Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 8 " Wohnbebauung an der Dorfstraße " OT Gamehl

im beschleunigten Verfahren

nach § 13 a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Benz
Gemarkung Gamehl - Preensberg
Flur 1

Textliche Hinweise

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Gamehl. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.2020 sind zu beachten.
Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

Denkmalschutz
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Planzeichenerklärung

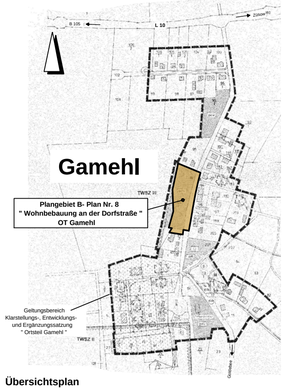
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD,WD,KWD	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach	
TH	= 4,50 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
30°- 50°	Dachneigung (DN)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	zu erhaltende Bäume	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: Umverlegung e.dis Strom-MSP	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 94/6	Nr. des Flurstückes	
z.B. 5	Maßlinien mit Maßangaben	
	in Aussicht genommene Grundstücke	
	vorhandene Nebengebäuden	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform Dachneigung (DN) Traufhöhe Firsthöhe

WA	I
0,4	
o E	SD, WD, KWD DN 30° - 50° TH = 4,50 m FH = 9,50 m



Übersichtsplan

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2. Ausschluss von Ausnahmen §1 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 und § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes der Dorfstraße.
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

Innerhalb der Baugrundstücke ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen des Geländes sind unzulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1
Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Dorfstraße und den straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht nicht zulässig.

3.2
Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von Garagen nur mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Dorfstraße zulässig. Für Carports ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

4. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das von den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in geschlossenen Behältern (wie z.B. Zisternen) zu sammeln und kann über Notabläufe in die zentrale Regenentwässerungsleitung abgeleitet werden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5.1
Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

5.2
Bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) gesetzlich geschützter Bäume unzulässig.

5.3
Zur Abgrenzung der Baugrundstücke zur freien Landschaft ist an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine 5 m breite, zweireihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun abzugrenzen.
Eine 5 m breite Unterbrechung der Hecke für insgesamt eine Ackerzufahrt entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zugelassen.

6. Vorsorglicher Artenschutz

Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter: (Anwendung des § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG):
Keine Rodung, Beseitigung und/oder Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.

Bauzeitenregelung zugunsten Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter:
Beim Abriss von Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Individuen geschützter Arten getötet oder deren Entwicklungsstadien (Eier) vernichtet werden.
Werden im Zuge von Abrissarbeiten oder Baumfällungen dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten vernichtet, ist hierfür vorgezogen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich zu leisten.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung an der Dorfstraße" im OT Gamehl.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. **Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2. **Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen in hellen Farben
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- Holzhäuser

3. **Sicht- und Windschutzwände**
Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

4. **Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Benz

über den Bebauungsplan Nr. 8

„ Wohnbebauung an der Dorfstraße " OT Gamehl

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 8 „ Wohnbebauung an der Dorfstraße " OT Gamehl für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Gamehl - Preensberg, Flur 1, Flurstücke- Nr. 94/6 sowie Teilflächen aus Nr. 12, 94/7 und 94/2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung
baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.03.2023.
Benz, den Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Benz, den Der Bürgermeister

3. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2023 beteiligt worden.
Benz, den Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 13.04.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Benz, den Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2023 bis zum 05.06.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 13.04.2023 bis zum 28.04.2023 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse **http://www.amt-neuburg.de** .
Benz, den Der Bürgermeister

6. 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 im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den Leiter des Kataseramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Benz, den Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Benz, den Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Benz, den Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse **http://www.amt-neuburg.de** .

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Benz, den Der Bürgermeister

Gemeinde Benz

Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 8

„ Wohnbebauung an der Dorfstraße " OT Gamehl

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: Satzung

H/B = 500 / 720 (0.36m²)