Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet am ehemaligen Beamtenhaus" gemäß § 13b BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet am ehemaligen Beamtenhaus" gemäß §13b BauGB der Stadt Jarmen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

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 Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WR — Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,40 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 9.00 — maximle Höhe baulicher Anlagen

3. Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

4. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 20 BauGB

A — Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

Erhalt von Bäumen (gesetzlich geschützer Baum) — § 9 Abs.1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB, § 18 NatSch AG M-V

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetz — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zweckbestimmung: Sichtschutzwall

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

10.00 — Bemaßung in Meter

278 — Kataster

5.2 — vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92

WR | II, GRZ 0,40 | OK 9.00 — Nutzungsschablone

720 m² — Parzellierungsvorschlag

III. Nachrichtliche Übernahme

Mit der Stellungnahme vom 22.12.2017 des Forstamtes Poggendorf als zuständige Forstbehörde wurde für Teilflächen des Flurstücks 120/22 sowie für die benachbarten Flurstücke 120/6 und 120/2 (tlw.) die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG festgestellt

Maßstab: 1 : 750

0 — 35 — 70 Meter

Plangrundlage

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Vorpommern-Greifswald vom Oktober 2017
- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro KURTZ & PARTNER, 17033 Neubrandenburg vom 18.10.2017

bepflanzter Sichtschutzwall
M. 1 : 75

Straßenquerschnitt
M. 1 : 75

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **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 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- **Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)** in der Fassung der der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Hauptsatzung der Stadt Jarmen** in der aktuellen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

   Anklam, den 17.11.2020 — ~~Öffentlich bestellter Vermesser~~ vom 06.10.2020

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Jarmen im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Jarmen-Tutow dem "Jarmener Informationsblatt" Nr. 04 am 24.04.2019

   Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) am 03.05.2019 informiert worden.

   Die Stadtvertretung hat am 05.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.06.2019 bis 22.06.2019, während der Dienststunden im Amt Jarmen-Tutow, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.05.2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Jarmener Informationsblatt" des Amtes Jarmen-Tutow bekannt gemacht worden. Zusätzlich war die Einsichtnahme im Internet unter *www.amt-jarmen-tutow.de* möglich.

   Stadt Jarmen, den 26.09.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 05.09.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.09.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.09.2019 gebilligt.

   Stadt Jarmen, den 06.09.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Stadt Jarmen, den 06.09.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

5. Die Satzung über den Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.09.2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Jarmener Informationsblatt" des Amtes Jarmen-Tutow ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.09.2019 in Kraft getreten.

   Stadt Jarmen, den 27.09.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

1.1.3 Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

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 mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen. Je 50 m² Pflanzfläche sind 10 Sträucher der Arten Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus oder Corylus avellana in der Qualität 60/100 anzupflanzen.

Geltungsbereich

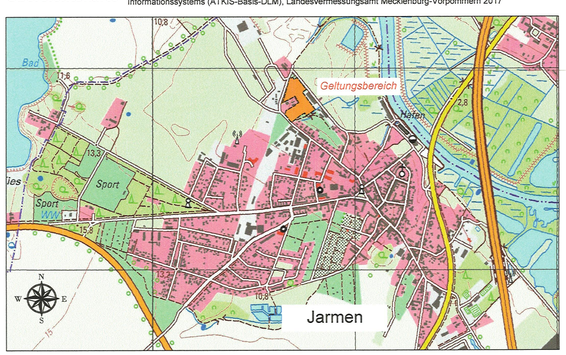
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,9 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 120/2(tlw.), 120/6 sowie 120/22 der Flur 1 in der Gemarkung Jarmen.

Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) 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.

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2017



Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Jarmen "Wohngebiet am ehemaligen Beamtenhaus" gemäß § 13b BauGB

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30353

Satzung

Juli 2019