

# Vorentwurf Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbebauung Müssentin"

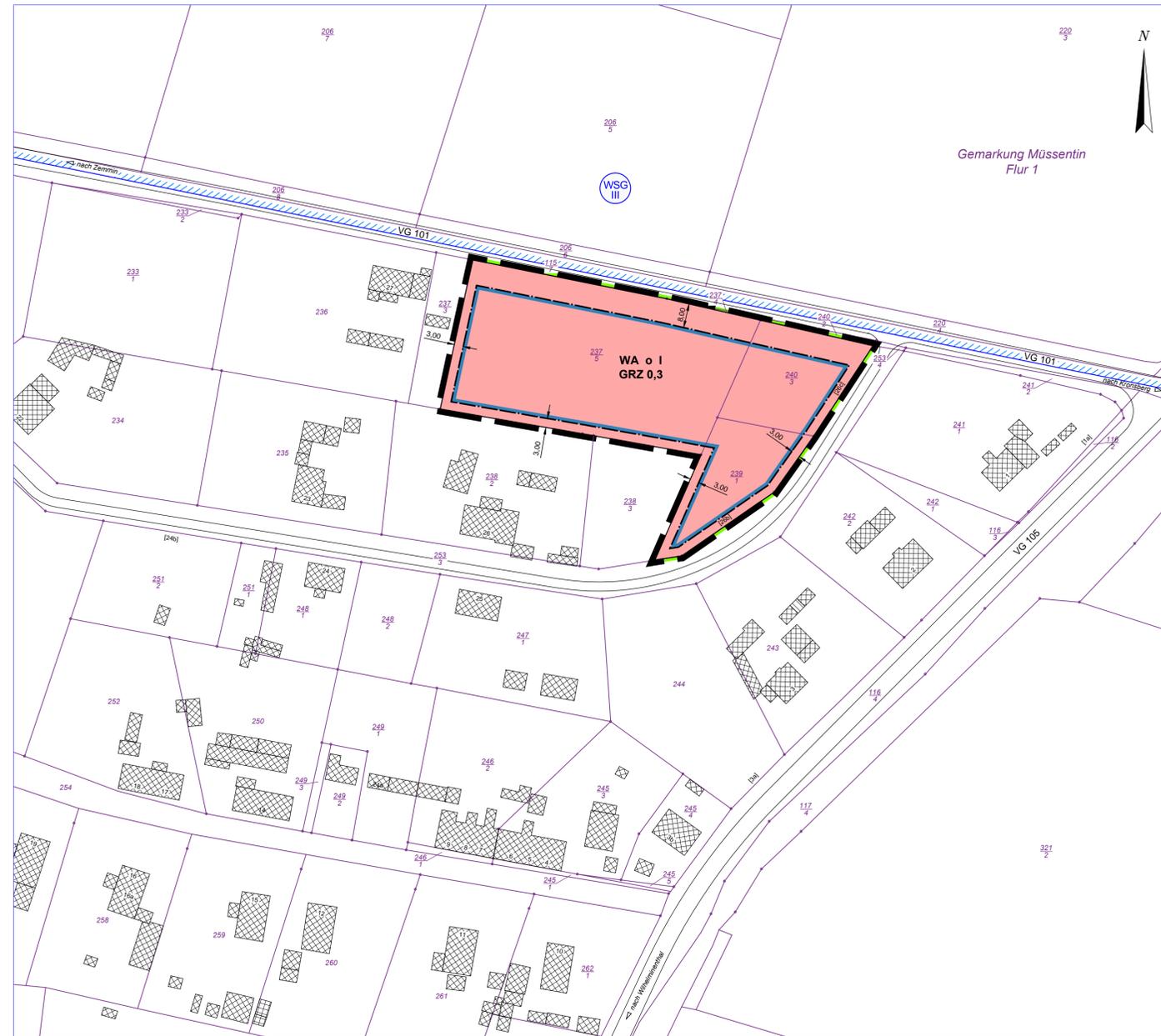


für das Gebiet südwestlich der Stadt Jarmen im Ortsteil Müssentin, südlich der Kreisstraße "VG 101" und westlich der Kreisstraße "VG 105", Flur 1, Flurstücke 237/5, 239/1 und 240/3 der Gemarkung Müssentin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Jarmen vom 28.11.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbebauung Müssentin" für das Gebiet südwestlich der Stadt Jarmen im Ortsteil Müssentin, südlich der Kreisstraße "VG 101" und westlich der Kreisstraße "VG 105", Flur 1, Flurstücke 237/5, 239/1 und 240/3 der Gemarkung Müssentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung in der Fassung vom 18.12.1990, veröffentlicht am 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### I. Planzeichnerische Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise  
**—** Baugrenze

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie

### 5. Sonstige Planzeichen

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### II. Planzeichen ohne Normcharakter

#### 1. Katasterliche Grundlagen

**—** Flurstück  
**—** Flurstücksgrenze  
**301** Flurstücksnummer  
**○** vermarkter Grenzpunkt  
**—** nicht vermarkter Grenzpunkt  
**→** Zuordnungspfeil  
**Flur 3** Flur  
**—** Flurnummer  
**—** Flurgrenze  
**Gemarkung Stüterhof** Gemarkungsname

### III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

**—** Gebäudebestand der digitalen ALK  
**—** Grenze Wasserschutzgebiet "Bentzin" Zone 3

### IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert.

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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVObI. M-V 2024 S. 351) geändert worden ist.

### V. Hinweise

1. Längenangaben erfolgen in Metern.

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB, § 86 LBauO M-V

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

1.1. Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es sind ausschließlich Wohngebäude, die der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen, sowie die für die Erschließung notwendigen Infrastrukturanlagen zulässig.

2. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.  
2.2. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne von § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB überbaut werden. Dies gilt gleichfalls für Garagen und Carports.

### II. Textliche Hinweise

1. **Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.  
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

## Verfahrensvermerke

1. Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Jarmen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbebauung Müssentin", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am 07.11.2023 beschlossen.  
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.  
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden.  
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbebauung Müssentin", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbebauung Müssentin", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten der Stadt Jarmen, Bauamt, Dr.-G.-Kohner-Straße 5, 17126 Jarmen 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 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Jarmen dem "Jarmener Informationsblatt" am ..... veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Jarmen unter der Internetadresse <http://www.jarmen.de>.  
7. Die von der Planung berührten Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbar-gemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB über die Auslegung in Kenntnis gesetzt und am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am ..... mitgeteilt worden.  
9. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbebauung Müssentin", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am ..... gebilligt.  
Jarmen, den ..... - Siegel - Bürgermeister  
10. Der katastermäßige Bestand wird am ..... geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... - Siegel - öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
11. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbebauung Müssentin", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgefertigt.  
Jarmen, den ..... - Siegel - Bürgermeister  
12. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Jarmen dem "Jarmener Informationsblatt" am ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbebauung Müssentin" ist nach Erteilung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.  
Jarmen, den ..... - Siegel - Bürgermeister

### Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



## Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbebauung Müssentin"

Stand: 20. Februar 2025

Maßstab 1 : 1.000

BEARBEITET DURCH:

Ingenieurbüro Teetz, Mühlenteich 7, 17109 Demmin, Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-teetz.de