

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Balm Am Dorf" der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm

TEIL A
Planzeichnung M 1: 1000

-Zeichenerklärung-

Planrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

| | | | |
|------|-------|------------------|------------------------|
| WR | ID | Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,25 | 0,40 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0 | SD | Offene Bauweise | Satteldach |
| Δ | 42-48 | Einzelhäuser | Dachneigung |

z.B. 162 Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze

Baugrenze

Abgrenzung der Art der Nutzung

Straßenverkehrsfläche als Anliegerstraße AS 4 nach EAE 85

Sichtdreieck mit Maßangabe

Firstichtung
Reeteindeckung

Garagenfläche

Stauraum

Stellplatzfläche

Grenze des Geltungsbereiches

Vorschlag Bauung

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Vorhandene Bäume

Geltungsbereich der 1. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenzen des laufenden
Flurneuordnungsverfahrens

Bestehende Gebäude
Die Gebäude wurden in der Flurkarte
gem. den Angaben der Landgesellschaft
M-V mbH eingetragen.

Abgrenzung im Straßenquerschnitt

REGELQUERSCHNITT NACH EAE 85 ANLIEGERSTRASSE TYP AS 4

155 45 300 200

- Rasenkantenstein 10/25
- Park- und Pflanzstreifen
- Großpflasterzeile einzeilig
- Asphaltbelag
- Großpflasterzeile dreizeilig als Rinne
- Asphaltbelag
- Rasenkantenstein 10/25

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Benz vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Balm Am Dorf" der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V S. 91);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503);

TEIL B

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, § 4 BauNVO, § 86 LBauO M-V)

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Balm:
Flur 2: 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 174 TF

2 Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet wird als reines Wohngebiet WR und Dorfgebiet MD im Sinne des § 3 und § 5 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) ausgewiesen.

3 Maß der baulichen Nutzung

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen und Geschossflächen dürfen nicht überschritten werden.
- Bei der Errichtung der Hauptgebäude darf eine Grundfläche von 70 m² nicht unterschritten werden.
- Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelgebäude zulässig.

4 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO.

5 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

6 Firstichtung

Für die Firstichtung sind, sofern angegeben, die Einzelzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

7 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit naturroter Reeteindeckung zulässig. Für die mit - R - bezeichneten Gebäude sind nur Reetdächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,30 m, höchstens 0,60 m, am First höchstens 0,60 m überstehen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° auszubilden.

8 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Wiederkehre und Dachgauben als Giebelgauben sind zulässig, jedoch nicht breiter als 35 % der Trauflänge des jeweiligen Bauteils. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

9 Sockelhöhe und Geländehöhe

Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante Fußböden EG maximal 30 cm über Straßenniveau liegen.

10 Kniestöcke

Bei den Gebäuden mit Vollgeschossen (ID) ist ein Kniestock zulässig, der in der Außenwand des Umfassungsmauerwerkes, zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen, nicht höher als 0,40 m sein darf.

11 Fassadengestaltung

- Alle Gebäude sind mit einem Außenputz und/oder einer Klinkerverblendung zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz sowie Metall-, Kunststoff- und Faserzementverkleidung sind unzulässig.
- Die Garagentore sind mit Holzschalungen zu versehen.
- Die Balkonbrüstungen sind in einfacher Holzbauweise zu erstellen.
- Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

12 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO

- Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen.
- Stauraum vor Garagen ist unabhängig von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m zwischen Garagengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche anzulegen.

13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen, einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore, nur als senkrechte Latenzäune errichtet werden, deren Höhe einschließlich eines bis zu 0,10 m überstehenden Kantensteines 0,90 m nicht überschreiten darf.

14 Stromleitungen

Dachständer für Stromversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Hier wird eine Erdverkabelung zwingend vorgeschrieben.

15 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zum Zweck der Tierhaltung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

16 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Beim Auftreten von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden ist die Fundstelle unberührt zu lassen. Die Funde sind umgehend der Gemeinde und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Balm Am Dorf“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Benz vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Usedomer Amtsblatt“ am erfolgt.

Benz, Der Bürgermeister Siegel

2. Die Gemeindevertretung Benz hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Benz, Der Bürgermeister Siegel

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Benz, Der Bürgermeister Siegel

11. Die Genehmigung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in dem „Usedomer Amtsblatt“ am bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer eines Monats während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde ebenfalls am im „Usedomer Amtsblatt“ bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schiedsentscheidungen (§§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 (5) der KV des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Benz, Der Bürgermeister Siegel

Montag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Mittwoch von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können, am in dem „Usedomer Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Benz, Der Bürgermeister Siegel

5. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig 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.

Anklam, Kataster- und Vermessungsamt Siegel

6. Die Gemeindevertretung Benz hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Benz, Der Bürgermeister Siegel

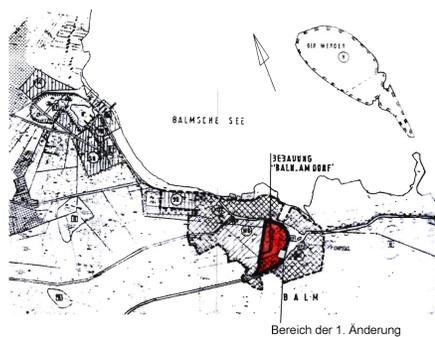
7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung Benz als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Benz vom gebilligt.

Benz, Der Bürgermeister Siegel

8. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Benz, Der Bürgermeister Siegel

Übersichtsplan M 1:10000



Bereich der 1. Änderung

INGENIEURBÜRO D. NEUHAUS & PARTNER GmbH
 Mitglied der Ingenieurkammer MV • Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001
 VERNERSLUND • August-Bebel-Str. 20 • 17099 Anklam
 WENCKEBERG & TIEBBAU • 77089 Anklam
 HOCHBAU- & STADTPLANUNG • Tel. 039 71 21 04 5589 • Fax 03 91 31 01

| | | | |
|-------------|---|-------|---------|
| Bescher | Gemeinde Benz über Amt Usedom-Süd Wallstraße 1 17429 Heringsdorf OT Bansin | Datum | Zeichen |
| bearbeitet | 11.07.2006 | | |
| gezeichnet | 11.07.2006 | | |
| geprüft | | | |
| Maßstab | 1:1000 | | |
| Projekt-Nr. | 8006 | | |
| Blatt-Nr. | 1 | | |

Entwurf
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3
"Balm am Dorf"
der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm