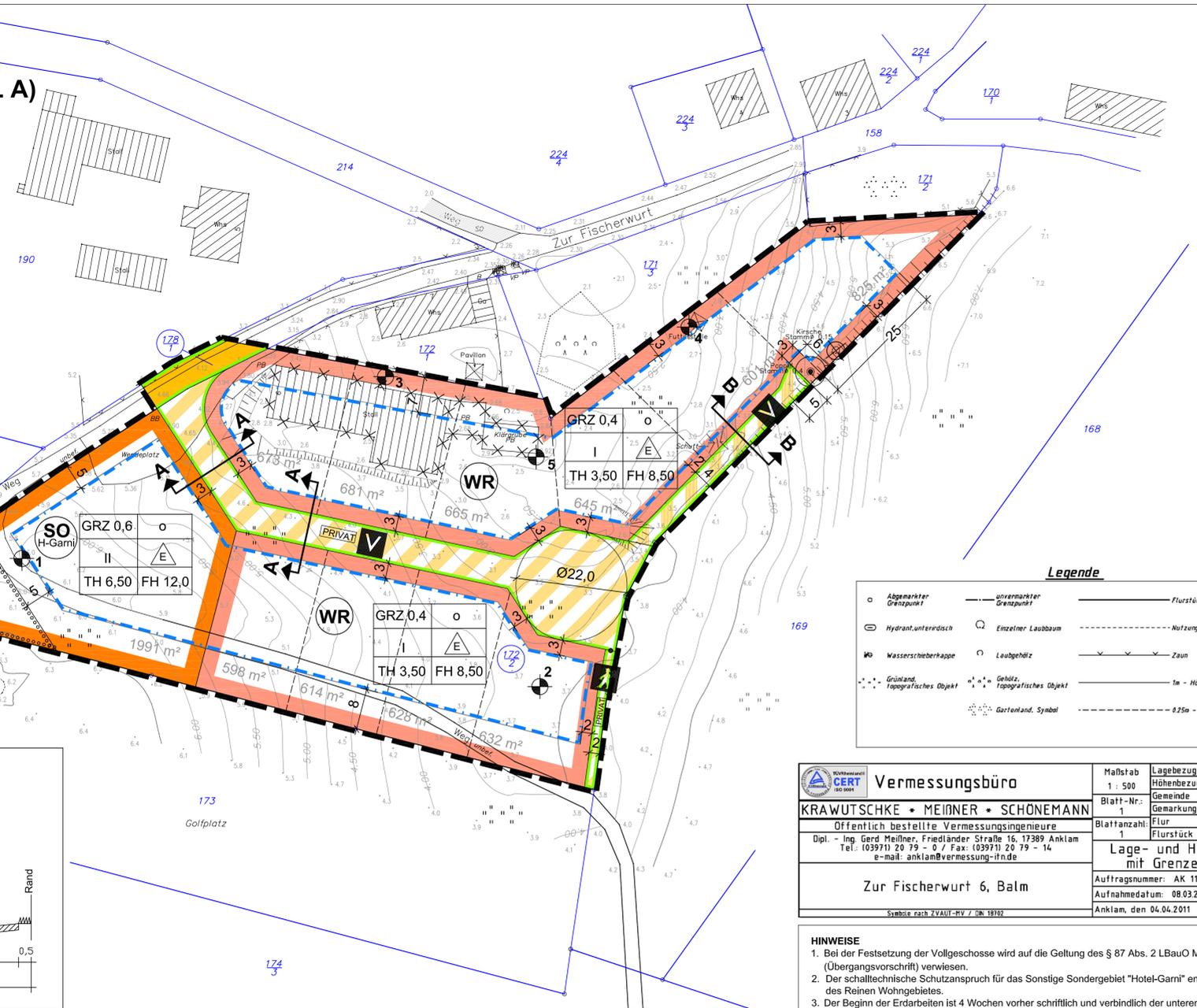
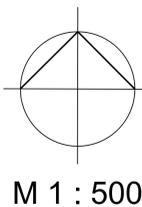
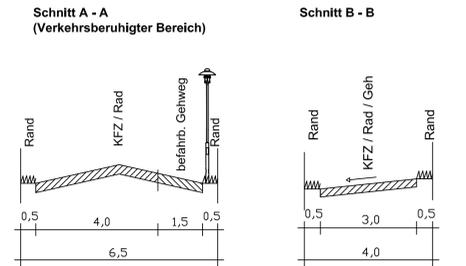


# Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 10 "An der Fischerwurt", Ortsteil Balm

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



### REGELQUERSCHNITTE, Informell (M 1 : 100)



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
    - SO (H-Garni)** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel-Garni (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)
    - GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4
    - II Zahl der max. Vollgeschosse
    - TH Traufhöhe als Höchstmaß über Erdgeschossrohußboden
    - FH Firsthöhe als Höchstmaß über Erdgeschossrohußboden
  - Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen (§ 22 u. 23 BauNVO)
    - offene Bauweise
    - nur Einzelhäuser zulässig
    - Baugrenze

- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußweg
  - PRIVAT Private Widmung der Verkehrsfläche
- Erhaltungs- und Anpflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- Darstellung ohne Normcharakter
  - Flurstücke mit Flurstücksbezeichnung
  - Flurstücke im Plangebiet
  - eingemessener Baum mit Baumart und Stammdurchmesser
  - zu fallender Baum
  - abzubrechende vorhandene Baubrachten
  - Straßenquerschnitt
  - Bemaßung in Meter
  - geplantes Grundstück (informell)
  - 1991 m<sup>2</sup> geplante Grundstücksgröße (informell)
  - Rammkernsondierung gem. Geotechnischem Bericht der Busse + Partner GbR vom 17.03.2011
- Nutzungsschablone/ Erläuterung
 

GRZ	II	TH	FH	Bauweise	Hausstyp
0,4	II	3,50	8,50	o	maximale Grundflächenzahl
					Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
					Traufhöhe als Höchstmaß
					maximale Firsthöhe

**Vermessungsbüro**  
**KRAWUTSCHKE + MEINER + SCHÖNEMANN**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Dipl.-Ing. Gerd Meißner, Friedländer Straße 16, 17389 Anklam  
 Tel.: (03971) 20 79 - 0 / Fax: (03971) 20 79 - 14  
 e-mail: anklam@vermessung-rl.de

**Zur Fischerwurt 6, Balm**  
 Symbol nach ZVAVU-MV / DIN 18102

Maßstab	1 : 500	Lagebezug	GK 42/83 3'
Höhenbezug	NN 76	Gemeinde	Benz
Blatt-Nr.:	1	Gemarkung	Balm
Blattanzahl:	Flur 2	Flurstück	172/2
<b>Lage- und Höhenplan mit Grenzeintrag</b>			
Auftragsnummer:	AK 112586	Aufnahmedatum:	08.03.2011
Anklam, den 04.04.2011			

- ### HINWEISE
- Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBAuO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.
  - Der schalltechnische Schutzanspruch für das Sonstige Sondergebiet "Hotel-Garni" entspricht dem des Reinen Wohngebietes.
  - Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.  
 Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
  - Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
  - Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt teilweise außerhalb des Plangebietes.
  - Zum Schutz der Brutvogelfauna sind die Baufeldfreimachung im Bereich der ruderalen Staudenfluren sowie die Fällungen im gesamten Plangebiet vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
  - Um die Tötung sowie Verletzung von einzelnen Individuen von Fledermausarten die eventuell Gebäudeteile als Zwischenquartier nutzen zu vermeiden, ist der Abriss der Gebäude im Zeitraum zwischen 1. November und 28. Februar durchzuführen.
  - Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind durch den Bauherrn die Wasserstände des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,35 m NHN zu beachten.

**PRÄMBEL**  
 Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V vom 18.04.2006, BVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Benz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "An der Fischerwurt" Ortsteil Balm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**GELTUNGSBEREICH**  
 Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Balm, westlich der Ortslage in Richtung Golfplatz und umfasst aus der Flur 2 der Gemarkung Balm das Flurstück 172/2 vollständig und das Flurstück 178/1 zum Teil.

- ### TEXT (TEIL B)
- Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO**
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO  
 (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.  
 (2) Zulässig sind maximal 10 Wohngebäude.  
 (3) Ausnahmsweise werden zugelassen:
      - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
      - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie 2. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
    - Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
    - Ferienwohnungen werden ausgeschlossen.
 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
 - Das Sonstige Sondergebiet "Hotel-Garni" dient der Unterbringung von nicht störenden Einrichtungen der Fremdenbeherbergung sowie den dazugehörigen Anlagen zur Versorgung des Gebietes.  
 - In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel-Garni" sind allgemein zulässig:
    - Betriebe eines Beherbergungsgewerbes (Hotel / Pension) mit bis zu 50 Betten.
    - Anlagen für die Verwaltung des Betriebes des Beherbergungsgewerbes
    - Anlagen der Frühstücksversorgung der Gäste
    - Appartements und Gästezimmer des Beherbergungsgewerbes
    - notwendige Stellplätze und Carports
    - Nebenanlagen und technische Versorgungsanlagen
 - In dem Sonstigen Sondergebiet "Hotel-Garni" ist ausnahmsweise zulässig:
    - max. 1 Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für das Personal des Beherbergungsbetriebes

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 - Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Unterkante Dachkonstruktion und aufgehendem Außenmauerwerk.

- Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)  
 - Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO die Gebäude sind, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenen der Stellplätze sind nicht in Vorgärten zulässig. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßengrenzungslinie und dem Hauptgebäude.

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 - Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude mit maximal 2 Dauerwohnungen zulässig.

- Anpflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 - Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind zur Hälfte Decksträucher und Großsträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 100 - 250 cm (Rosa canina, Ribes nigrum, Rubus fruticosus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Hippophae rhamnoides) und zur anderen Hälfte Heister 2 x verpflanzt Höhe: 250 - 300 cm (Quercus robur, Carpinus betulus, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Acer campestre, Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium) in einer Dichte von 0,5 SV/ m<sup>2</sup> von außen nach innen ansteigend gemischt zu pflanzen. Alle Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten.  
 - Der überschüssige Kompensationsbedarf wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gedeckt.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 - Als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotential in den Gehölzen sind vor Fällung der Bäume zwei Nisthilfen an dem zur Erhaltung festgesetzten Baum im Plangebiet zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden. Erzeugnis: z. B. Fa. SCHWEGLER Holzbeton Nisthöhle 2M / FG 32mm, katzen- und mardersicher, Brutraum-Innendurchmesser von 12 cm, Fluglochweite 32mm, Best. Nr.: 00 111 / 5  
 - Als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotential im Stall sind vor Abriss der Gebäude zwei Halbhöhlenbrüterkästen an dem zur Erhaltung festgesetzten Baum im Plangebiet zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden. Erzeugnis: z. B. Fa. SCHWEGLER Holzbeton Halbhöhle Typ 2HW, katzen-, elster- und eichelhähericher, Best.Nr.: 00157/3, Lieferung mit Brutraumeinsatz Brutraum: 15x21 cm

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 - Die privaten Verkehrsflächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
 - Die Oberkante des Erdgeschossrohußbodens darf sich maximal in einer Höhe von 0,80 m mittig des vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsabschnittes befinden.

- Flächen oder Maßnahmen i. S. des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
 - Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Benz und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB**
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBAuO M-V)  
 - Für die Dachgestaltung der Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalmgedächern und Walmgedächern mit einer Neigung zwischen 30° und 49° zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)  
 - Die Farbe der Dachdeckungen wird ausschließlich in rot, braun und anthrazit festgesetzt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V) Ausgenommen davon sind Reetdächer und begrünte Dächer.  
 - An Fassaden sind keine spiegelfenden und reflektierenden Materialien zulässig. Hauptgebäude in Blockhohlen-Bauweise werden ausgeschlossen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)  
 - Je Wohnung und Nutzungseinlagerung ist mindestens 1 Stellplatz, 1 Carport oder eine Garage auf dem eigenen Grundstück zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAuO M-V)
  - Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBAuO M-V)  
 - Gemäß § 84 Abs. 1 LBAuO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 86 LBAuO M-V festgelegten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtesuedom-sued.de/ortsrecht/benz.php am ..... ortsüblich erfolgt.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) beteiligt worden.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 07.12.2011 erfolgt.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, FFH-Vorprüfung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2012 bis zum 03.02.2012 während folgender Zeiten:  
 montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr  
 donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr  
 freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr  
 im Bauamt des Amtes Usedom-Süd, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.12.2011 durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtesuedom-sued.de/ortsrecht/benz.php ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- 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 nur im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Die Grenzpunkte des Flurstückes 172/2 wurden mit Maßen des Katasterzahlennachweises abgelesen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Anklam, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- "Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung Benz vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt. "Entfällt, wenn keine Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt werden.  
 Benz, ..... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Benz, den ..... Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, 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 die Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter: amtesuedom-sued.de/ortsrecht/benz.php ortsüblich am ..... bekanntgemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und 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) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

**Übersichtslageplan (unmaßstäblich)**

© Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2000

**Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 10 "An der Fischerwurt", Ortsteil Balm**

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG  
 05 / 2012

Stand: Ziegebergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66