Unzulässig sind:**
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Maß der baulichen Nutzung**
gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und durch die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen definiert. In der Planzeichnung sind Gebiete mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung mit den jeweiligen Zulässigkeiten definiert. Lediglich eine genau definierte Verkehrsfläche des Plangebietes ist für das Geschobau nutzbar.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.**
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke**
gen. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO
3.1. Die festgehaltenen baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücke zulässig. Ihr Mindestabstand zur Verkehrsfläche, an die angebunden wird, muß 6,00 m betragen.**
- Die definierte Firstrichtung ist beim Bau von Winkelhäusern unbeschädlich.**
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauVO überbaut werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Errichtung von Garagen. Durch zulässig bleibt der Punkt 3.1. des Teil B - Textliche Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan.**
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils innerhalb eines Jahres nach der Realisierung des Hochbauvorhabens gärtnerisch entstehen. Es ist zu sichern, daß reich strukturierte Hausgärten entstehen.**
- Verkehrflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
4.1. Das Plangebiet erhält mehrere Abbindungen an den vorhandenen Zarrentiner Weg.
- Die Verkehrsfläche ist entsprechend des dargestellten Straßenquerschnittes wie folgt auszubauen:**
- Bankett 0,5 m
- Gehweg 1,5 m
- Fahrbahn 4,0 m
- Grünfläche 1,0 m
- Radweg 1,4 m
- Bankett 0,5 m
Gesamtbreite des Verkehrsraumes 9,4 m
- Nur Befestigung der Verkehrsfläche ist Betonpflaster zu verwenden. Die Trennung von Fahrbahn und Gehweg erfolgt durch Wahl unterschiedlicher Materialien und/oder Farben.**
- Das Plangebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h auszuweisen. Zur Reduzierung der Geschwindigkeit sind entweder Poller zu installieren bzw. Bauteure auszubilden.**
- Das Aufstellen der Beleuchtungskörper erfolgt im Bereich des Gehweges, 0,25 m von der Fahrbahnhaut entfernt. Dies dient ebenfalls der Verkehrsberuhigung.**
- Die zusätzlich ausgewiesenen kombinierten Rad-/Fußwege sind in einer max. Breite von 2,8 m auszubauen. Alle Befestigung ist lediglich eine Wassergrabenbegrenzung zulässig.**
- Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.**
- Grünflächen**
gen. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
5.1. **Öffentliche Grünfläche der Stadt Jarmen**
5.1.1. Im Bereich des 1. Bauabschnittes wird eine öffentliche Grünfläche der Stadt Jarmen, Zweckbestimmung Kinderspielfeld definiert. Diese Fläche ist zu begrünen.
5.1.2. Die Stadt Jarmen verpflichtet sich, nach der einmaligen Herstellung des Spielfeldes durch den Investor diesen in ihre Baupflichter scharf zu übernehmen, ihn dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
5.1.3. Im Bereich des Kinderspielfeldes sind natürliche Baustoffe (Holz, Naturstein) zu verwenden.
5.1.4. Der Weg zum Kinderspielfeld dient als kombinierter Rad- und Fußweg ohne bauliche Trennung. Er ist mit wassergebundener Gelpflaster bzw. Pflastersteinen Breite von 2,8 m auszubauen (siehe hierzu auch Punkt 4.6. der textlichen Festsetzungen).
5.1.5. Pro 200 m² Spielfeldfläche ist mindestens 1 Baum bzw. 10 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen. Dabei sind die Beschränkungen hinsichtlich der Klassifikation "wichtige Pflanzenbestandteile" zu beachten.
5.1.6. Die Bankette sowie der Grünstreifen im Bereich der Verkehrsflächen werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind durch eine Massenanlage zu begrünen.

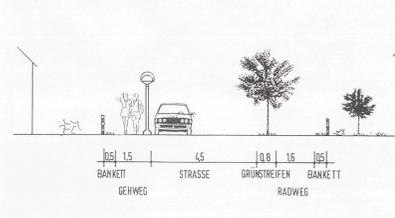
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gen. § 86 LBAuO M-V

- Dach**
1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Krüppeldach bzw. Satteldach mit Dachneigung von 15° und 45° zulässig. Walddach sind dann zulässig, wenn bereits bei Erstellung des Hauses ein Dachstuhl realisiert wird.
1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.3. Dachbauten und Dachschichten dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.
1.4. Die Dachhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Gebäuden bis 0,60 m und soll 0,75 m betragen.
1.5. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. anthrazite Dachpfannen bzw. ziegelartige, schornsteinartige sind dem Farbton der Dachfläche anzugleichen.
- Außenwände von Baukörpern**
2.1. Holzverkleidungen, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.
2.2. Sockelausbildung
3.1. Die Sockelbänke der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über das natürliche Geländeverlauf angelegt werden.
- Garagen**
4.1. Garagebauten sind in ihrem Erhebungshöhe der Gestaltung des Gebäudes anzupassen.
- Aufstellen von Flüssigspeicherbehältern**
5.1. Das Freie Aufstellen von Flüssigspeicherbehältern im Bereich der Grundstücke ist unzulässig. Flüssigspeicher als Brennstoffmaterial sind, die das Gebäude in die Erde zu versenken.

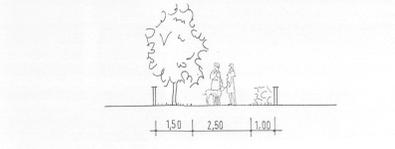
III. Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenkennplafage**
1.1. Wann während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 BODG M-V (OstV. Nr. 23 vom 18.12.1993, S. 935 ff.), die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkennplafage oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
1.2. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkennplafage spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverzüglich mitzuteilen. Im Falle der Benachrichtigung des Landesamtes für Bodenkennplafage bei den Erdarbeiten müssen sein Können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 BODG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Danach werden Verordnungen der Bauaufsicht verlesen (vgl. § 11 Abs. 3 BODG M-V).
- Trinkwasserschutz**
2.1. Das gesamte Plangebiet ist im Bereich der Trinkwasserentnahme III der Wasserversorgung Jarmen gelegen. Die sich daraus ableitenden wasserrechtlichen Bestimmungen sind bei der Bewandung zu beachten.
- Aufgestellt als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 aufgrund des Ausstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 27.07.1995. Die erteilte Bekannmachung Nr. 3, Aufstellungsbeschluss ist durch Bekanntmachung in der Amtsbl. Nr. 10 vom 27.07.1995 erfolgt.**
Jarmen, d. 26.07.1995 (1-Stapel) Unterschrift Der Bürgermeister
- Die für Bauordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 216 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 13 BauVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.**
Jarmen, d. 24.07.1995 (1-Stapel) Unterschrift Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.06.1995 im Stadtgebiet der Stadt Jarmen durchgeführt worden.**
Jarmen, d. 24.07.1995 (1-Stapel) Unterschrift Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.1995 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert worden.**
Jarmen, d. 24.07.1995 (1-Stapel) Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 27.06.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.**
Jarmen, d. 24.07.1995 (1-Stapel) Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.7.1995 bis zum 31.8.1995 während freier Stunden**
Mo. 7.00 - 12.00 Uhr; 12.30 - 15.30 Uhr
Di. 7.00 - 12.00 Uhr; 12.30 - 15.00 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Am 24.07.1995 in Jarmen freigelesen" erteillich bekannt gemacht worden.
Jarmen, d. 24.07.1995 (1-Stapel) Unterschrift Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 in den Bebauungsplan Nr. 6 entsprechend eines Beschlusses der Stadtvertretung vom 24.07.1995. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sowie die Hochbauverfahren sind mit Schreiben vom 03.08.1995 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert worden.**
Jarmen, d. 24.07.1995 (1-Stapel) Unterschrift Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 in den Bebauungsplan Nr. 6 entsprechend eines Beschlusses der Stadtvertretung vom 24.07.1995. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.08.1995 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert worden.**
Jarmen, d. 24.07.1995 (1-Stapel) Unterschrift Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Hinf. 4) geändert worden.**
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 28.07.1995 bis zum 31.08.1995 während freier Stunden
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.11.1995 von der Stadtvertretung als Beschluss beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverwaltung vom 07.11.1995 gebilligt.**
Jarmen, d. 24.11.1995 (1-Stapel) Unterschrift Der Bürgermeister

Straßenquerschnitt



Querschnitt des kombinierten Fuß-/Radweges



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 20.000



Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 6

PROJEKT: WOHNGEbiet ZARRENTINER WEG
DATUM: NOV. 1995
MAßSTAB: 1:1000
BLATT NR.:
ANLAGE:
BEREICH: JA / MÜ

VERFAHRSKARTE BLATT-NR. 277

Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlentisch 7 · 17109 Dammitz · Tel. 03988 / 22347 · Fax. 03988 / 22348