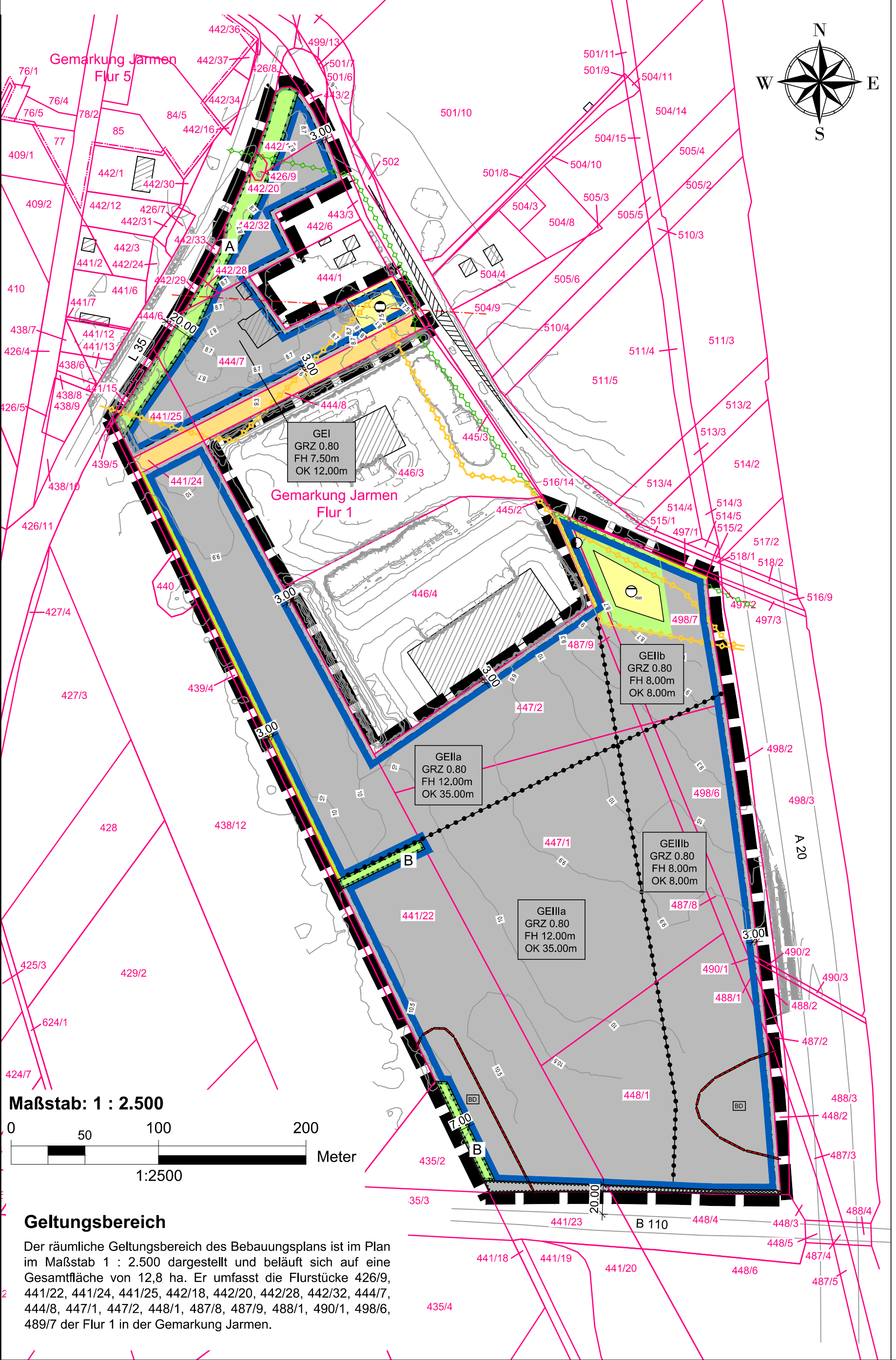


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "GEWERBEGEBIET JARMEN, WESTLICH DER A 20" DER STADT JARMEN

PLANZEICHNUNG TEIL A



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
vorh. Höhe in Meter über NN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt
GRZ=0,8 Grundflächenzahl
OK 4,20 Höhe baulicher Anlage in Metern über anstehendes Gelände in Metern
- 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Gas, hier: Gasstation mit Umfeld
Regenwasser, hier: Regenwassersammelbecken
Elektrizität, hier Trafo
- 6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünfläche
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
- 8. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fläche von Bebauung freizuhalten § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter
Bemaßung in Meter
49/1 Kataster
Flurgrenze
vorh. bauliche Anlagen
II. Nachrichtliche Übernahme
Gasversorgungsleitung
Trinkwasserversorgungsleitung
Richtfunktrasse
Bodendenkmal
Sichtdreieck

- Plangrundlage
- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023
Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016
 - Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Jarmen, westlich der A 20“ der Stadt Jarmen
 - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Jarmen, westlich der A 20“ der Stadt Jarmen

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V 1998, 12) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
Gewerbegebiet, Teilgebiet I
- 1.1.1 Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Teilgebiet I folgende Nutzungen zulässig:
- a. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht den Festsetzungen Nr. 1.1.3 unterliegen;
 - b. Tankstellen;
 - c. Büro- und Verwaltungsgebäude;
 - d. Anlagen für sportliche Zwecke, sofern keine Freianlagen realisiert werden.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Teilgebiet I des Gewerbegebietes folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- a. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Teilgebiet I des Gewerbegebietes, Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Zulässig sind lediglich Reifendienste, Autohäuser und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- Gewerbegebiet, Teilgebiete IIa und IIb
- 1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 5 Abs. 2 BauNVO sind in den Teilgebieten IIa und IIb des Gewerbegebietes, folgende Nutzungen zulässig:
- a. Gewerbegebiete aller Art (soweit sie nicht der Festsetzung Nr. 1.1.6. unterliegen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
 - b. Tankstellen;
 - c. Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO sind in den Teilgebieten IIa und IIb des Gewerbegebietes folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- a. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Teilgebieten IIa IIb des Gewerbegebietes, Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Zulässig sind lediglich Autohäuser und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- Gewerbegebiete IIIa und IIIb
- 1.1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO sind in den Teilgebieten IIIa und IIIb des Gewerbegebietes folgende Nutzungen zulässig:
- a. Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht der Festsetzung Nr. 1.1.9 unterliegen) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
 - b. Tankstellen;
 - c. Anlagen für sportliche Zwecke, sofern keine Freianlagen realisiert werden.
- 1.1.8 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO sind in den Teilgebieten IIIa und IIIb des Gewerbegebietes folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- a. Wohnungen für Aufsichtsrat- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.9 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Teilgebieten IIIa und IIIa des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Zulässig sind lediglich Autohäuser und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- 1.1.10 Eine Überschreitung der definierten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Nebenanlagen ist unzulässig.
- 1.1.11 Im Bereich der Teilgebiete IIb und IIIb sind Hochbauvorhaben einschließlich Nebengebäude sowie Werbeanlagen mit einer Höhe von größer 8,00 m bis maximal 12,00 m über Oberkante erschließende Verkehrsfläche zulässig, wenn diese durch den Straßenbaulasträger der Bundesautobahn A 20 gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz genehmigt werden.
- 1.1.12 Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die entsprechend § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz freizuhaltende Fläche darf für Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB nicht in Anspruch genommen werden.
- 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.2.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die nicht mit Nebenanlagen überbaut wird, ist mit einer naturnahen Grünlandensaat (Kräuterwiese) zu begrünen.
- 1.2.2 Auf Fläche A sind die Bäume zu erhalten.
- 1.2.3. Auf Fläche B sind Feldhecken aus standorthemischen Gehölzarten anzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Jarmen im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Jarmen-Tutow dem "Jarmener Informationsblatt" Nr.
- Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V beteiligt.
- Die Aufstellung der Satzung wird im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Folglich entfallen die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die vereinfachte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung am durchgeführt.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Jarmen-Tutow, Dr.-G.-Kohnert-Str. 5, 17126 Jarmen, sowie auf der Internetseite des Amtes unter der Adresse <https://www.jarmen.de/gemeinden/amt-jarmen-tutow/dokumente/oeffentliche-bekanntmachungen-amt-jarmen-tutow.html>, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Jarmener Informationsblatt" des Amtes Jarmen-Tutow am Jahrgang ... Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bürgermeister
- Jarmen, den Siegel
3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Der Bürgermeister
- Jarmen, den Siegel
4. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Bürgermeister
- Jarmen, den Siegel

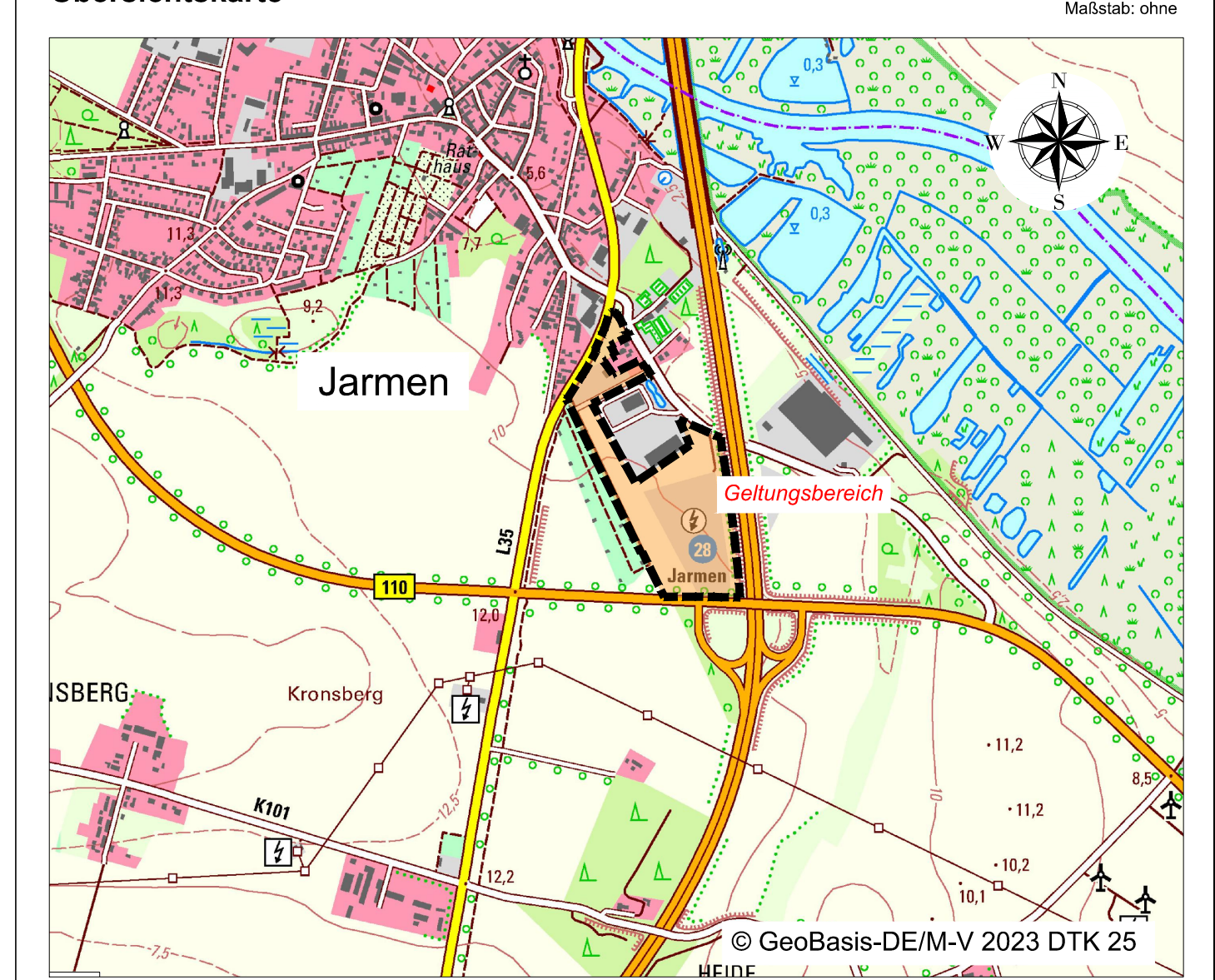
Präambel

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Jarmen, westlich der A 20" der Stadt Jarmen bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Stadt Jarmen** in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte





2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Jarmen, westlich der A 20" der Stadt Jarmen

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB



BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH

Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30662

Entwurf
Februar 2025