

Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 18
"Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias-Anders-Böhne vom 12-2016



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
WA	I
GRZ 0,4	

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO.
- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- (3) Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- werden nicht zugelassen.
- (4) Ferienwohnungen sind unzulässig.
2. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- (1) Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.
- (2) Nichtüberdachte Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
3. **Größe der Baugrunderücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke bei Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte wird mit 500 m² festgesetzt.
4. **Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- (1) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung. Im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- (2) Die Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 5 BauGB)**
- In Einzelhäusern ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig. In Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal eine Dauerwohnung zulässig.
6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 6 BauGB)**
- Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenplaster) auszuführen.
7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 7 BauGB)**
- I. Auf den mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser-Entsorgung „Insel Usedom“ zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.
- GFL Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anleger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1. Lb. BauM - V)**
- 1.1 **Fassade**
- (1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind zulässig:
- Putz
 - Verblendenwerk
 - Glaskonstruktionen sowie
 - auf maximal 40 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen
- (2) Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.
- 1.2 **Dachformen und Dachneigung**
- (1) Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig. Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 30° und maximal 45°.
- (2) Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 1.3 **Dacheindeckung**
- (1) Für die Wohngebäude sind ausschließlich Ziegeldacheindeckung in Rot, Rotbraun und in Anthrazit zulässig. Für Wintergärten werden zusätzlich Glaskonstruktionen zugelassen.
- (2) Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.
2. **Einrichtungen (§ 84 (1) 5. Lb. BauM - V)**
- Für die Einrichtung der Grundstücke zur öffentlichen Straße „Am Dorfplatz“ sind nur blickdurchlässige Holzbäume, Metallgitterzäune mit vorgesezierter Begrünung, Natursteinmauern und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
3. **Abfallsammelbehälter (§ 84 (1) 5. Lb. BauM - V)**
- Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzurorden und durch Einhausungen aus Holz, Rankgitter, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass diese von der öffentlichen Straße „Am Dorfplatz“ nicht einsehbar sind.
4. **Ordnungswidrigkeiten (§ 84 BauM - 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) Lb. BauM - V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

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

(1) Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BauSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BauSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2) Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, das heißt, den Zeitraum September/Oktober sowie März/April, Amphibienschutzzäune aus Baugruben aufzustellen.

HINWEISE

1. **Belange des Denkmalschutzes**
- Baudenkmale**
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
- Bodendenkmale**
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
- Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
- (1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- (2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauSchG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 BauSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 BauSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- (3) Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 BauSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgene liegende und deshalb noch nicht entdeckte archaische Fundstätten und Bodendenkmale geschützt.
2. **Gestaltliche Empfehlungen**
- Zur südlichen Abgrenzung der Baugrunderücke wird zur Eingrünung und als Windschutz die Pflanzung von freischstehenden mehrreihigen Hecken empfohlen, die sich aus überwiegend heimischen Gehölzarten zusammensetzen.
3. **Hinweise zur Regenwassererzeugung**
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
4. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07 im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392), beide zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), anzuwenden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Entscheidungsgutachten
Aufgrund des § 13a i. V. m. § 13a und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), der § 86 der Landesbauordnung - Mecklenburg-Vorpommern (Lb. BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 27.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Benz vom 22.03.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ wurde durch die Gemeindevertretung Benz am 26.05.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 15.06.2016.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Zum Vorentscheid des Bebauungsplanes Nr. 18 vom 02.2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Vorhabenbeschreibung und der Checkliste für die Umweltprüfung, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.02.2017 über die Beteiligung einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung Benz hat in der Sitzung am 28.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortzuführen. Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
5. Die Öffentlichkeitbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2 BauGB und Anforderung der von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3 BauGB durchgeführt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C).
7. Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C).
9. Die Gemeindevertretung Benz hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 22.03.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C).
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C).
12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C).

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Plan V

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 Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2	BauGB
o offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsfächen	§ 9 (1) 11	BauGB
o Straßenbegrenzungslinie		
a öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Am Dorfplatz“)		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) 13	BauGB
o Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Sonstige Planzeichen		
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anleger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21	BauGB
o Mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser-Entsorgung „Insel Usedom“ zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21	BauGB
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

278 Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
28 Höhenangaben über NHN		Vermessung in Meter
o angedachte Parzellen mit Flächenangabe		angedachte Parzellierung
281 Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
28 Höhenangaben über NHN		Zäune
o vorhandene Haupt- und Nebengebäude		Carport
o Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung Reetzow im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 18		

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Gemeinde	Vorpommern - Greifswald
Ortsteil	Reetzow
Gemarkung	Reetzow
Flur	9
Flurstücke	298, 300 und 406 jeweils teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Benz für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“

Satzungsfassung	03-2018	Hogh	Lange
Entwurfssatzung	07-2017	Hogh	Lange
Vorentwurfssatzung	02-2017	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Projekt:
Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 18
"Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide
Tel.: (03837) 1260-0, Fax: (03837) 126226

Projekt Nr.: 16 - 28

