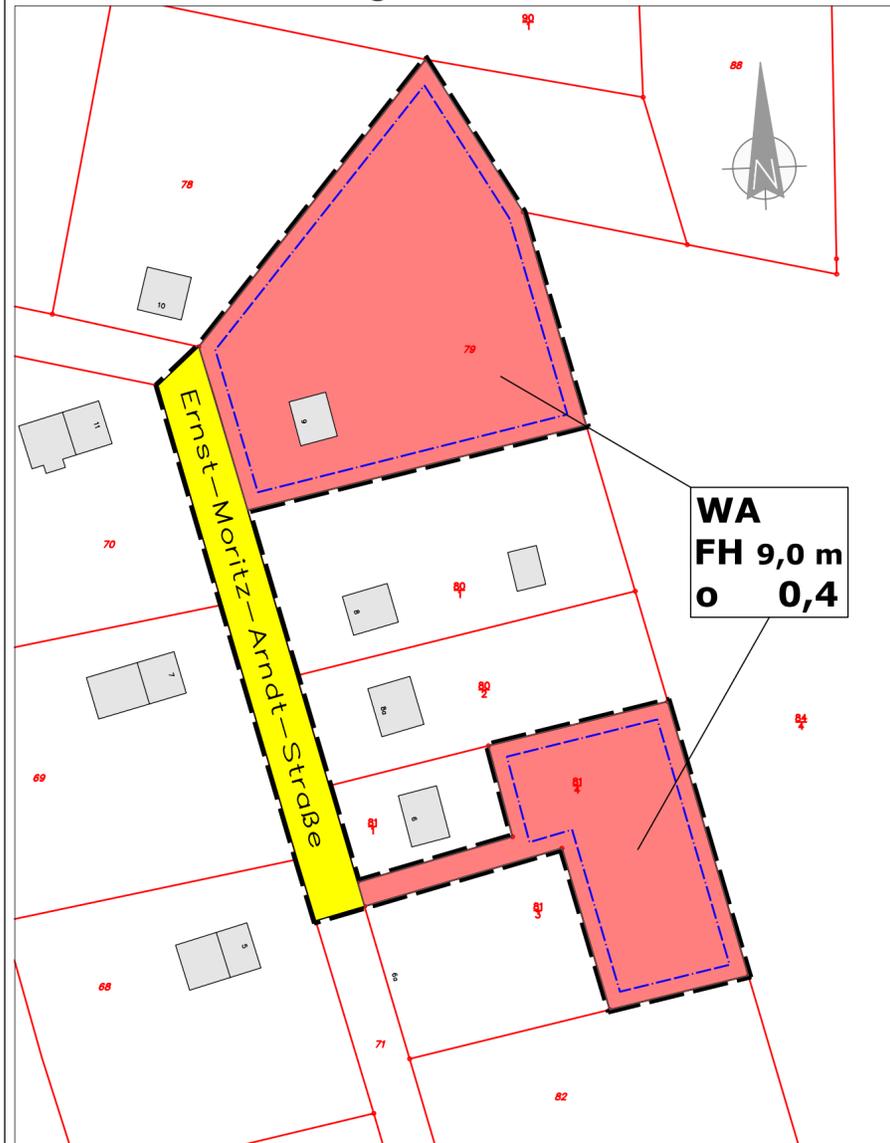


# Vorentwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“ der Gemeinde Bentzin

für das Plangebiet am östlichen Ortsrand, östlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße für das Gebiet der Flurstücken 71 (teilweise), 79 (teilweise) und 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentzin vom . . . . . für das am östlichen Ortsrand, östlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße gelegene Gebiet der Flurstücken der Flur 71 (teilweise), 79 (teilweise) und 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 1.000



- abgemerkter Grenzpunkt
- nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Gebäudebestand, im Kataster verankert (mit Bezeichnung der Hausnummer)

### III. Hinweis

Plangrundlage ist das digitale Liegenschaftskataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand: 11/2023).

### Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfes der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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);
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Text

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet -

1.1. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB dient das Baugebiet dem Wohnen.

1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude.

1.3. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

#### 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

### Hinweise

#### 1. Bodendenkmalpflege

1.1. Im Plangebiet sind nachzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

### Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom . . . . . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Jarmener Informationsblatt" am . . . . . erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am . . . . . den Vorentwurf des B-Planes mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom . . . . . beteiligt worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am . . . . . den Entwurf des B-Planes mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung ist in der Zeit vom . . . . . bis einschließlich zum . . . . . durch Bekanntmachung auf der Homepage sowie durch Veröffentlichung auf dem Landes-Server erfolgt. Ergänzend haben der Entwurf des B-Planes und der Begründung während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Verwaltung öffentlich ausgelegen:

- Montag
- Dienstag
- Mittwoch
- Donnerstag
- Freitag

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am . . . . . im Jarmener Informationsblatt sowie auf der Homepage des Amtes bekannt gemacht worden.

Bentzin, . . . . . - Siegel - Bürgermeisterin

7. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Schreiben vom . . . . . erfolgt.

Bentzin, . . . . . - Siegel - Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . . . . . geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bentzin, . . . . . - Siegel - Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . . . . von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . . . . . gebilligt.

Bentzin, . . . . . - Siegel - Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am . . . . . wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Lagegenauigkeit richtet sich nach den derzeitigen katasterlichen Vorschriften.

Demmin, . . . . . - Siegel - ÖbV

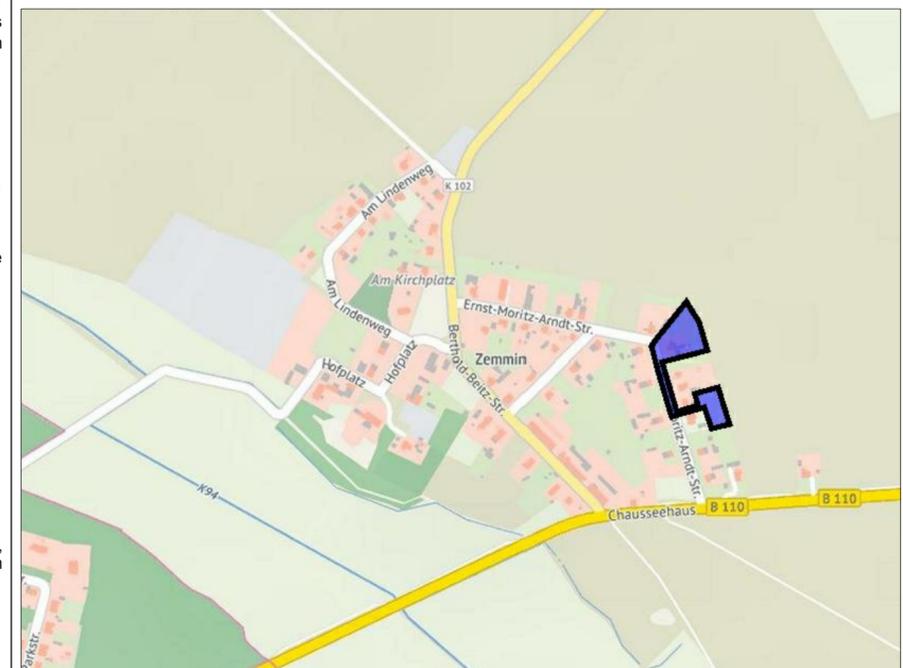
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentzin, . . . . . - Siegel - Bürgermeisterin

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie das Inkrafttreten der Satzung sind am . . . . . im Jarmener Informationsblatt sowie auf der Homepage des Amtes bekannt gemacht worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des . . . . . in Kraft getreten.

### Übersichtskarte (unmaßstäblich, Quelle: GAIA M-V)



Plangeber  
Gemeinde Bentzin, Die Bürgermeisterin  
c/o Amt Jarmen/Tutow, Lindenstraße 13, 17126 Jarmen

## Satzung der Gemeinde Bentzin über den Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“

Datum  
Februar 2024  
Plan  
Vorentwurf

Plangrundlage  
digitales Katasterwerk über  
Vermessungsbüro Weinert, 17109 Demmin

Auftragnehmer  
**ProjektPlan**  
Energie & Umwelt GmbH

Auftragsnummer  
01 - 2024  
Bearbeiter  
JA

gezeichnet  
JA  
Maßstab  
1 : 1.000

### Planzeichenerklärung

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**0,4** Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

**FH 9,0 m** max. zulässige Firsthöhe in m über erschließendem Gelände

##### 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, vermaßt

#### 4. Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche, im Bestand vorhanden (E.-M.-Arndt-Straße)

#### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

#### II. Planzeichen ohne Normcharakter

##### 1. Ordnungsnummern

**Zemmin** Gemarkungsname

**Flur 2** Flurbezeichnung

**69** Flurstücksbezeichnung