

Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Am Wietsoll"

für die an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wohngebiet Goethestraße" angrenzenden Flurstücken 372/15 und 374/92 (teilweise), für die Flurstücken 373/1, 373/2 sowie für Teilbereiche der Flurstücken 374/77 und 397/9 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 Stadt Jarmen vom 11.09.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Am Wietsoll" für die an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Wohngebiet Goethestraße" angrenzenden Flurstücken 372/15 und 374/92 (teilweise), für die Flurstücken 373/1, 373/2 sowie für Teilbereiche der Flurstücken 374/77 und 397/9 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

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauflVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl
I-II maximale Anzahl der Vollgeschosse
FH 9,00 m maximale Firsthöhe über erschließende Verkehrsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauflVO
0 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
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)
Fußweg, entsprechend Querschnitt B-B
Sichtdreieck

5. Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche der Stadt Jarmen (ohne besondere Zweckbestimmung)

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
vorhandener, zu erhaltender Baum
vorhandener, zu verpflanzender Baum
anzupflanzender Baum

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehäusen sowie von Gebäuden
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- abgemerkter Grenzpunkt
- nicht abgemerkter Grenzpunkt
Flurnummer
Gemarkung Jarmen
Gemarkungsname

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

vorhandene Wohnbebauung
vorhandene Grundstückseinfriedungen

Lesungsstraße
Straßenbreite der Goethe-, Lessing- und Heinrich-Zille-Straße
unbefestigte Wege im Bereich der Parkanlage "Wietsoll"
vorhandene Trakt-Station der e.d.s Energie Nord AG
Höhenpunkt
Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Festpunktfeldes

IV. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet worden ist:
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- die Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 488 bei S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V, S. 647, 675)

V. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Lage- und Höhenplan, der im Januar 2001 durch die LS Vermessungsservice GmbH Neubrandenburg erstellt worden ist. Dieser Katasterliche Entwürfe wurden ergänzt durch Ergebnisse der Grundstücksvermessung im Bereich des Plangebietes "Wohngebiet Goethestraße", welche durch das Ingenieurbüro Weierst durchgeführt worden ist.

Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Das Baugelände dient vorwiegend dem Wohnen.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauflVO 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 störende Handwerksbetriebe
- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauflVO 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 BauflVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen unzulässig sind:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauflVO 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 BauflVO

- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauflVO 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 BauflVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauflVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehöfen, Anlagen für die Kienthaltung sowie für Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
 - Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
 - Gartengerätehöfen: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
 - Kienthaltung: 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

- Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
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. der Krankheiten dieser Bäume nicht mehr möglich, bzw. ist davon auszugehen, daß durch die geplanten Bauvorhaben eine Erhaltung der Bäume nicht möglich ist, so ist beim Landkreis Demmin (Umweltamt), Untere Naturschutzbehörde das Fällen dieser Bäume zu beantragen sowie ein entsprechender Ausgleich zu erbringen, der sich jeweils an den Festsetzungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Demmin in der zur Antragstellung rechtsgültigen Fassung orientiert.
- Bindungen für das Pflanzen von Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum
Neben den Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind durch die jeweiligen Häuserbauer im Bereich der privaten Grundstücksflächen, weitere Baumpflanzungen zu realisieren. Je angelegene 300 m² Grundstücksfläche ist 1 einheimische Laubbäume bzw. 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Für die Laubbäume sind die im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind die unter Punkt 4.4. genannten Arten in aufgeführt Qualität zu verwenden. Nicht einheimische Bäume, z.B. die Platane bzw. Koniferen, Scheinpalmen o.ä. erfüllen die Forderung der Pflanzung von Bäumen im privaten Grundstücksbereich nicht, sind jedoch darüber hinaus zulässig.
- 3 Baumpflanzung als Umpflanzung
40 Baumpflanzungen als Neupflanzungen.
- Bindungen für das Pflanzen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke
Neben den Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind durch die jeweiligen Häuserbauer im Bereich der privaten Grundstücksflächen, weitere Baumpflanzungen zu realisieren. Je angelegene 300 m² Grundstücksfläche ist 1 einheimische Laubbäume bzw. 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Für die Laubbäume sind die im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind die unter Punkt 4.4. genannten Arten in aufgeführt Qualität zu verwenden. Nicht einheimische Bäume, z.B. die Platane bzw. Koniferen, Scheinpalmen o.ä. erfüllen die Forderung der Pflanzung von Bäumen im privaten Grundstücksbereich nicht, sind jedoch darüber hinaus zulässig.
- Artenliste

I. großkronige Bäume

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Spartanum (Stammumfang 12 - 14 cm)
Gemeine Eiche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Stieleiche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Winterlinde (Stammumfang 12 - 14 cm)
Sommerlinde (Stammumfang 12 - 14 cm)

II. mittel- und kleinkronige Bäume

Betula pendula
Corylus avellana
Prunus avium
Prunus padus
Salix viminalis
Sandbirke (Stammumfang 10 - 12 cm)
Buche (Stammumfang 10 - 12 cm)
Vogelkirsche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Traubeneiche (Stammumfang 12 - 14 cm)
Eberesche (Stammumfang 12 - 14 cm)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBAuO Mecklenburg-Vorpommern

1. Dach

- Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Walmdach, Krüppelwalmdach bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zulässig.
- Ungleiches Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
- Dachaufbauten und Dachansätze dürfen 1/2 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeschluß mindestens 1,50 m Abstand halten.
- Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. anthrazit Dachplatten bzw. Ziegel zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachplatten bzw. -ziegel oder der Klinkerung anzugleichen.

2. Außenwände von Baukörpern

- Holzfasaden, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.

3.Sockelausbildung

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

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

- 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 Befragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStGG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStGG M-V).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGG M-V (GVB, M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund 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. Begründung der Privatgrundstücke

- Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBAuO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
- Es ist zu sichern, daß nicht strukturierte Hausgärten entstehen. Dazu sind mindestens 5 % des Baugrundstückes als Wiesensfläche bzw. als Feuchtbiosphäre (Biosphäre Gartenteich mit Umland) zu gestalten.

3. Energieversorgungsanlagen der e.d.s Energie Nord AG

- Freileitungen mit einer Nennspannung kleiner/gleich 1 kV
Grundstücklich sind die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen bis 1 kV darf der Abstand zwischen äußeren, ausgeschlagenem Leiter und Materialien, Baugarten bzw. Personen 1 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, daß diese Forderung beim Überqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Im Bereich der Freileitungen ist zu beachten, daß keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und daß die Zugänglichkeit der Masten für den Fall der Notwendigkeit gewährleistet sein muß. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Masten sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

- Kabel
Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der e.d.s Energie Nord AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0105 tab. 103 zu beibehalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestabstände sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig, in Kabelnähe ist Handdachung erforderlich.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.01.2001. Der Aufstellungsbeschluß ist durch Veröffentlichung im "Jarmener Informationsblatt" vom 16.02.2001 bekannt gemacht worden.

Jarmen, d. 12.10.01

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

Jarmen, d. 12.10.01

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung am 27.02.2001 durchgeführt worden. Die Einladung zu dieser Sitzung ist am 16.02.2001 im "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jarmen, d. 12.10.01

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme verpflichtet worden.

Jarmen, d. 12.10.01

- Die Stadtvertretung hat am 08.05.2001 die Entwurfsphase des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung freigelegt.

Jarmen, d. 12.10.01

- Die Entwurfsphase des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Am Wietsoll", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.06.2001 bis zum 20.07.2001 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 - 15.00 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, Bauamt, Dr. Georg-Köhner Straße 5, Jarmen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreiheit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.07.2001 im "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jarmen, d. 12.10.01

- 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. 12.10.01

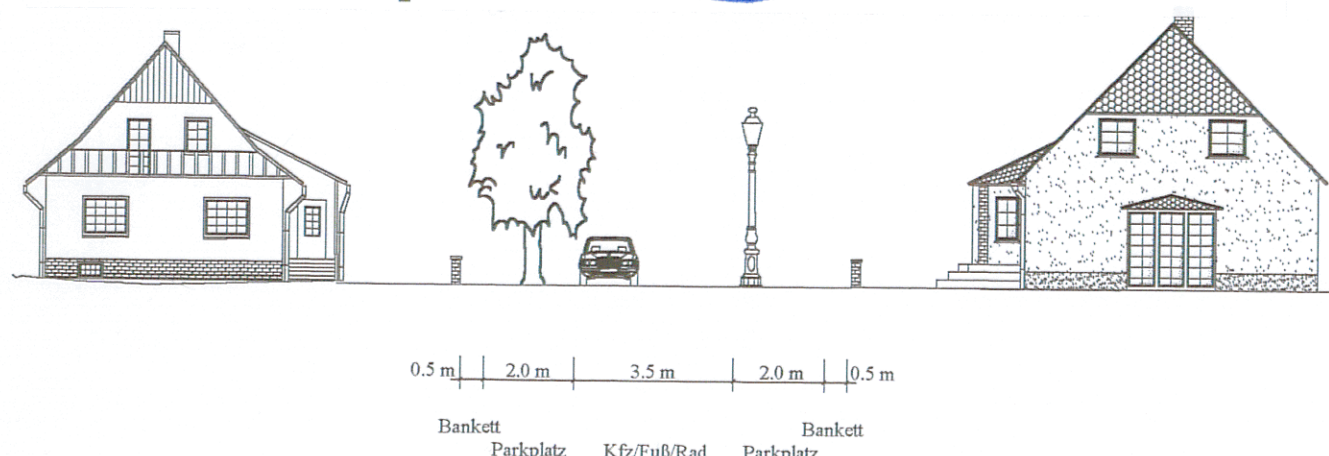
- Der katastermäßige Bestand am 1.1.01 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Rurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regelsprache können nicht sein.
- Der Bebauungsplan 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. 12.10.01
- Die Rechtmäßigkeit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Am Wietsoll" wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 09.11.2001 (Az.: 533.60-90-01-01) bestätigt.
- Jarmen, d. 30.11.01
- Die Bestimmung der Rechte der Eigentümer der Grundstücke über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Am Wietsoll" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 21.12.2001 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 Rechtmäßigkeit und die Rechtmäßigkeit der Entscheidung und die Entscheidungssprüche hingewiesen worden.
- Jarmen, d. 30.11.01
- Die Satzung ist am 21.12.01 in Kraft getreten.
- Jarmen, d. 03.01.01

Hinweis

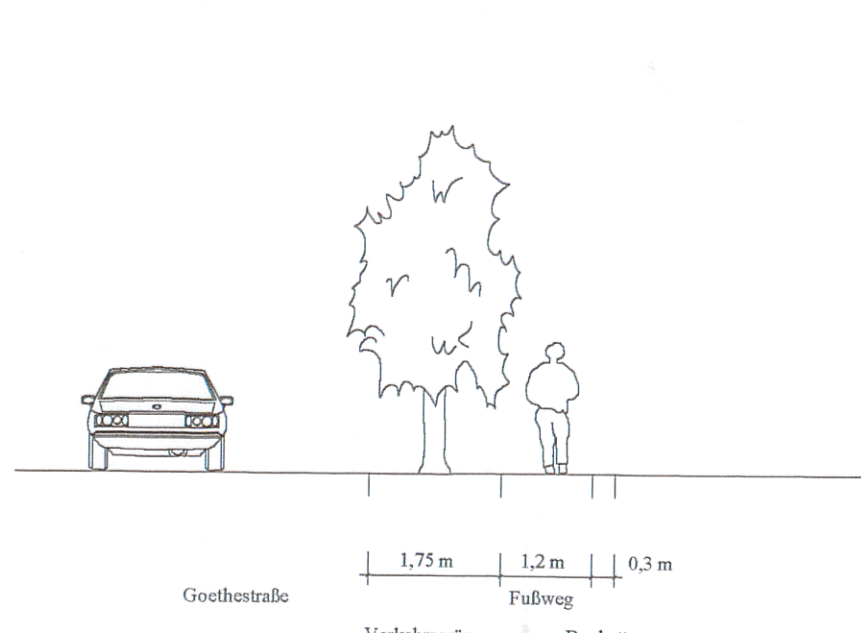
Damit die Satzung den Anforderungen des materiellen und formellen Rechts entspricht, war es notwendig, Konsultationen am Planwerk vorzunehmen. Die Konsultationen wurden im Planwerk in roter Farbe vorgenommen.

Jarmen, d. 30.11.2001

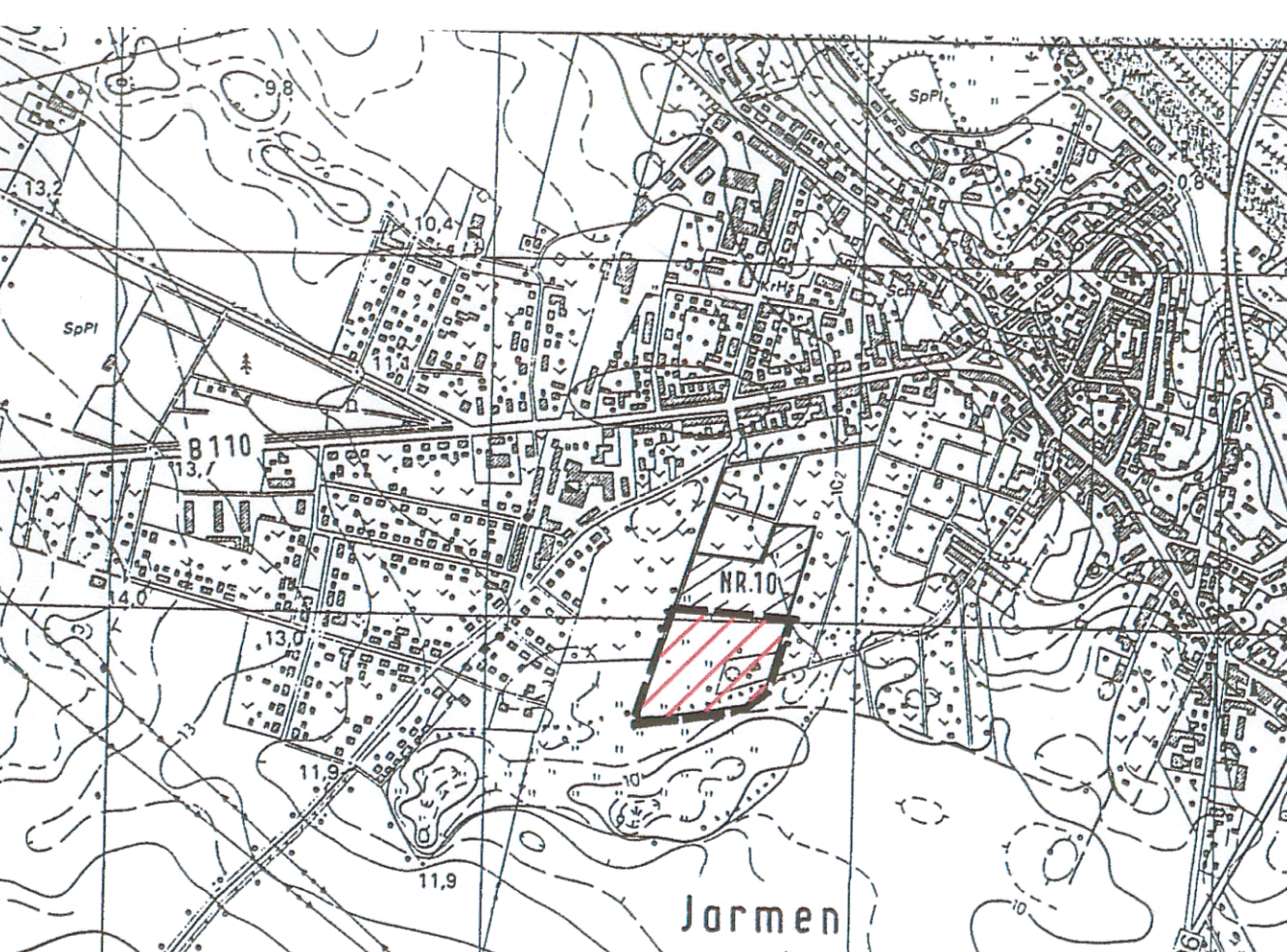
Straßenquerschnitt A - A



Straßenquerschnitt B - B



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 11

Projekt:	"Wohngebiet Am Wietsoll"
Bauherr:	
Datum:	September 2001
Maßstab:	1:500
Blatt Nr.:	
Anlage:	
Bearbeitet:	Ja / Mü
Gemessen:	