

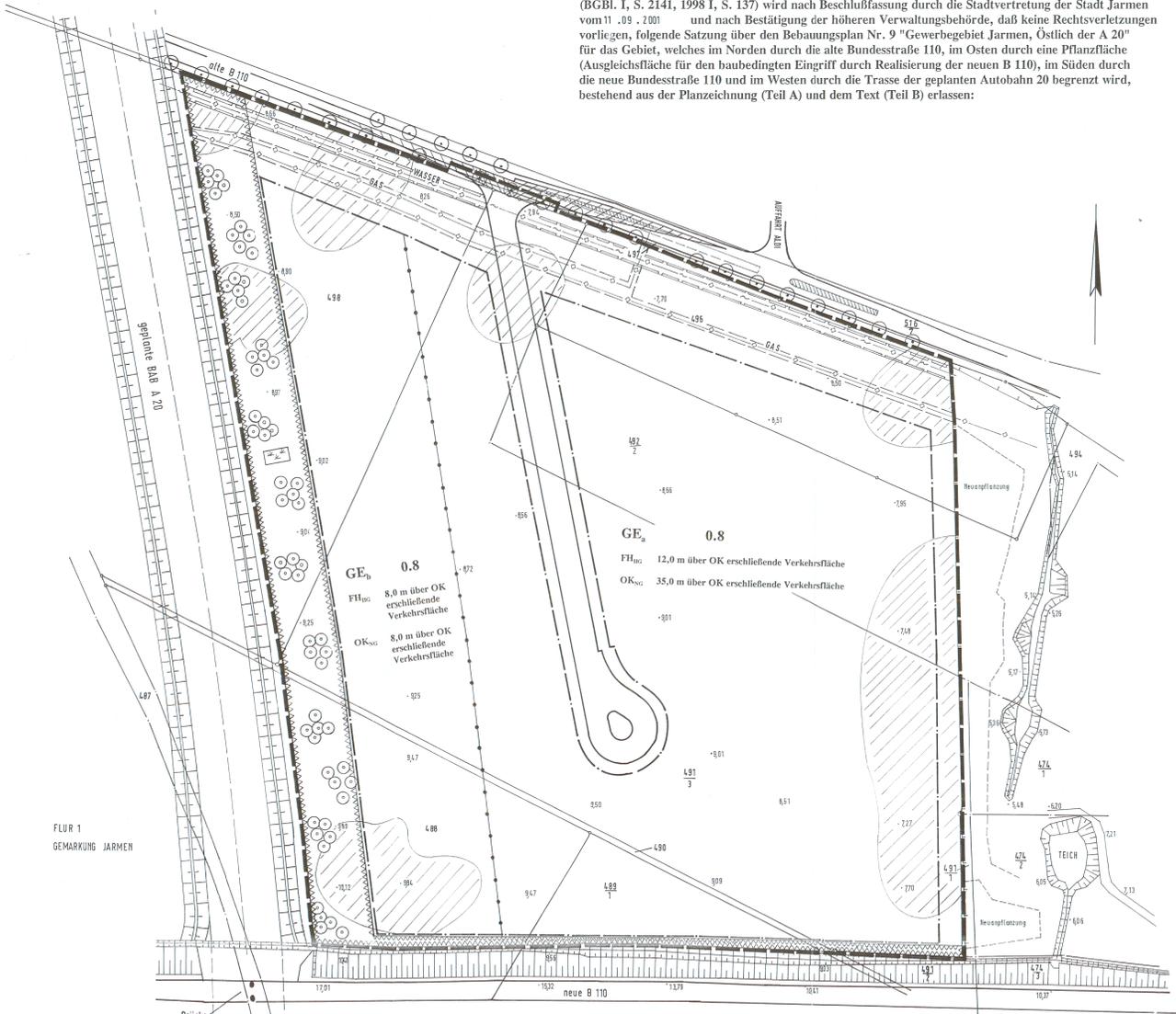
Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Jarmen, Östlich der A 20"

für das Gebiet, welches im Norden durch die alte Bundesstraße 110, im Osten durch eine Pflanzfläche (Ausgleichsfläche für den baubedingten Eingriff durch Realisierung der neuen B 110), im Süden durch die neue Bundesstraße 110 und im Westen durch die Trasse der geplanten Autobahn 20 begrenzt wird

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Jarmen vom 11.09.2001 und nach Bestätigung der höheren Verwaltungsbehörde, daß keine Rechtsverletzungen vorliegen, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Jarmen, Östlich der A 20" für das Gebiet, welches im Norden durch die alte Bundesstraße 110, im Osten durch eine Pflanzfläche (Ausgleichsfläche für den baubedingten Eingriff durch Realisierung der neuen B 110), im Süden durch die neue Bundesstraße 110 und im Westen durch die Trasse der geplanten Autobahn 20 begrenzt wird, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Planlegende

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

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) Teilgebiete a und b
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO
 - GB Grundflächenzahl
 - FH_{OG} maximale Flächenhöhe der Hauptgebäude in Meter über Oberkante erschließende Verkehrsfläche
 - OK_{HG} maximale Oberkante der Nebenanlagen einschließlich der Verkehrsanlagen in Meter über Oberkante erschließende Verkehrsfläche
- Baugrenzen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
 - Baugrenze
- Verkehrsfläche** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche entsprechend Straßenverkehrsregeln nach EAE 85 (Typ 7)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 - Unterirdische Leitung
 - Gas Gasversorgungsleitung
 - WASSER Trinkwasserversorgungsleitung
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entschönerung der Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - Anlage einer Wiese

- Sonstige Planzeichen**
 - anzupflanzender Baum
 - zu entfernender Baum
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugbietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ortsmüchkeubehördigen Gasversorgung Nebenabwasserleitung Gemäß zu bestellende Fläche
 - Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altrentrop zu bestellende Fläche
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
 - von der Bebauung entsprechend § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz freizuhalten Fläche

III. Hinweise

- Katastrische Grundlagen**
 - Flurstück
 - L88 - Flurstücksgrenze
 - L89 - Flurstückskumme
 - abgemerkter Grenzpunkt
 - nicht abgemerkter Grenzpunkt
 - Flur
 - FLUR1 - Flurbereichung
 - Gem. Jarmen - Gemarkungsname
- vorhandener Bestand**
 - Höhenpunkt, Höhen in m über NN
- Sonstige Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes**
 - vorhandener Baum
 - ▴ Sichtdreieck
 - alte B110 Bundesstraße 110 von Jarmen nach Anklam (alte Trasse)
 - neue B110 Bundesstraße 110 von Jarmen nach Anklam (neue Trasse)
 - gepl. A 20 geplante Trasse der Bundesautobahn (BAB) 20
 - Au fahrt Altdi vorhandene Auffahrt zum ALD-Zentralfeld mit Linkabbiegespur im Bereich der Bundesstraße 110 (alte Trasse)
 - ▭ vorhandene Böschung
 - ▭ vorhandener Straßengraben
 - ▭ geplante Walle entlang der geplanten BAB 20
 - ▭ Zaun zu benachbarten Pflanzfläche (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für den baubedingten Eingriff durch Realisierung der neuen B 110)

IV. Plangrundlage

- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Weinst. Quaterner Weg 13 e, 17109 Demmin.
- Der vorliegende Höhen- und Lageplan ist auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen des Vermessungsbüros Weinst vom April 1999 erstellt worden.
- Nach Angaben des Vermessungsbüros Weinst entspricht der Verlauf der BAB 20 dem Stand der Planungen vom 12.04.1999. Grundlagen bilden die Planungunterlagen der LOMB Ingenieurgesellschaft Hamburg, Heidekampweg 84, 20097 Hamburg.

Teil B : Text

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

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art soweit sie nicht der Festsetzung Nr. 1.1.3 unterliegen, Lagerbetriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke, sofern keine Freianlagen realisiert werden.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Anlieger- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet, Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Außenläden und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von großretailer Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 250 m Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Ein Überschreiten der definierten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Nebenanlagen ist unzulässig.
 - Im Bereich des Teilgebietes b sind Hochbauvorhaben einschließlich Nebengebäude sowie Werkanlagen mit einer Höhe von größer 8,00 m bis maximal 12,00 m über Oberkante erschließende Verkehrsfläche zulässig, wenn diese durch den Straßenschnitt der Bundesautobahn A 20 gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz genehmigt werden.
 - Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
 - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die nicht mit Nebenanlagen bebaut wird, ist mit einer natürlichen Grünlanddienst (Krautweide) zu begrünen. Je 250 m nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbäum entsprechend Artenliste zu pflanzen.
 - Nebenanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Nebenanlagen in Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die entsprechende § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz freizuhalten Fläche darf für Nebenanlagen in Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB nicht in Anspruch genommen werden.

II. Hinweise

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entschönerung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB
 - Die aufgrund von § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz ausgewiesenen baufreien Zonen sind durch natürliche Grünlanddiensten (Krautweiden) zu begrünen. Im Bereich der baufreien Zone entlang der geplanten Bundesautobahn sind insgesamt 60 Baumplantagen (Gruppenplanung) entsprechend Artenliste zu realisieren.
 - Artenliste

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzenarten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:

Acer platanoides	Spitzahorn	Stammumf. 14 cm - 16 cm
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Stammumf. 14 cm - 16 cm
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Stammumf. 14 cm - 16 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	Stammumf. 14 cm - 16 cm
Quercus robur	Stieleiche	Stammumf. 14 cm - 16 cm
Tilia cordata	Stammumf. 14 cm - 16 cm	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Stammumf. 14 cm - 16 cm
- Entsässerungsanlagen**
 - Vorhandene Entsässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind unter Verbleib und ordnungsgemäß anzuschließen. Es wird auf das Baugesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen, welches am 01.01.1995 in Kraft getreten ist, hingewiesen.
- 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 Einwirkungsbereich der Anlagen die für das jeweilige Baugbiet geltenden zulässigen Immissionshöhenwerte gem. TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2083 nicht überschritten werden und die allgemeinen Regelungen zur Begrenzung der Einwirkungen gem. TA-Lärm bzw. der entsprechenden VDI-Richtlinien zur Emissionsminderung eingehalten werden.
- Löschwasser**
 - Für das Gewerbegebiet ist ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h für eine Löscheinheit von 2 Stunden bereitzustellen. Diese Löschwasserversorgung kann aus dem vorhandenen Netz der Trinkwasserversorgung (PE 110) abgeleitet werden.
 - Alle Löschwassereinsatzstellen sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
 - Bei der Anlage von Regenwasser-Rückhaltbecken ist eine Löschwassereinsatzstelle für die Feuerwehr mit vorzusehen.
- Einsicht in den Verkehrsraum der alten B 110**
 - Zur Sicherung der ungehinderten Einsichtnahme in den Verkehrsraum der Bundesstraße 110 (alte Trasse) sind im Bereich des ausgewiesenen Sichtdreiecks Baumplantagen mit Blümen und Großblütlern sowie die Errichtung baulicher Anlagen über 60 cm in Höhe nicht statthaft.
- Boddenkmalpflege**
 - Im Gebiet der Satzung des B-Planes Nr. 9 sind Boddenkmale bekannt (vgl. Darstellung in der Planzeichnung).
 - Die Farbe blau (in schwarz-weiß Darstellung die Schrift der Fläche entsprechend Pflanzenartenklärung) kennzeichnet Gebiete, in denen sich Boddenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die folgende Bergung und Dokumentation dieser Boddenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher der Eingriffe zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Boddenkmale ist das Landesamt für Boddenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erledigenden Bauangelegenheiten sind an die Einhaltung dieser Auflage gebunden.
 - Eine Bergung zur Bergung und Dokumentation von Boddenmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde bzw. beim Landesamt für Boddenkmalpflege, Schiff Wilhelmsgr., 19069 Labetalorft möglich.
 - Für Boddenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Boddenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Gasversorgungsleitung**
 - Im Schutzbereich (jeweils 1 m links und rechts der vorhandenen Fortgasleitung 300,3 PN 4 (Niederdruck) sowie im Schutzbereich (jeweils 5 m links und rechts) der vorhandenen Fortgasleitung 300 PN 25 (Mitteldruck) dürfen keine Hochbauvorhaben realisiert werden. Zufahrten, Stellflächen bzw. Parkplätze dürfen in diesem Bereich nicht mit einer bituminösen Deckschicht befestigt werden.
 - Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Versorgungsträger an der Planung zu beteiligen. In Abwägung mit dem Versorgungsträger ist die Gärtnerei, insbesondere Bereiche in denen vorhandene Gasleitungen gequert werden, mit einer bituminösen Deckschicht versehen werden dürfen.
- Hinweise aufgrund der Lage an der Bundesautobahn A 20**
 - Forderungen an die Straßenbauverwaltung zu Schutzmaßnahmen im Bezug auf die BAB A20 aufgrund der Anbindung im ausgewiesenen Gewerbegebiet werden ausgeschlossen.
 - Es wird darauf hingewiesen, daß das Straßenbauamt Schwerin, Derzernat5/Autobahnen als Träger öffentlicher Belange bei der Zustimmung zu den geplanten Baumaßnahmen auf den Einzelgrundstücken zu beteiligen ist.
- Angrenzende landwirtschaftlichen Nutzflächen**
 - Es wird darauf hingewiesen, daß von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zuweilige Lärm- und Geruchsmissionen auf das Gebiet der Satzung einwirken können, die im lärmlich geprägten Raum des Landes Mecklenburg-Vorpommern bei Unerheblichkeit hinzunehmen sind.

Verfahrensvermerke

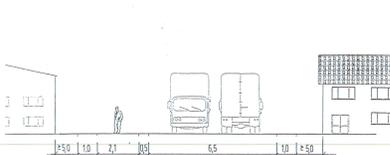
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.10.1998. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Jarmener Informationsblatt" vom 14.11.1998 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPG beteiligt worden.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme benachrichtigt worden.
 - Jarmen, d. 02.11.2001
- Die Stadtvertretung hat am 27.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung gebilligt und zur Annahme beschlossen.
 - Jarmen, d. 02.11.2001
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.05.1999 bis zum 28.06.1999 während folgender Zeiten:

Mo.	7:00 Uhr - 12:00 Uhr	12:30 Uhr - 15:30 Uhr
Di.	7:00 Uhr - 12:00 Uhr	12:30 Uhr - 18:00 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, Basant nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.05.1999 im "Jarmener Informationsblatt" öffentlich bekanntgemacht worden.
 - Jarmen, d. 02.11.2001
- Der katastermäßige Bestand an **0,8, 0,01** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, daß eine Prüfung zur Regreffeprüfung können nicht abgeleitet werden.
 - Demmin, d. 3.0.01
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Jarmen, d. 02.11.2001
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.09.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 11.09.2001 gebilligt.
 - Jarmen, d. 02.11.2001
- Mit Schreiben vom 03.12.2001 wurde seitens der höheren Verwaltungsbehörde erklärt, daß die vorgenannte Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Jarmen, Östlich der A 20" den Anforderungen des formellen und materiellen Rechts entspricht und keine Rechtsverletzungen vorliegen.
 - Jarmen, d. 05.12.2001
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgereift.
 - Jarmen, d. 05.12.2001
- Die Bestätigung der höheren Verwaltungsbehörde, daß die Satzung über den Bebauungsplan rechtmäßig zustande gekommen ist 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 21.12.01 im "Jarmener Informationsblatt" öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verteilungen und Verzweigungen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.
 - Jarmen, d. 03.01.02

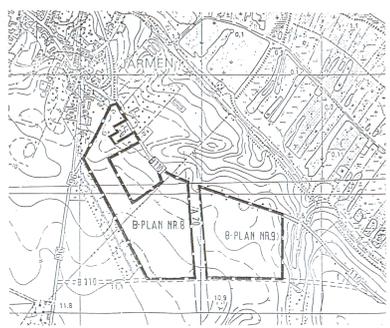
Straßenquerschnitt



Hinweis

Damit die Satzung den Anforderungen des materiellen und formellen Rechts entspricht, war es notwendig, Korrekturen am Planwerk vorzunehmen. Die Korrekturen wurden im Planwerk in rot oder rosa vorgenommen.

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 9

PROJEKT: .GEWERBEGEBIET JARMEN, ÖSTLICH DER A 20"
 DATUM: APRIL 1999 / SEPTEMBER 2001
 STATUS: 1:1000
 ALLEG: JA / MÜ