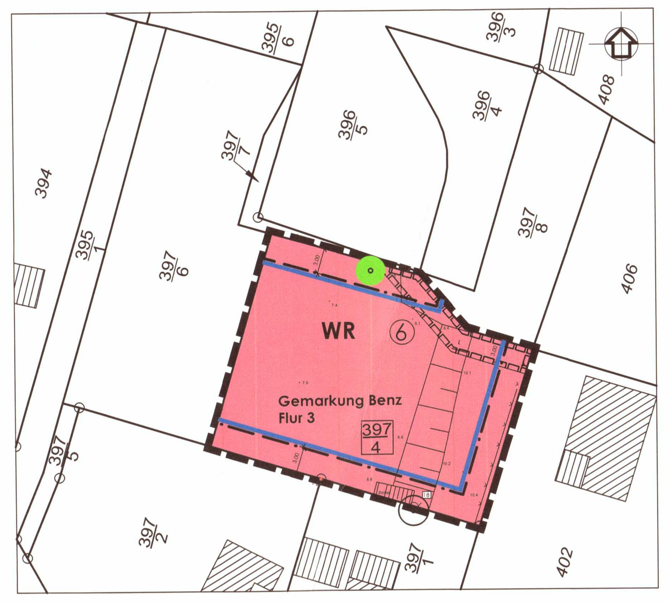
Satzung der Gemeinde Benz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf Grundlage eines aktuellen Katasterauszuges von 09 -2019

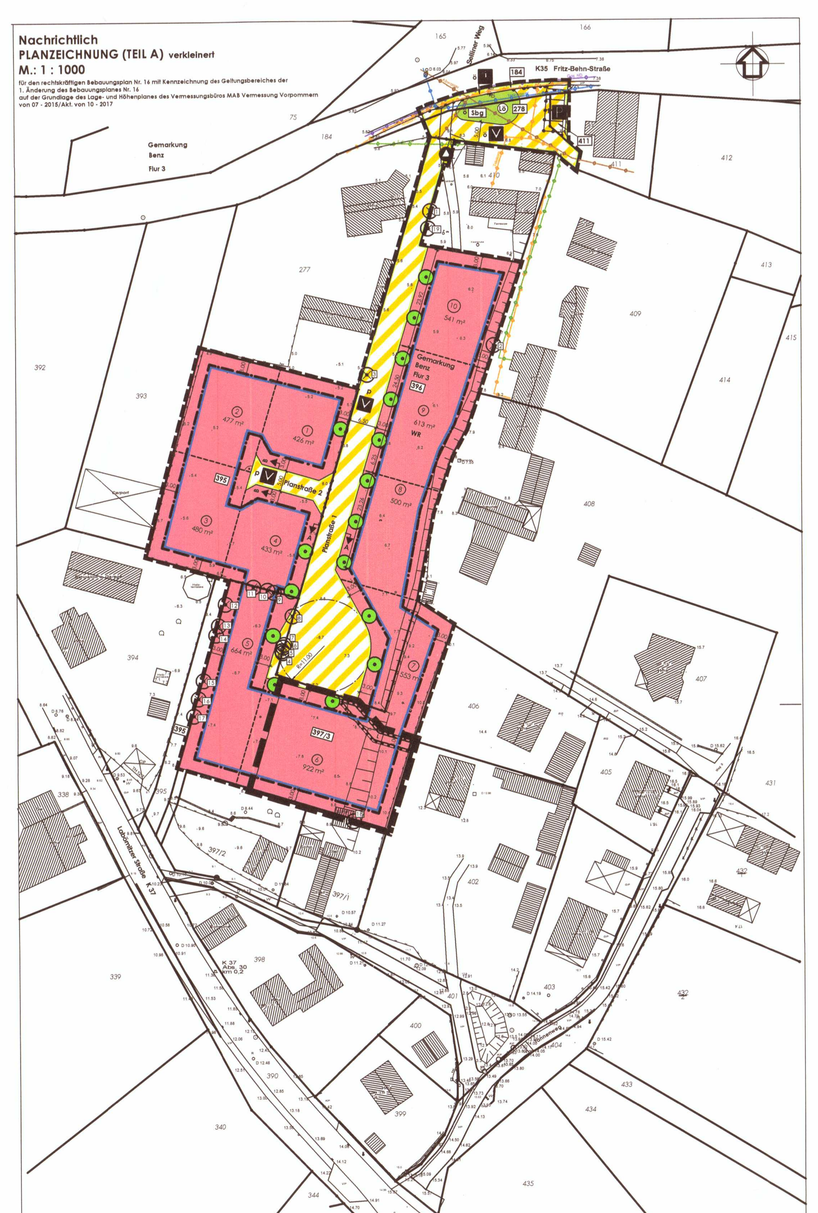


NUTZUNGSSCHABLONE

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Sockelhöhe (SH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/Dachneigung der Wohngebäude

WR	I SH über OK FB 0,50 m GH über OK FF 9,00 m
GRZ 0,4	/
o E	SD/SD mit Kw/WD 32° bis 49°



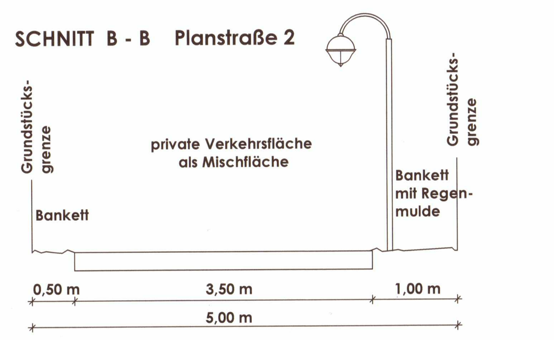
Nachrichtlich

STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A Planstraße 1

SCHNITT B - B Planstraße 2



TEXT (TEIL B)

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben und betrifft die Festsetzung II. 1.1 Fassade, 3. Anstrich

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)
Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.
(2)
Gemäß § 3 (2) BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude und
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
(3)
Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) 1. und 2. BauNVO.
Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.
Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 (3) 1. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
(4)
Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die Wohngebäude sind parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten.
(2)
Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
(3)
Carports und Garagen sowie oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen Planstraße 1 und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 400 m² festgesetzt.
(2)
Je Einzelgrundstück ist maximal ein Wohngebäude zulässig.

5. Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB) i.V.m. § 14 BauNVO

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch mit Bodendeckern, Gräsern und Stauden zu begrünen.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
(2)
Auf den Parzellen 2 und 3 ist je ein Baum gemäß der Artenauswahl der Artenliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
(3)
Auf der Parzelle 5 ist zusätzlich zu der Baumpflanzung entlang der Planstraße 1 auf dem Privatgrundstück ein weiterer Baum gemäß der Artenauswahl der Artenliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
(4)
An den entlang der Planstraße 1 festgesetzten Standorten sind auf den Privatgrundstücken Bäume der Baumart Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana `Chanticleer`) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 3 m verschoben werden.
(5)
Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12 m² aufzuweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraßen sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

12. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der mit Leitungsrecht (L) zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M -V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- glatte und feinstrukturierte Flächen,
- Sichtmauerwerk,
- auf maximal 40 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen und
- durchsichtige Materialien.

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, II. 1.1, Anstrich 3: Für die Fassadenoberflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garage sind auf 100% der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen zulässig.

1.2 Dachformen und Dachneigung

(1)
Die in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
(2)
Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

(1)
Für die Wohngebäude und Garagen sind ausschließlich zulässig:
- Hartbedachung, rot bis braun und anthrazit,
- durchsichtige Materialien für Anbauten und Wintergärten und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2)
Eindeckungen mit Kunstrohr sind unzulässig.

1.4 Hinweisschilder

(1)
Hinweisschilder sind nur für die gemäß § 13 BauNVO in Reinen Wohngebieten zulässigen Räume für Freiberufler erlaubt.
Sie sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
(2)
Die Hinweisschilder dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

2. Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M -V)

(1)
Für die Grundstückseinfriedungen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Feldsteinmauern sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
(2)
Holz- und Betonpalisaden oder mit Natursteinen verfüllte Gabionen sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung von Böschungen erforderlich ist.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M -V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-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) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

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

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Der Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen sind ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Die bauzeitlichen Regelungen berücksichtigen den Schutz von Vögeln und Laubfröschen. Die Gehölze sind umgehend zu entfernen oder zu schreddern und dürfen nicht im Plangebiet zwischengelagert werden.
(3)
Während der Hauptwanderungszeit von Amphibien, d.h. im Zeitraum September/ Oktober sowie März/ April sind um die Baugruben Amphibienschutzzäune zu errichten.
(4)
Um ggf. in der Vegetation überwinternde Amphibien zu schützen, sind Arbeiten, die die Bodenvegetation betreffen (Aufschüttungen, Planierungen), nur im Zeitraum 1. April bis 30. September zulässig.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Ersatz- Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist durch den Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung für 7 Ersatzbäume an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu leisten.
(3)
Die Baumpflanzungen entlang der Planstraße auf den Privatgrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung der gesamten Wohngebäude im Wohngebiet auszuführen. Die darüber hinaus gehenden Baumpflanzungen im Bereich der Parzellen 2, 3 und 5 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

(1)
Baudenkmalschutz
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
(2)
Bodendenkmalschutz
(2.1)
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
(2.2)
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von **8.714 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) vorzunehmen.
(2)
Die Verpflichtung zur Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Benz zu vereinbaren. Die Abbuchungsbestätigung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ ist dem Städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen.

3. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.
Für Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) zu erbringen. Für Baumfällungen ist ein begründeter Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

4. Artenlisten für zu pflanzende Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Betula pendula	Sand- Birke
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`	Rotdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus i.S.	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus i.S.	Kirsche in Sorten
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

5. Liste der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume und erforderliche Baumfällungen mit Ersatz

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Stamm ø in cm	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
Baumbestand im Plangeltungsbereich						
1	Fichte	Picea abies	20	60	Baumschutzkomp.	1 Baum
2	Birke	Betula pendula	30	95	Baumschutzkomp.	1 Baum
3	Lärche	Larix decidua	25	79	Baumschutzkomp.	1 Baum
4	Fichte	Picea abies	50	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
5	Fichte	Picea abies	50	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
6	Fichte	Picea abies	50	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
7	Fichte	Picea abies	50	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
8	Fichte	Picea abies	50	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
9	Fichte	Picea spec.	40	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
10	Fichte	Picea abies	40	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
11	Fichte	Picea spec.	40	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
12	Fichte	Picea spec.	50	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
13	Fichte	Picea abies	40	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
14	Fichte	Picea spec.	40	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
15	Fichte	Picea abies	40	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
16	Fichte	Picea spec.	40	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
17	Fichte	Picea abies	50	95	Baumschutzkomp.	1 Baum
Baumbestand außerhalb des Plangeltungsbereiches						
18	Spitz- Ahorn	Acer platanoides	60	188	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
19	Fichte	Picea abies	20	63	Baumschutzkomp.	1 Baum
Ersatzpflanzungen						**26 Bäume**

6. Geländeoberflächen, Niederschlagswasser

Die Geländeoberflächen sind so anzugleichen, dass zu den Planstraßen und zwischen den privaten Wohngrundstücken unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser ausgeschlossen werden.
Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

7. Definition der Sockel - und Gebäudehöhe

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante.

8. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), und § 5 der Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Benz vom 15.01.2020 folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Benz vom 21.10.2019
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 23.10.2019 und im Internet unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Benz.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.01.2020

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.01.2020

Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung Benz hat am 21.10.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.01.2020

Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis zum 07.01.2020 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 20.11.2019 und im Internet unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Benz, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.01.2020

Der Bürgermeister

5.
Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz berührten Behörden sind mit Schreiben vom 29.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.01.2020

Der Bürgermeister

6.
Der katastermäßige Bestand am 09.01.20 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 09.01.20

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7.
Die Gemeindevertretung Benz hat die zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am 15.01.2020 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.01.2020

Der Bürgermeister

8.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.01.2020 von der Gemeindevertretung Benz beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz wurde gebilligt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.01.2020

Der Bürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.01.2020

Der Bürgermeister

10.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz 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 Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 22.01.2020 und im Internet unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Ortsrecht“, Gemeinde Benz, bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der 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) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz ist mit Ablauf des 22.01.2020 in Kraft getreten.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 23.01.2020

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

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 Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: ö öffentlich p privat V Verkehrsberuhigter Bereich P Parkplatz Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Flächen für Ver- und Entsorgung		**§ 9 (1) 12, 14**	**BauGB**
	Zweckbestimmung: Sammelstelle für bewegliche Abfallbehälter		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet Trinkwasser, Abwasser, Telekom, Gas Niederdruck, E.dis		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen Zweckbestimmung: ö öffentlich Sbg Straßenbegleitgrün		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
	Anpflanzen: Bäume		
Sonstige Planzeichen			
L	Mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung "Insel Usedom" zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16	§ 9 (7)	BauGB
Zusatz gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16:			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16	***§ 9 (7)***	***BauGB***
	Abgrenzung Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung	§ 16 (5)	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

396	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
Zusatz gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16:			
397/4	***Flurstücksbezeichnung***		
7.4	Höhenangaben über NHN	5.00	Vermaßung in Meter
① – ⑩ 426 m²	Parzellenbezeichnung mit Flächenangabe		angedachte Parzellierung
	vorhandene Zäune		vorhandene Böschung
	vorhandenes Nebengebäude näher bezeichnet	Lö	Löschwasserbrunnen
1	zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste		

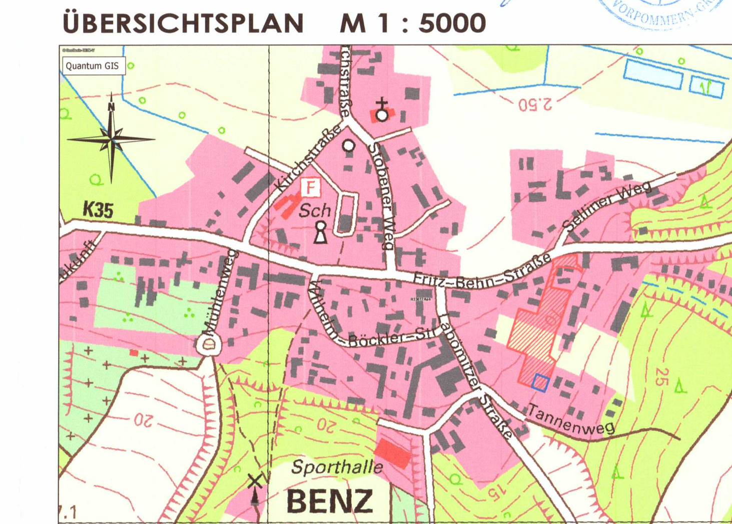
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16

410	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
6.2	Höhenangaben über NHN		vorhandene Zäune
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude näher bezeichnet	D 3.69	vorhandene Schächte

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Benz
Ortsteil	Benz
Gemarkung	Benz
Flur	3
Flurstück	397/4

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Satzungsfassung	01-2020	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500 1 : 1000
Entwurfsfassung	10-2019	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Benz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ im Ortsteil Benz

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026
info@upeg-trassenheide.de

Projekt. Nr.: 19 - 16

UPEG

H/B = 870 / 1270 (1.10m²)

Allplan 2017