

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	o ED

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 Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, 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 der 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)

1. Auf der mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes „Wasser- und Abwasser-Entsorgung“ im Sinne des Naturschutzrechts
2. 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.

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. BauO M-V)

1.1 Fassade

- (1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind zulässig:
- Putz
- Verblendenmauerwerk
- 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 Dachbedeckung

- (1) Für die Wohngebäude sind ausschließlich Ziegeldachdeckung in Rot, Rotbraun und in Anthrazit zulässig.
Für Wintergärten werden zusätzlich Glaskonstruktionen zugelassen.
(2) Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachbedeckungart auszuführen.

2. Einfriedungen (§ 84 (1) 5. Lb. BauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straße „Am Dorfplatz“ sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune mit vorgesezierter Begrünung, Natursteinmauern und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3. Abfallsammelbehälter (§ 84 (1) 5. Lb. BauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen 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 Lb. BauO 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) Lb. BauO M-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 am 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, Befestigungen, Skelettfunde, Umschreibungen, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandsstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauSchG M-V vom 06.07.1998 (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 Verpfichtung 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 archäologische Fundstätten und Bodendenkmale geschützt.

2. Gestaltliche Empfehlungen

Zur südlichen Abgrenzung der Baugrunderücke wird zur Eingrünung und als Windschutz die Pflanzung von freilebenden mehrstehigen Hecken empfohlen, die sich aus überwiegend heimischen Gehölzarten zusammensetzen.

3. Hinweise zur Regenwasserentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und beseitigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Grundstücksflächen 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) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 136 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 - BauSchG) 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. Der Bürgermeister
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018
der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.04.2018

der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Plan V

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)
Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
o	Stoßenbegrenzungsline	
ED	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
GFL	Mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser-Entsorgung „Insel Usedom“ zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21
ED	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18	§ 9 (7)

II. Darstellungen ohne Normcharakter		
278	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
2,8	Höhenangaben über NHN	Vermoßung in Meter
o	angedachte Parzellen mit Flächenangabe	angedachte Parzellierung
281	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
2,8	Höhenangaben über NHN	Zäune
ED	vorhandene Haupt- und Nebengebäude	Carport
ED	Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung Reetzow im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 18	

Nachrichtliche Übernahme		
ED	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6)
ED	Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgrübel“	
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18		
281	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
2,8	Höhenangaben über NHN	Zäune
ED	vorhandene Haupt- und Nebengebäude	Carport
ED	Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung Reetzow im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 18	

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18		
281	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
2,8	Höhenangaben über NHN	Zäune
ED	vorhandene Haupt- und Nebengebäude	Carport
ED	Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung Reetzow im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 18	

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000		
Land	Mecklenburg - Vorpommern	
Gemeinde	Vorpommern - Grafschaft	
Ortsteil	Benz	
Gemarkung	Reetzow	
Flur	9	
Flurstücke	298, 300 und 406 jeweils teilweise	



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 11260-0, Fax: 03837 1126226	Projekt Nr.: 16 - 28
----------	--	-------------------------

