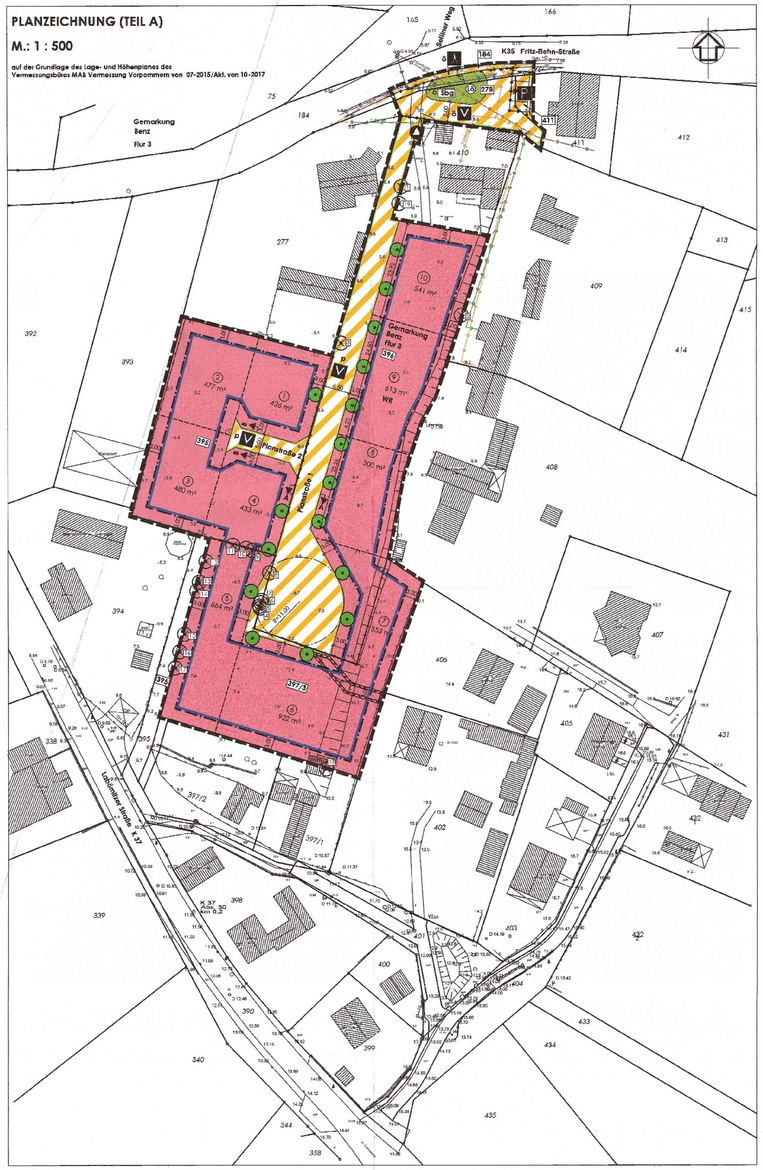
Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ im Ortsteil Benz

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 07-2015/Akt. von 10-2017



NUTZUNGSSCHABLONE

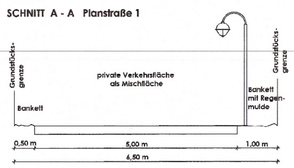
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Sockelhöhe (SH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/Dachneigung der Wohngebäude

WR	I SH Über OK FB 0,50 m GH Über OK FF 9,00 m
GRZ 0,4	/
o E	SD/SD mit Kw/WD 32° bis 49°

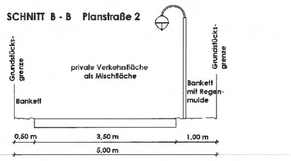
STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A Planstraße 1



SCHNITT B - B Planstraße 2



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), § (2) und § (4) BauNVO.

(1)
Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.
(2)
Gemäß § 3 (2) BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude und
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
(3)
Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) 1. und 2. BauNVO.
Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.
Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 (3) 1. BauNVO zur städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
(4)
Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

3. Überbaubare Grundflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Wohngebäude sind parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten.
(2)
Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
(3)
Carports und Garagen sowie oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen Planstraße 1 und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 400 m² festgesetzt.
(2)
Je Einzelgrundstück ist maximal ein Wohngebäude zulässig.

5. Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB) i.V.m. § 14 BauNVO

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch mit Bodendeckern, Gräsern und Stauden zu begrünen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
(2)
Auf den Parzellen 2 und 3 ist je ein Baum gemäß der Artenauswahl der Artenliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauernaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
(3)
Auf der Parzelle 5 ist zusätzlich zu der Baumpflanzung entlang der Planstraße 1 auf dem Privatgrundstück ein weiterer Baum gemäß der Artenauswahl der Artenliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauernaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
(4)
An den enrlang der Planstraße 1 festgesetzten Standorten sind auf den Privatgrundstücken Bäume der Baumart Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana "Chanticleer") in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauernaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 3 m verschoben werden.
(5)
Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12 m² aufzuweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Die Ersatzbaumpflanzungen entlang der Planstraßen sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen dies artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

12. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf dar mit Leitungsrecht (L) zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M.-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- glatte und feinstrukturierte Flächen,
- Sichtmauerwerk,
- auf maximal 40 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen und durchsichtige Materialien.

1.2 Dachformen und Dachneigung

(1)
Die in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
(2)
Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

(1)
Für die Wohngebäude und Garagen sind ausschließlich zulässig:
- Hartbedachung, rot bis braun und anthrazit,
- durchsichtige Materialien für Anbauten und Wintergärten und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2)
Eindeckungen mit Dachtroth sind unzulässig.

1.4 Hinweisschilder

(1)
Hinweisschilder sind nur für die gemäß § 13 BauNVO in Reinen Wohngebieten zulässigen Räume für Freiberufler erlaubt.
Sie sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
(2)
Die Hinweisschilder dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

2. Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M.-V)

(1)
Für die Grundstückseinfriedungen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallstangenzäune, bepflanzte Feldsteinmauern sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
(2)
Holz- und Betonpfahlsäulen oder mit Natursteinen verfüllte Gabionen sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung von Böschungen erforderlich ist.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M.-V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen aus Holz, Kunststoffen, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Der Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen sind ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Die baumächtigen Regelungen berücksichtigen den Schutz von Vögeln und Fledermäusen. Die Gehölze sind umgehend zu entfernen oder zu schreddern und dürfen nicht im Plangebiet zwischengelagert werden.
(3)
Während der Hauptwanderungszeit von Amphibien, d.h. im Zeitraum September/ Oktober sowie März/ April sind um die Baugruben Amphibienschutzzäune zu errichten.
(4)
Um ggf. in der Vegetation überwinternde Amphibien zu schützen, sind Arbeiten, die die Bodenvegetation betreffen (Rodungen, Planierungen), nur im Zeitraum 1. April bis 30. September zulässig.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Ersatz- Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist durch den Vorhabenträger eine Ausgleichsabnahme für 7 Ersatzbäume an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu leisten.
(3)
Die Baumpflanzungen entlang der Planstraße auf den Privatgrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung der gesamten Wohngebäude im Wohngebiet auszuführen. Die darüber hinaus gehenden Baumpflanzungen im Bereich der Parzellen 2, 3 und 5 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

(1)
Bodendenkmalschutz
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
(2)
Bodendenkmalschutz
(2.1)
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
(2.2)
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschenbeen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerwerk, Hölzer, Holzkonstruktionen, Ziegelsteinen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Finder, die den Wert eines Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von **8.714 Ökk** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Rotes See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) vorzunehmen.
(2)
Die Verpflichtung zur Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Benz zu verankern. Die Abbuchungsbestätigung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Naturwald Rotes See II“ ist dem Städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen.

3. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.
Für Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) zu erbringen. Für Baumfällungen ist ein begründeter Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

4. Artenlisten für zu pflanzende Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Betula pendula	Sand- Birke
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavallei "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Crataegus x grignensis	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus i.S.	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus i.S.	Kirsche in Sorten
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

5. Liste der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume und erforderliche Ersatzpflanzungen mit Ersatz

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
Baumbestand im Plangeltungsbereich					
1	Fichte	Picea abies	60	Baumschutzkomp.	1 Baum
2	Birke	Betula pendula	95	Baumschutzkomp.	1 Baum
3	Lärche	Larix decidua	79	Baumschutzkomp.	1 Baum
4	Fichte	Picea abies	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
5	Fichte	Picea abies	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
6	Fichte	Picea abies	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
7	Fichte	Picea abies	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
8	Fichte	Picea abies	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
9	Fichte	Picea spec.	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
10	Fichte	Picea abies	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
11	Fichte	Picea spec.	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
12	Fichte	Picea spec.	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
13	Fichte	Picea abies	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
14	Fichte	Picea spec.	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
15	Fichte	Picea abies	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
16	Fichte	Picea spec.	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
17	Fichte	Picea abies	95	Baumschutzkomp.	1 Baum
Baumbestand außerhalb des Plangeltungsbereiches					
18	Spitz- Ahorn	Acer platanoides	180	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
19	Fichte	Picea abies	63	Baumschutzkomp.	1 Baum
Ersatzpflanzungen					**26 Bäume**

6. Geländeoberflächen, Niederschlagswasser

Die Geländeoberflächen sind so anzugleichen, dass zu den Planstraßen und zwischen den privaten Wohngrundstücken unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser ausgeschlossen werden.
Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

7. Definition der Sockel- und Gebäudehöhe

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (Ober OK FB) und der Oberkante der Fertigfußbodens (OK FF).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante.

8. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das Gesetz § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 531), und das § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Benz vom 19.06.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ im Ortsteil Benz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 531), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Benz vom 19.06.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ im Ortsteil Benz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Benz vom 01.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 16.03.2011.
Am 15.11.2012 wurde durch die Gemeindevertretung Benz ein Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses zum Aufstellungsbeschluss erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Anzeiger“ am 13.12.2012.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.07.2018

der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle is gemäß § 7 Abs. 1 BauGB-NDG M-V beteiligt worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.07.2018

der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.01.2018 durchgeführt worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.07.2018

der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Benz hat am 30.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.07.2018

der Bürgermeister

5.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 05.03.2018 bis zum 13.04.2018 während folgender Zeiten :

montags, mittwochs und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Anzeiger“ am 21.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.07.2018

der Bürgermeister

6.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.07.2018

der Bürgermeister

7.
Das Katasteramtliche Bestand am 15.06.2018 wird als richtig dargestellt bezüglich der Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob orientierend, da alle rechtsverbindliche Nachweise im Maßstab 1:1000 vorliegen, stattgefunden hat und daraus keine Ansprüche können nicht abgeleitet werden.

Seebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung Benz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der beteiligten, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 19.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.07.2018

der Bürgermeister

9.
Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.06.2018 von der Gemeindevertretung Benz als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Benz vom 19.06.2018 gebilligt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.07.2018

der Bürgermeister

10.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.07.2018

der Bürgermeister

11.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB 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 Veröffentlichung im „Usedomer Anzeiger“ am 18.07.2018 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungstext ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M. - V. S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ ist mit Ablauf des 18.07.2018 rechtskräftig geworden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 20.07.2018

der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB
- WR — Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB
- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO
- Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- ö — öffentlich
- p — privat
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- 1 — Fußgängerbereich
- P — Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgung — § 9 (1) 12, 14 BauGB

Zweckbestimmung:
- Sammelstelle für bewegliche Abfallbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 (1) 13 BauGB
- Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet
- Trinkwasser
- Abwasser
- Telekom
- Gas Niederdruck
- Edis

Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

Grünflächen
Zweckbestimmung:
- ö — öffentlich
- Sbg — Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20, 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen
- L — Mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung "Insel Usedom" zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 — § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung — § 16 (5) BauNVO

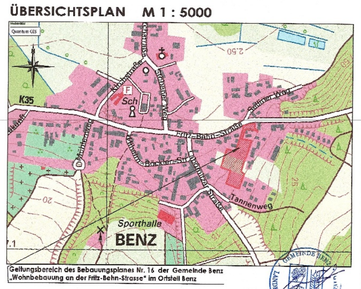
II. Darstellungen ohne Normcharakter
- 396 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- 7.4 — Höhenangaben über NHN
- 5.00 — Vermaßung in Meter
- 1 - 15, 426 m² — Parzellenbezeichnung mit Flächenangabe
- angedachte Parzellierung
- vorhandene Zäune
- vorhandene Böschung
- vorhandenes Nebengebäude näher bezeichnet
- LB — Löschwasserbrunnen
- zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16
- 410 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- 6.2 — Höhenangaben über NHN
- vorhandene Zäune
- vorhandene Hauptund Nebengebäude näher bezeichnet
- 0.5 DS — vorhandene Schächte

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Benz
Ortsteil	Benz
Gemarkung	Benz
Flur	3
Flurstücke	184 teilweise und 276 (Fritz-Behn-Straße einschließlich Aufweitung), 395 teilweise, 396, 397/3 und 411 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Benz „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Strasse“ im Ortsteil Benz

Satzungsfassung	06-2018	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	11-2017	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ im Ortsteil Benz

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.:038871/2640-0, Fax:038871/26026
info@upeg-trassenheide.de

Projekt. Nr.: 14 - 01

UPEG

H/B = 870 / 1270 (1.10m²)

Allplan 2017