

Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Jarmen, An der alten B 110"

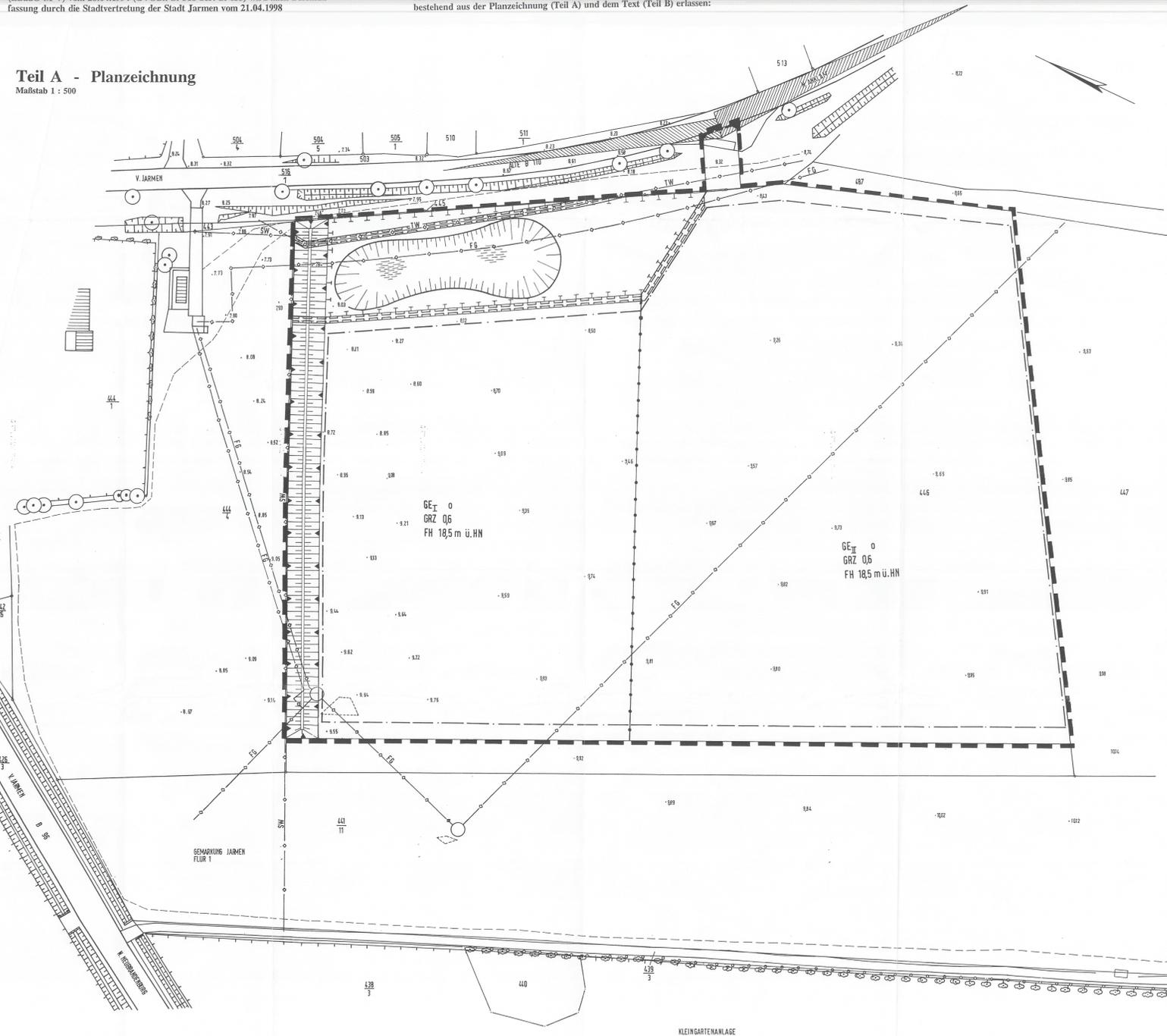
für Teilbereiche der Flurstücken 445, 446 und 516/1 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (L-BauO M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518 ber. S. 635) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Jarmen vom 21.04.1998

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Jarmen, An der alten B 110" für Teilbereiche der Flurstücken 445, 446 und 516/1 der Flur 1 der Gemarkung Jarmen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



Planlegende

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

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - GE I Gewerbegebiet (gem. § 8 BauWO) - Teilgebiet I
 - GE II Gewerbegebiet (gem. § 8 BauWO) - Teilgebiet II
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und § 5 16 - 20 BauWO
 - OG Grundstückszahl
- Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauWO
 - Baugrenze
 - Einfahrtbereich, Abbindung an die alte B 110
 - sichtdreieck
- Verkehrsfäche**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Unterirdische Leitung
 - FG Gasversorgungsleitung
 - TW Trinkwasserversorgungsleitung
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft
 - Ausgewiesenes Feuchtbiotop
 - Wiese
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, hier: 3 m hoher Lärmschutzwall
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen, hier: von zulässigen Nutzungen innerhalb des Hauptgebietes

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Bebauung**
 - vorhandene Bebauung
 - Grundstückseinfriedung
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
- Ordnungszahlen**
 - Höhenzahlen in Meter über NN
- Sonstige Kennzeichnungen**
 - 896 Bundesstraße 94 von Jarmen nach Neubrandenburg
 - 810 alte Bundesstraße 110
 - Vorhandene Bäume
 - Vorhandene Sträucher
 - vorhandene Hauptabwasserleitung (TPO-U DN 300)

III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde:
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) - neue Fassung
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1996 (BGBl. I, S. 2313), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1998 (BGBl. I, S. 1187) - alte Fassung
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.1993 (BGBl. I, S. 464)
 - die Planflächenverordnung (PlanV) vom 18.11.1990 (BGBl. I, S. 194), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.1993 (BGBl. I, S. 464)
 - die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518 ber. S. 635)
 - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1997 (BGBl. I, S. 699), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.1999 (BGBl. I, S. 1454)

Teil B : Textliche Festsetzungen

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Gewerbegebiet - Teilgebiet I**
 - Gem. § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Gewerbegebiet - Teilgebiet I bestimmt, das lediglich die Ausübung von Expeditionen zulässig ist.
 - Gewerbegebiet - Teilgebiet II**
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in Gewerbegebiet - Teilgebiet II, nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierten Warenwaren- und anderen produzierenden Gewerbe- und Industriearbeiten ausnahmsweise zulässig, die in unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- Ein Überschreiten der definierten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Nebenanlagen ist unzulässig.

II. Baunutzungsverordnungen

- Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 und 24 BauWO
 - Die nicht überbaubare Grundflächenfläche ist mit einer naturnahen Gehölzhecke (Kornelrose) zu begrenzen. Je 200 m² nicht überbaubare Grundflächenfläche ist ein einzelstammiger Laubbau entsprechend Artenliste zu pflanzen.
- Nebenanlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundflächenfläche zulässig.
- Verkehrsfächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Strauchgehölzen sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
 - Im Bereich der ausgewiesenen Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft ist eine Versiegelung nicht zulässig.
 - Das ausgewiesene Feuchtbiotop dient als Regenwasserpolster. Bei der Anlage des Teiches sind neben Flach- auch Tiefwasserzonen (Manteltiere 1,3 m) vorzusehen. In Umkreisung des Feuchtbiotops sind 5 Bäume entsprechend Artenliste zu pflanzen.
 - Die unter Punkt 2.1. definierten Baupflanzungen dürfen nicht im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft situiert werden.
 - Auf dem ausgewiesenen Lärmschutzwall ist eine fünfreihige Heckenpflanzung zu realisieren. Der Reihenabstand untereinander beträgt 0,20 m. Die Pflanzenabstände innerhalb der Pflanzenreihen sowie die Reihenabstände sind nach dem Pflanzenabstand, die entsprechenden Pflanzqualitäten sind der Artenliste zu entnehmen. Der Bodenbereich der Heckenpflanzung (Krautraum) ist in den ersten 3 Jahren nach Beginn der Pflanzung zu mulchen. Nach diesem Zeitraum ist die Ansaat einer Gräser-Blumen-Mischung für schattige Standorte in Bereich unterhalb der Hecke vorzunehmen.

Artenliste
Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgestellten Pflanzungen für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:

Großkronige Bäume	Stammumfang
Acer platanoides	14 cm - 16 cm
Acer pseudoplatanus	14 cm - 16 cm
Aesculus hippocastanum	Gem. Hobkasselle 14 cm - 16 cm
Fraxinus excelsior	Gem. Hobkasselle 14 cm - 16 cm
Prunus avium	Vogelkirsche 14 cm - 16 cm
Quercus robur	14 cm - 16 cm
Salix alba	Silberweide 14 cm - 16 cm
Salix alba var. "tristis"	14 cm - 16 cm
Tilia cordata	14 cm - 16 cm
Tilia platyphyllos	Schmiedelinde 14 cm - 16 cm

Gehölze für die Heckenpflanzung

(1) Acer sanguineum (Feldahorn)	Solitär, 3 x verpflanzt 150 - 200 cm hoch, m. Ballen
(2) Carpinus betulus (Hainbuche)	Solitär, 2 x verpflanzt 210 - 250 cm hoch
(3) Crataegus monogyna (Weißdorn)	Strauch, 2 x verpflanzt 150 - 200 cm
(4) Cornus mas (Kornelkirsche)	Strauch, 2 x verpflanzt 150 - 200 cm
(5) Cornus sanguinea (K. Hartziopel)	Strauch, 2 x verpflanzt 150 - 200 cm
(6) Corylus avellana (Haselnuß)	Strauch, 2 x verpflanzt 150 - 200 cm
(7) Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)	Strauch, 2 x verpflanzt 150 - 200 cm
(8) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Strauch, 2 x verpflanzt 150 - 200 cm
(9) Rosa canina (Heckenrose)	Strauch, 2 x verpflanzt 150 - 200 cm
(10) Sorbus aria (Hohlbeere)	Heister, 2 x verpflanzt 200 - 250 cm hoch, m. Ballen
(11) Viburnum latana (Woll. Schneeball)	Strauch, 2 x verpflanzt 60 - 100 cm

III. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist ein 3 m hoher Erdwall zu errichten, der durch Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend Pflanzschemen einzugraben ist.
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche**
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Die entsprechend gekennzeichnete Fläche entlang der vorhandenen Trinkwasserleitung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserrechtverwaltenden Gemeinde/Allotzgebietes belastet.
 - Die darüber hinaus entsprechend gekennzeichnete Fläche zwischen der Baugrenze und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ortsteilbürgerlichen Gasversorgung GmbH/Ordnung Ad belastet. Die ausgewiesene Fläche markiert den Trassenverlauf der unversiegelten Gasferneleitungen, die derzeit als Flurstück liegen.

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Bedenkenanhörung**
 - Im Bereich des Bebauungsplans (siehe Übersichtskarte) ist ein Bodenschichtbestand, die im Stand der Ermittlung des Bodenschichtbestandes befindet, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 2 Abs. 2 BauNVO erzwungen werden kann. Sofern die Beseitigung dieser Bodenschicht die Fachgerechte Begründung und Dokumentation dieser Bodenschicht erzwungen wird der Antragsteller die Maßnahmen anfallenden Kosten der Vergrößerung des Eingriffs zu tragen (S. 9 Abs. 5 BauNVO). Gem. Nr. 23 vom 28.11.1997, S. 973 ff., über die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Begründung und Dokumentation der Bodenschicht ist das Landesamt für Bodenschichtpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die auf erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
 - Für Bodenschichtbestände, die bei Erdarbeiten zufällig ans Licht kommen, gelten die Bestimmungen des § 14 Abs. 2 BauNVO. In diesem Fall ist die untere Bundesländerbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind die dem Standort eines Mitarbeiter oder Bauunternehmens des Landesamtes für Bodenschichtpflege in unveränderter Zustand zu erhalten. Die Vergrößerung erteilte Kauf Wertpapiere nach Zugang der Anzeige.
 - Das Landesamt für Bodenschichtpflege ist als Träger öffentlicher Belange an allen weiteren Planungen und Maßnahmen im Plangebiet zu beteiligen.

III. Baurechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBAO M-V

- Dachform**
Optische Dachformen auf allen Gebäuden sind unzulässig. Es sind nur Gebäude mit sattel- bzw. Flachdach zulässig.
- Sockelhöhen**
Die maximale Sockelhöhe wird auf 1,30 m über Oberkante Gelände festgelegt.

Hinweise

- Entwicklungsanlagen**
 - Vorhandene Entwicklungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angegriffen werden, sind unverzüglich und ordnungsgemäß anzuschließen.
- Immissionsschutz**
 - Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, vermieden bzw. auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
 - Es ist sicherzustellen, daß im Entwicklungsbereich der Anlagen für die jeweilige Bauphase geltenden zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden und die allgemeinen Regelungen zur Begrenzung der Immissionen gem. 70. Abs. 2 BauNVO, der entsprechenden VO-Richtlinien zur Immissionsbegrenzung eingehalten werden.

2.3. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist ein 3 m hoher Erdwall zu errichten, der durch Baum- und Strauchpflanzungen einzugraben ist.

3. Lärmschutz

- Die das Gesamtgewerbegebiet (Teilgebiet I und Teilgebiet II) ist ein Lärmschutzwand von 1,30 m Höhe für eine Lärmschutzwand 2 Stunden bereitzustellen. Der Lärmschutzwand ist durch die Errichtung der im Bereich des Regenrückhaltebeckens eine Lärmschutzwand herzustellen zu realisieren.

Verfahrensvermerke

- Aufgefordert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.08.1997. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Jarmener Informationsblatt" vom 17.02.1997 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Abs. 2 des BauGB, § 2 BauNVO beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 12.01.1998 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung bearbeiteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.01.1998 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert worden.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.01.1998 bis zum 17.01.1998 während folgender Zeiten:

No.	7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 15.30 Uhr
Mi.	7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Do.	7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Fr.	7.00 Uhr - 12.00 Uhr
- In der Stadtverwaltung Jarmen, Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauNVO Öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 07.01.1998 im "Jarmener Informationsblatt" erteillich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat am 27.01.1998 die Änderung des 1. Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 7 mit Begründung beschlossen und eine naturliche, veränderte Auslegung des öffentlichen Entwurfes bestimmt.
- Der 2. Entwurf des vorläufigen Bebauungsplans Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.02.1998 bis zum 03.03.1998 während folgender Zeiten:

No.	7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 15.30 Uhr
Mi.	7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Do.	7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Fr.	7.00 Uhr - 12.00 Uhr
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.04.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.04.1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 11.04.1998 gebilligt.

Die Bebauungsbestimmungen wurden durch den satzungspolitischen Beschluß der Stadtvertretung von 11.04.1998 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.04.1998 bestätigt.

Jarmen, d. 13.07.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 15.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

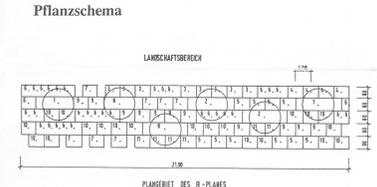
Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister

Jarmen, d. 25.05.1998
 - Siegel - Unterschrift
 Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 7

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN NR. 7 GE JARMEN AN DER ALTEN B 110
 MAßSTAB: SPEDITION BRANDT
 DATUM: AUG. 97 / JAN. 98 / APR. 99
 MASSTAB: 1:5000
 BLATT NR.:
 ANLAGE: JA / KO / MÜ
 GEMESINDE:
 VERFAHRSANTRAG: BL. NR. 237

Ingenieurbüro Teetz
 Am Mühlenberg 7 · 17109 Dammig · Tel. 03998 / 222047 · Fax. 03998 / 222048