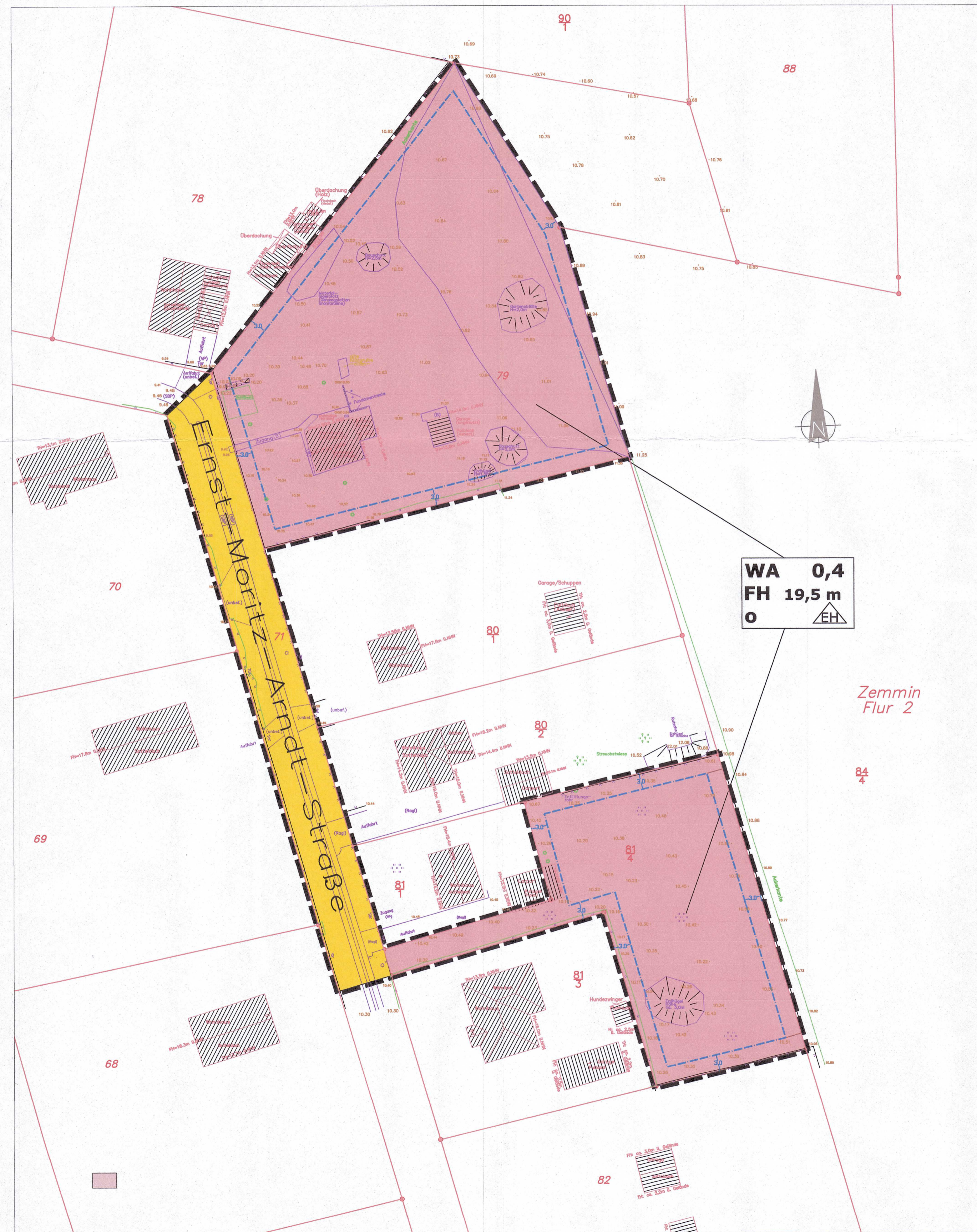


# Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“ der Gemeinde Bentzin

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 22.05.2025 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 : 500



## Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
**0,4** Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
**FH 19,5 m** max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO**
  - o offene Bauweise
  - EH nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, vermaßt
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
□ öffentliche Straßenverkehrsfläche, im Bestand vorhanden (E.-M.-Arndt-Straße)
- Sonstige Planzeichen**  
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### II. Planzeichen ohne Normcharakter

- Ordnungsnummern**
  - Zemmin Gemarkungsname
  - Flur 2 Flurbezeichnung
  - 79 Flurstücksbezeichnung
  - abgemerkter Grenzpunkt
  - nicht abgemerkter Grenzpunkt
  - ▨ Gebäudebestand, im Kataster verankert (mit Bezeichnung der Hausnummer)
- Sonstige Angaben aus der Vermessung**
  - ☆ Straßenbeleuchtungskörper
  - Zaun
  - Hecke
  - Einzelbaum
  - 10.44 Höhenbezugspunkt in Meter über NHN

### III. Hinweis

Plangrundlage ist die Vermessung des Vermessungsbüros Weinert, Demmin (Stand: Juni 2024).

### Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete 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. 3788), 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 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130);
- 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).

## Teil B - Text

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 - Allgemeines Wohngebiet -
- Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Baugebiet dem Wohnen.  
 Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:  
 - Wohngebäude.
- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 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. 6 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

- Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Dachüberstände, Eingangüberdachungen, Terrassenüberdachungen) entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.


### Hinweise

- Bodendenkmalpflege**  
 1.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem 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

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Jarmener Informationsblatt“ am 19.04.2025 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2024 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2025 den Vorentwurf des B-Planes mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bestimmt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.07.2024 bis einschließlich 27.08.2024 durch Veröffentlichung im Internet bzw. durch Auslegung im Amt Jarmen-Tutow, Bauamt. Darüber wurde im Jarmener Informationsblatt am 19.07.2024 sowie auf der Homepage des Amtes informiert.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2024 den Entwurf des B-Planes mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 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 03.03.2025 bis einschließlich zum 04.04.2025 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 ausliegen:

Montag	08.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag	08.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	08.00 Uhr - 12.00 Uhr
Donnerstag	08.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	08.00 Uhr - 12.00 Uhr

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
 Bentzin, 04.06.2025  
  
 - Siegel - Die Bürgermeisterin

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.02.2025 im Jarmener Informationsblatt sowie auf der Homepage des Amtes bekannt gemacht worden.


8. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Schreiben vom 28.02.2025 erfolgt.

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.05.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.05.2025 gebilligt.

Bentzin, 04.06.2025  
  
 - Siegel - Die Bürgermeisterin

11. Der katastermäßige Bestand am 19. Juni 2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Lagegenauigkeit rücht sich nach den derzeit gültigen katasterlichen Vorschriften.

Demmin, 2025-06-19  
  
 - Siegel - ObV

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



Plangeber		Gemeinde Bentzin, Die Bürgermeisterin c/o Amt Jarmen/Tutow, Dr. Georg Kohnert Str. 5, 17126 Jarmen	
<b>Satzung der Gemeinde Bentzin über den Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“</b>			
Datum	Juni 2025	Plan	Satzung
Plangrundlage	Vermessung des Vermessungsbüro Weinert, 17109 Demmin (Stand Juni 2024)		
Auftragnehmer	<b>ProjektPlan Energie &amp; Umwelt GmbH</b>		
Auftragsnummer	01 - 2024	Bearbeiter	JA
gezeichnet	JA	Maßstab	1 : 500