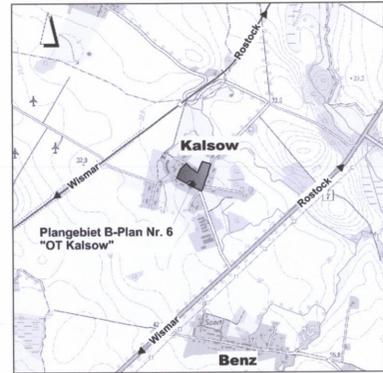


# SATZUNG DER GEMEINDE BENZ über den Bebauungsplan Nr. 6 "OT Kalsow" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Benz  
Gemarkung Kalsow  
Flur 1



Übersichtsplan



NUTZUNGSSCHABLONE		WA 1	II
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ 0,4	
Grundflächenzahl			
Bauweise	FH Firsthöhe Dachneigung Dachform	o	FH max 10,00 m DN 43° bis 50° SD, KWD

PLANGRUNDLAGE:  
geplant am: September/Oktober 2020  
angefertigt am: November 2020  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM Zone 33  
Höhenbezugssystem: DHHN 92

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
<b>FH max</b>	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>SD, KWD</b>	Satteldach, Krüppelwalmdach	
<b>DN</b>	Dachneigung	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
□	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
<b>Verkehrsflächen (öffentlich)</b>		
□	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
▨	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
VG	Verkehrsgrün	
St	Stellplätze öffentlich	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		
⚡	Elektrizität	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
<b>Grünflächen</b>		
○	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
⊞	Spielplatz	
⊞	Parkanlage	
Pri	private Grünfläche hier: Zweckbestimmung - Obstbaumwiese	
<b>Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b>		
⊞	öffentlicher Teich	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
⊞	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
⊞	Biotop	
●	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
●	Anpflanzen	
<b>Sonstige Planzeichen:</b>		
⊞	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter	
—	Flurstücksgrenze
z.B. 27/3	Nummer des Flurstückes
—	Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 92
—	Böschung
—	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
—	Rückbau vorhandener Gebäude
—	Einfriedigung
—	Baum Bestand
—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
—	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
—	Löschwasserentnahmestelle
—	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lageneizes

## Örtliche Bauvorschriften

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

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 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.  
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu besetzen.  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.  
Diese Festsetzungen beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude.  
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Fassaden**  
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:  
• Sichtmauerwerk  
• verputzte bzw. geschlämte Oberflächen  
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.  
nicht zulässig sind:  
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Nebenanlagen**  
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedigungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- Einfriedigungen**  
Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt 1,20 m.  
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
- Sicht- und Windschutzwände**  
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedigung ist nicht zulässig.
- 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.

## Teil B – Text

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
1.1 **Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.
- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO**  
1. Wohngebäude  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**  
Nicht zulässig sind  
- Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5)
- Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (3) BauNVO**  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1)  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2)  
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3)  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.4)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
2.1 **Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.  
2.2 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Firsthöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also  
• bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,  
• bei Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlinie des dem Baugrundstück zugeordneten Straßenabschnittes.
- 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 sowie  
- von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)  
nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie zulässig.  
Für das aus den Flurstücken 27/11, 27/12 und 27/6 gebildete Grundstück gilt das beidseitig.
- Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und über die vorhandene Bestandsleitung in die Vorflut Nr. 11.0:10/8/1/1 des Wasser- und Bodenverbandes abzuleiten.

### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**  
1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 bzw. § 19 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume bzw. Allen sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 1,5 m) von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind. Bau-, anlagebedingte Beeinträchtigungen (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Versiegelungen etc.) im Wurzelbereich sind unzulässig. Bei natürlichem Abgang eines Alleebaumes ist dieser durch eine Neupflanzung zu ersetzen.  
1.2 Die vorhandene Alee (Weißblühende Rokostanie) wird durch Neupflanzung von Hochstämmen gleicher Baumart der Mindestqualität STU 16/18, 3x verpfälzt mit Ballierung, mit Dreibeckvorsicherung gemäß zeichnerischer Festsetzung ergänzt.  
1.3 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

## Textliche Hinweise

- Bodenmerkmale**  
Verhalten bei Zufallsfinden:  
Wenn während der Erdarbeiten unvernünftige Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Altlasten / Abfall / Bodenschutz**  
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.  
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannt schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräthin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichs.  
4. Mit der Trennung von mineralischen, metallischen, Holzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.  
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

# Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 6 "OT Kalsow"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Präambel:  
Aufgrund  
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zu-  
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Be-  
kannmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),  
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okto-  
ber 2015; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),  
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli  
2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...26.05.2021... folgende Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ in Kalsow für das Gebiet der Gemarkung Kalsow, Flur 1, Flurstücke Nr. 27/3, 27/6, 27/8, 27/9, 27/11, 27/12, 86, 87 sowie Teilflächen aus 27/10, 43 und 91, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

### Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...05.08.2020...		
1	Benz, den 08. JUNI 2021		Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...26.02.2021... beteiligt worden.		
2	Benz, den 08. JUNI 2021		Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am ...03.02.2021... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.		
3	Benz, den 08. JUNI 2021		Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...26.02.2021... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		
4	Benz, den 08. JUNI 2021		Der Bürgermeister
5	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...15.03.2021... bis zum ...16.04.2021... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baumt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • in der Zeit vom ...26.02.2021... bis zum ...12.03.2021... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> .		
5	Benz, den 08. JUNI 2021		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.		
6	Wismar, den		Leiter des Katasteramtes
7	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...26.05.2021... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.		
7	Benz, den 08. JUNI 2021		Der Bürgermeister
8	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...26.05.2021... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...26.05.2021... gebilligt.		
8	Benz, den 08. JUNI 2021		Der Bürgermeister
9	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgesetzt.		
9	Benz, den 08. JUNI 2021		Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die Bebauungsplanentscheidung 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 durch Aushang in der Zeit vom ...26.05.2021... bis zum ...27.06.2021... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.		
10	Benz, den 29. JUNI 2021		Der Bürgermeister

Gemeinde Benz  
Landkreis Nordwestmecklenburg

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB