# SATZUNG DER GEMEINDE JABEL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10 "ALT-JABEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.08.2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 "Alt-Jabel" der Gemeinde Jabel gemäß §13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



Hinweise

# **TEXT - TEIL B**

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1.1 Die baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der "Privaten Erholungsgärten" unterliegen in ihrer Größe und Form dem Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen sind nur zulässig, wenn die Festsetzungen zur allgemein zulässigen Grundfläche von 39 m² bisher nicht überschritten sind.
- 1.1.2 Je Gartengrundstück darf eine Mindestgröße von 350 m² nicht unterschritten werden.
- 1.1.3 Innerhalb der "Privaten Erholungsgärten" ist je Gartengrundstück ein eingeschossiges Gebäude mit einer Dachneigung von 3 bis 25 ° zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von höchstens 39 m² einschließlich Abstellräumen oder überdachter Terrassen /Freisitze zulässig.
- .1.4 Bei der Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 50 m zur Uferlinie des Jabelscher
- 1.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der "Privaten Erholungsgärten" unzulässig.

#### 1.2 Festsetzungen gemäß BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.21 Innerhalb der "Privaten Erholungsgärten" sind je 39 m² Flächenversiegelung 3 heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2 mal verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

## • Im Geltungsbereich des B-Planes verläuft das Gewässer 2. Ordnung Jab-000-003. Es ist gemäß § 38 (3) WHG ein Gewässerrandstreifen von mindestens 3 Metern Abstand zur Böschungsoberkante vorgeschrieben, für den entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 (4) WHG gelten. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Er ist so zu bewirtschaften (Zäune, Bepflanzung etc.), dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

- Die vorhandenen Hecken, Sträucher sowie Laub- und Obstbäume sind, soweit standortgerecht und heimisch zu erhalten. Bei notwendigen Ersatzpflanzungen oder bei Neupflanzungen sind vorrangig heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 15. Juli bis 01. März zu erfolgen.
- Bei geplanten Abbrüchen von Gebäuden ist frühzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen geeigneten Sachverständiger festzustellen, ob sich im Gebäude Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Vögel) befinden. Sollte sich ein Vorkommen geschützter Tierarten nicht bestätigen, ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich.
  - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Alt-Jabel" erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht. Der Bebauungsplan Nr. 10 "Alt-Jabel" ist daher ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

#### Verfahrensvermerke

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



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Jabel am 21.12.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Landkurier" Nr. 13.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2020 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 11.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 während der Dienststunden im Amt Seenlandschaft Waren, sowie auf der Hompage des Amtes 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 29.08.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Landkurier" Nr. 8 bekannt gemacht worden.

Gemeinde Jabel, den 31.08.21





Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.08.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am 18.08.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.08.2021 gebilligt.

Gemeinde Jabel, den 31.08.21

Gemeinde Jabel, den 31.08.21

Gemeinde Jabel, den 13,0921





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



6. Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.09.21..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen 



Der Bürgermeister John

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)\*in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. MV S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBI. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBI. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)
- Hauptsatzung der Gemeinde Jabel in der aktuellen Fassung

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Geltungsbereich

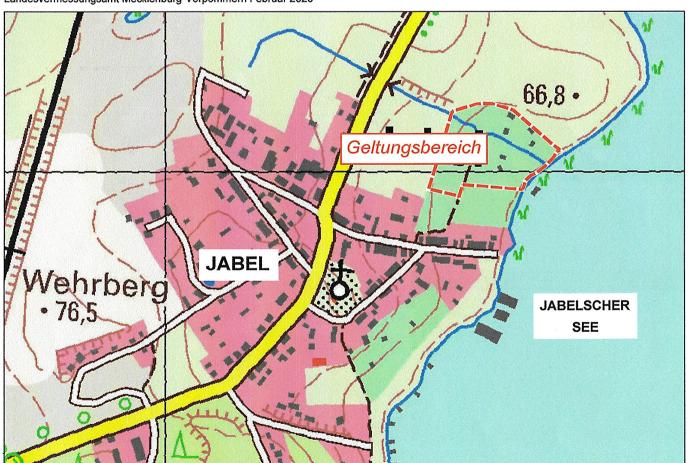
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt. Er beschränkt sich im Außenbereich auf die Flurstücke 33, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 35, 36, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 38, 39, 40, 41/1, 42/3, 42/4, 42/5, 43/1, 44, 45/1, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 47/24, 47/25, 47/26 und 47/28 in der Flur 5 der Gemarkung Jabel und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 2,05 ha

#### Plangrundlage

- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt (Februar 2020)
- Vermessung des baulichen Bestandes durch das Vermessungsbüro L & P JABEL GbR, Oktober 2015

#### Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM)





1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 "Alt Jabel" der Gemeinde Jabel



Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Juli 2021

Satzung

Vorhabennummer: 30674