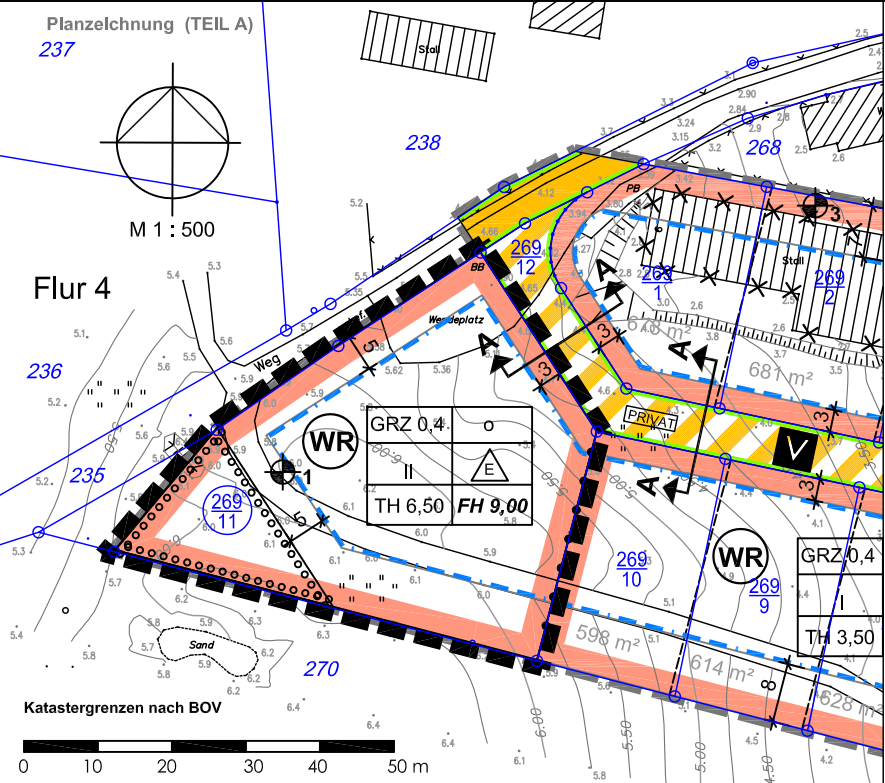


Satzung der Gemeinde Benz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An der Fischerwurt", Ortsteil Balm



- Änderungen gegenüber der Ursprungssatzung werden durch Streichungen markiert bzw. fettgedruckt und kursiv hervorgehoben.
- HINWEISE**
- Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.
 - ~~Der schalltechnische Schutzzanspruch für das Sonstige Sondergebiet "Hotel-Garni" entspricht dem des Reinen Wohngebietes.~~
Die Festsetzung der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr.10 "An der Fischerwurt", die den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, werden bei Inkrafttreten der Änderungssatzung unwirksam.
 - Zufällige Funde von Bodendenkmalen (DSchG MV)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. 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.
 - Verhalten bei Kampfmittel-/ Munitionsfunden (Kampfmittelverordnung MV)
Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen. Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
 - Oberflächenwasser (§ 5 WHG)
Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
 - Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG)
Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt teilweise außerhalb des Plangebietes.
 - Artenschutz / Bauzeitenbeschränkungen (§ 44 BNatSchG)
Zum Schutz der Brutvogelfauna sind die Baufeldfreimachung im Bereich der ruderalen Staudenfluren sowie die Fällungen im gesamten Plangebiet vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Um die Tötung sowie Verletzung von einzelnen Individuen von Fledermausarten die eventuell Gebäudeteile als Zwischenquartier nutzen zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude im Zeitraum zwischen 1. November und 28. Februar durchzuführen.
 - Überflutungsgefährdung / Regelwerk Küstenschutz MV (2-5/2012)
Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind durch den Bauherrn die Wasserstände des Bemessungshochwassers (BHW) von **2,35-2,10 m NHN** zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4

II Zahl der max. Vollgeschosse

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Erdgeschossroßfußboden

FH Firsthöhe als Höchstmaß über Erdgeschossroßfußboden

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen (§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

B Baugrenze

1.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

o Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

1.5 Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) der rechtskräftigen Satzung

— Geltungsbereich der 1. Änderung

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Darstellung ohne Normcharakter

270 Flurstücke mit Flurstücksbezeichnung nach BOV

269/11 Flurstücke im Plangebiet

1-5 Rammkernsondierung gem. Geotechnischem Bericht der Busse + Partner GbR vom 17.03.2011

Nutzungsschablone / Erläuterung

GRZ 0,4	o	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
II	E	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Haustyp
TH 6,50	FH 8,50	Traufhöhe als Höchstmaß	maximale Firsthöhe

Nachrichtliche Darstellung weiterer Planzeichen für die rechtskräftige Satzung

SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel-Garni (§ 11 BauNVO)

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PRIVAT Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

PRIVAT Private Widmung der Verkehrsfläche

o Erhaltung von Bäumen

Q Kirsche, Stamm 0,15 eingemessener Baum mit Baumart und Stammdurchmesser

o zu fällender Baum

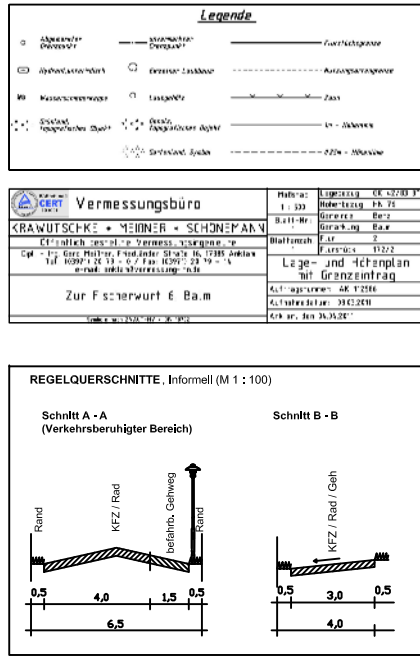
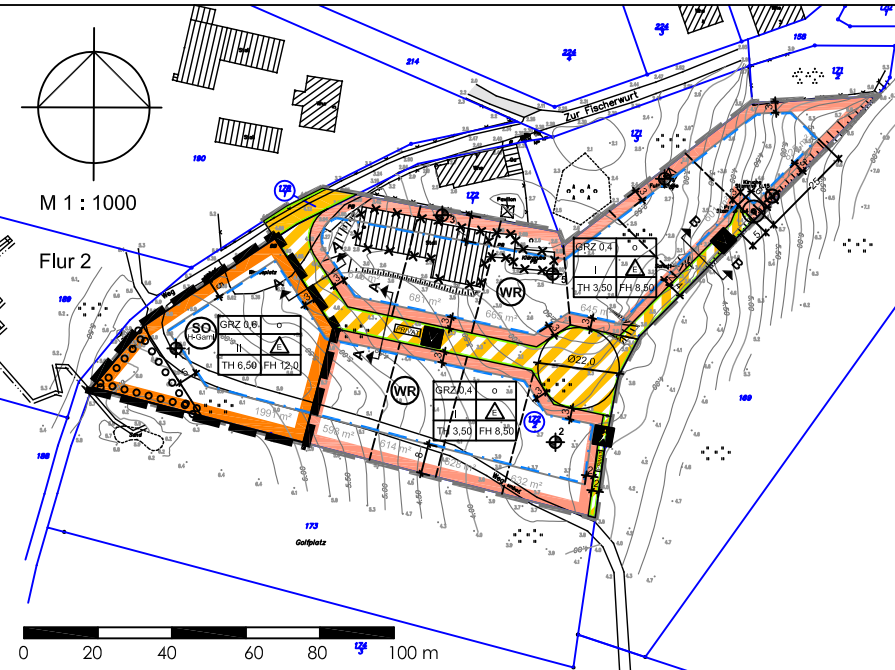
— abzubrechende vorhandene Baubrachen

A Straßenquerschnitt

6,5 Bemaßung in Meter

--- geplantes Grundstück (Informell) 1991 m² gepl. Grundstücksgröße (Informell)

Nachrichtliche Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An der Fischerwurt", Ortsteil Balm der Gemeinde Benz mit Kennzeichnung der 1. Änderung (rechtswirksam mit Ablauf des 29.10.2012)



- GELTUNGSBEREICH**
- Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Balm, westlich der Ortslage in Richtung Golfplatz und umfasst den größten Teil des Flurstückes 269/11 in der Flur 4 der Gemarkung Balm.
- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i. V. m. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006, BVOBL M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Benz vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An der Fischerwurt" Ortsteil Balm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Änderungen gegenüber der Ursprungssatzung werden durch Streichungen markiert bzw. fettgedruckt und kursiv hervorgehoben.**
- TEXT (TEIL B)**
1. **Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO**
- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind maximal ~~10~~ **12** Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise werden zugelassen:
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
 - Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie
 - den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
- (5) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- (6) Ferienwohnungen werden ausgeschlossen.
- ~~Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO~~
- ~~Das Sonstige Sondergebiet "Hotel-Garni" dient der Unterbringung von nicht störenden Einrichtungen der Fremdenbeherbergung sowie den dazugehörigen Anlagen zur Versorgung des Gebietes.~~
- ~~In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel-Garni" sind allgemeinzulässig:~~
- Betriebe eines Beherbergungsgewerbes (Hotel / Pension) mit bis zu 50 Betten,
 - Anlagen für die Verwaltung des Betriebes des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen der Frühstückservierung der Gäste
 - Appartements und Gästezimmer des Beherbergungsgewerbes
 - notwendige Stellplätze und Carports
 - Nebenanlagen und technische Versorgungsanlagen
- ~~In dem Sonstigen Sondergebiet "Hotel-Garni" ist ausnahmsweise zulässig:~~
- max. 1 Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für das Personal des Beherbergungsbetriebes
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Unterkante Dachkonstruktion und aufgehendem Außenmauerwerk.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)
- Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO die Gebäude sind, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ~~Ebenereige Stellplätze sind nicht in Vorgärten zulässig. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude.~~
- 1.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude mit maximal 2 Dauerwohnungen zulässig.
- Abweichend davon sind auf dem FS 269/11 der Flur 4, Gemarkung Balm Wohnhäuser mit max. 4 Wohnungen zulässig.**
- 1.5 Anpflanzungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf den zehnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind zur Hälfte Decksträucher und Großsträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 100 - 250 cm (Rosa canina, Ribes nigrum, Rubus fruticosus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Hippophae rhamnoides) und zur anderen Hälfte Heister 2 x verpflanzt Höhe: 250 - 300 cm (Quercus robur, Carpinus betulus, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Acer campestre, Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium) in einer Dichte von 0,5 St/ m² von außen nach innen ansteigend gemischt zu pflanzen. Alle Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten.
- Der überschüssige Kompensationsbedarf wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gedeckt.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotenzial in den Gehölzen sind vor Fällung der Bäume zwei Nisthöhlen an dem zur Erhaltung festgesetzten Baum im Plangebiet zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden. Erzeugnis: z.B. Fa. SCHWEGLER Holzbeton Nisthöhle 2M / FG 32mm, katzen- und mardersicher, Brutraum- Innendurchmesser von 12 cm, Fluglochweite 32mm, Best. Nr.: 00 111 / 5
- Als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotenzial im Stall sind vor Abriss der Gebäude zwei Halbhöhlenbrüterkästen an dem zur Erhaltung festgesetzten Baum im Plangebiet zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden. Erzeugnis: z.B. Fa. SCHWEGLER Holzbeton Halbhöhle Typ 2HW, katzen- und elchelhähnersicher, Best.Nr.: 001573, Lieferung mit Brutraum-Einsatz Brutraum: 15x21 cm
- 1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die privaten Verkehrsflächen sind mit Gehechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 1.8 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Oberkante des Erdgeschossroßfußbodens darf sich maximal in einer Höhe von 0,80 m mittig des vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsabschnittes befinden.
- 1.9 Flächen oder Maßnahmen i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Benz und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.
- 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB**
- 2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
- Für die Dachgestaltung der Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 49° zulässig.
- Abweichend davon sind auf dem FS 269/11 der Flur 4, Gemarkung Balm auch Dächer mit weniger als 30° Neigung zulässig.** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- Die Farbe der Dachdeckungen wird ausschließlich in rot, braun und anthrazit festgesetzt. Ausgenommen davon sind Reetdächer und begrünte Dächer. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- An Fassaden sind keine spiegelnden und reflektierenden Materialien zulässig. Hauptgebäude in Blockhofen-Bauweise werden ausgeschlossen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- Je Wohnung und Nutzungseinlagerung ist mindestens 1 Stellplatz, 1 Carport oder eine Garage auf dem eigenen Grundstück zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
- 2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)
- Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 86 LBauO M-V festgelegten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.11.2014

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet über die Hompages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/benz.php am ortsüblich erfolgt.

Benz, den Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPiG) beteiligt worden.

Benz, den Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterstzung am erfolgt.

Benz, den Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltprüfung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Benz, den Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Benz, den Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Im Baumt des Amtes Usedom-Süd, 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 durch Veröffentlichung im Internet über die Hompages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/benz.php ortsüblich bekanntgemacht worden.

Benz, den Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : vorliegt. Die Grenzpunkte des Flurstückes 269/11 wurden mit Maßen des Katasterzählennachweises abgeglichen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Benz, den Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Benz, den Der Bürgermeister

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.

Benz, den Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, 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 durch die Veröffentlichung im Internet über die Hompages des Amtes Usedom-Süd unter: amtusedom-sued.de/ortsrecht/benz.php ortsüblich am bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der bewirkten Bekanntmachung in Kraft getreten.

Benz, den Der Bürgermeister

Übersichtslageplan (unmaßstäblich)

Satzung der Gemeinde Benz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An der Fischerwurt", Ortsteil Balm

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG

Stand: 04 / 2015

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66