

der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 10-2019 gebilligt.

Gegenstand der Planänderung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll für Flurstück 397/4 die gestalterische Festsetzung in Punkt „1.1. Fassade“, 3. Anstrich, dahingehend geändert werden, dass auf maximal 100 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen zulässig sind.

Durch die Änderung werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt.

2.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 10-2019 liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

von Montag, den 02.12.2019 bis Dienstag, den 07.01.2020
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.15, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de>, dort unter dem Link Bekanntmachungen bei der Gemeinde Benz eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz unberücksichtigt bleiben.

3.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.,

4.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

5.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.



Tesch
Bürgermeister



Siegel

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 06.11.2019



GEMEINDE BENZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

ZUR

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16
„Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“
im Ortsteil Benz



 Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 16

 Geltungsbereich der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 02.12.2019 - 07.01.2020

ENTWURFSFASSUNG VON 10-2019

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden
nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 7
1.1 Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung	3 - 4
1.2 Aufstellungsverfahren	4 - 5
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5 - 6
1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	6
1.5 Rechtsgrundlagen	6 - 7
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	7 - 8
2.1 Planzeichnung (Teil A)	7
2.2 Text (Teil B)	8
<u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN</u>	9

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung

Anlass für die Aufstellung der 1. Planänderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 397/4, Flur 3, Gemarkung Benz, zur Modifizierung der gestalterischen Festsetzung zur Fassadengestaltung.

Inhalt der Planänderung:

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz- Behn-Straße im Ortsteil Benz ist seit dem 19.07.2018 rechtskräftig.

Die Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen.

Gemäß den Zulässigkeitsfestsetzungen ist im Plangebiet eine Bebauung mit maximal 10 Einfamilienhäusern möglich. Zwei Grundstücke sind bereits bebaut.

Der Eigentümer des Flurstückes 397/4 hat am 18.09.2019 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hinsichtlich der Anpassung der Festsetzungen zur Fassadengestaltung gestellt.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 16 ist im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ in Punkt „1.1. Fassade“, 3. Anstrich, festgesetzt, dass für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen auf maximal 40 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen zulässig sind.

Der Eigentümer des Flurstückes 397/4 beabsichtigt Wohn- und Nebengebäude mit vollständig vorgehängter Holzfassade zu errichten.

Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der auf Flurstück 397/4 geplanten Bauvorhaben ist zunächst die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der konkreten Objektplanung für die Fassadengestaltung in Übereinstimmung zu bringen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll daher für Flurstück 397/4 die gestalterische Festsetzung gemäß Punkt „1.1. Fassade“, 3. Anstrich, dahingehend geändert werden, dass auf maximal 100 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen zulässig sind.

Als **Auswirkung** der Planänderung wird eine auf die konkrete Nachfrage des Eigentümers des Flurstückes 397/4 angepasste Planung vorgelegt, die eine zügige Umsetzung der geplanten Grundstücksbebauung ermöglicht.

Die Modifizierung der Festsetzung zur Fassadengestaltung wird seitens der Gemeinde Benz mitgetragen, da die Grundzüge der Planung durch die Festsetzungsänderung nicht berührt werden. Mit Ausnahme der Fassadengestaltung bleiben die anderen im Bebauungsplan Nr. 16 getroffenen Festsetzungen unberührt und sind in die konkrete Objektplanung einzustellen.

Die Befürwortung der Festsetzungsanpassung ist städtebaulich vertretbar. Im Ortsbild von Benz und auch im direkten Umfeld des Plangebietes sind bereits Holzfassaden vorhanden. Diversere alte Nebengebäude weisen Giebel- bzw. Fassadenverbretterungen auf. In der Wilhelm - Böckler - Straße wurden zwei Blockbohlenhäuser errichtet. Mit der beantragten Anpassung tritt somit keine städtebauliche Verschlechterung ein. Das Einfügungsgebot wird im Hinblick auf die im Umfeld städtebaulich geordneten Gebiete beachtet. Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die Ansiedlung einer jungen Familie unterstützt, die ihre Vorstellungen vom eigenen Heim in der Gemeinde Benz realisieren möchte. Die Versagung der Anpassung würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, da der Bauherr seine Objektplanung ändern müsste.

Die Festsetzungsänderung bleibt auf ein Grundstück bezogen. Aus den Bauabsichten anderer Grundstückseigentümer im Baugebiet ergibt sich keine Notwendigkeit der Erweiterung des Geltungsbereiches der Planänderung.

Alle im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten sind durch den Antragsteller/Grundstückseigentümer zu tragen.

1.2 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 16 ist am 19.07.2018 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 1. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berühren.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 1. Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Da es sich lediglich um die Anpassung einer gestalterischen Festsetzung handelt, sind die Belange der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 16 nicht betroffen.

Terminplanung des Verfahrens

Das Änderungsverfahren soll im IV. Quartal 2019 durchgeführt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz entwickelt wird.

Nach Satzungsbeschluss kann daher die Bekanntmachung der Satzung erfolgen.

1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

• Lage im Raum

Gemeinde	Benz
Ortsteil	Benz
Gemarkung	Benz
Flur	3
Flurstück	397/4

Das Bebauungsplangebiet Nr. 16 befindet sich im Ortsteil Benz südlich der Fritz - Behn - Straße. Es wird im Westen, Süden und Osten durch Wohnbebauung sowie im Norden durch die Fritz - Behn - Straße begrenzt.

Das Planänderungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, sondern lediglich das Flurstück 397/4 im südlichen Teil des Plangebietes.

• Größe des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von 817 m².

- **Zustand der Flächen im Geltungsbereich der 1. Planänderung**

Das Grundstück ist medienseitig erschlossen und liegt direkt an der Wendeanlage der privaten Erschließungsstraße.

1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 16 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz i.d.F. der 2., 3., 6. und 7. Änderung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauGB ausgewiesen.

Daher befindet sich die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.04.2011 (zur Planungsanzeige), vom 29.05.2013 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) und vom 09.03.2018 (Beteiligung nach § 4 (2) BauGB) dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 angezeigt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung 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)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A)

Nach Rechtskraft zum Bebauungsplan Nr. 16 wurden die Teilungsvermessungen für die Baugrundstücke und die private Erschließungsstraße vorgenommen.

Das Planänderungsgebiet war vormals eine Teilfläche aus dem Flurstück 397/3 und trägt nunmehr nach Teilungsvermessung die Flurstücksbezeichnung 397/4.

Daher wurde auf dem eine gesonderte Planzeichnung (Teil A) für den Geltungsbereich der 1. Änderung im Maßstab 1:500, basiert auf einem aktuellen Auszug aus dem Kataster von 09-2019, angeordnet.

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 betrifft lediglich die Anpassung einer gestalterischen Festsetzung, so dass alle zeichnerischen Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 16 unverändert übernommen wurden.

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1 : 1.000 nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ergänzt.

Mit Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 1. Planänderung durch einen öffentlich bestellten Vermesser.

2.2 Text (Teil B)

Im Bebauungsplan Nr. 16 wurden im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ in Punkt 1.1. folgende Zulässigkeitsfestsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen:

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:

- *glatte und feinstrukturierte Flächen,*
- *Sichtmauerwerk,*
- *auf maximal 40 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen und*
- *durchsichtige Materialien.*

Der Eigentümer des Flurstückes 397/4 beabsichtigt ein Wohngebäude mit vollständig vorgehängter Holzfassade im Stil eines Schwedenhauses zu errichten. Nebengebäude und Garage sind zur Gewährleistung eines harmonischen Gebäudeensembles ebenfalls mit vollständig vorgehängter Holzfassade vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Bauvorhaben auf Flurstück 397/4 ist daher zunächst eine Anpassung der Festsetzung gemäß Text (Teil B) II., 1.1 Anstrich 3 notwendig.

Bisher sind nur auf maximal 40 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen zulässig. Die konkrete Grundstücksplanung sieht Naturholzverkleidungen auf maximal 100 % der Fassadenflächen vor.

Daher soll folgende Änderung im Text (Teil B) II., 1.1 festsetzt werden:

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.

Die Nutzungsschablone und die nachrichtliche Darstellung der Straßenquerschnitte werden in unveränderter Form für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 übernommen.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingehenden Hinweise, werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Benz in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Benz im Oktober 2019

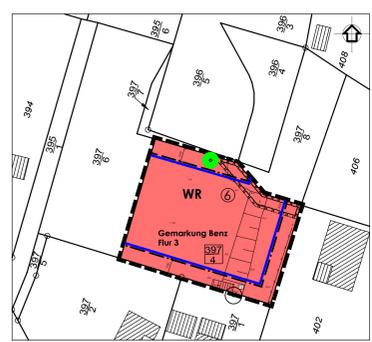
Der Bürgermeister

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 Katastrerausuges 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	SD/SD mit Kw/WD 32° bis 49°

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 ist in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben und betrifft die Festsetzung lt. 1.1. Fassung, 3. Ansatz

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauVG)

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO.

(1) Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen keine Wohngebiete dem Wohnen.

(2) Gemäß § 3 (2) BauNVO sind zulässig:

- 1. Wohngebäude und
- 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) 1. und 2. BauNVO. Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

Der Ausweis von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundstücken des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 (3) 1. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

(3) Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu dem gemäß § 3 (2) 1. BauNVO zulässigen Wohngebäude auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauVG 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 überbaut wird,

mitzurechnen.

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

(1) Die Wohngebäude sind parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten.

(2) Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 400 m² festgesetzt.

(3) Je Einzelgrundstück ist maximal ein Wohngebäude zulässig.

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 BauVG 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 BauVG i. V. m. § 23 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

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

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist zulässig gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 5 BauVG)

Je Wohngebäude ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauVG)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Stadtennebereich** gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch mit Bodendecken, Grasen und Stauden zu begrünen.

9. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 a BauVG)

Ebenenrige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rostgitterplatten, Rasenplättchen, Schotterflächen) auszuführen.

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

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.

Auf den Parzellen 2 und 3 ist je ein Baum gemäß der Artenwahl der Artenliste in der Planqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Dachbepflanzung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig und mit gleicher Planqualität zu ersetzen.

Auf der Parzelle 5 ist zusätzlich zu der Baumpflanzung entlang der Planstraße 1 auf dem Privatgrundstück ein weiterer Baum gemäß der Artenwahl der Artenliste in der Planqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Dachbepflanzung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig und mit gleicher Planqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 3 m verschoben werden.

Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12 m² aufzuweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Bäume müssen den Bestimmungen für Baumschulplaner herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Norddeutscher 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) BauVG)

Die mit Anpflanzungsplan festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen entlang der Planstraßen sind ein fachgerechtes Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artzypischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

12. Leihrechte (§ 9 (1) 21 BauVG)

Auf der mit Leihrecht (L) zugunsten der Zweckverbände Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Inet Usedom“ zu bestreitenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauVG

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauVG i. V. m. § 17 BauNVO)

1.1. Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind zulässig:

- glatte und keramisierte Flächen,
- Schräglagenwerk,
- auf maximal 40 % der Fassadenflächen Holzbohlenverkleidungen und
- durchsichtige Metallbleche.

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. Dachbedeckung

(1) Für die Wohngebäude und Garagen sind ausschließlich zulässig:

- Hartbedeckung, mit bis Braun und Unirrot,
- durchsichtige Metallbleche für Anbauflächen und Wintergärten und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2) Eindeckungen mit Kunststoffs sind unzulässig.

1.4. Hinweisschilder

(1) Hinweisschilder sind nur für die gemäß § 13 BauNVO in Reinen Wohngebieten zulässigen Räume für Freizeiter erlaubt.

Sie sind nur an der Stelle der Leistung erlaubt und dürfen eine Anschlagfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

(2) Die Hinweisschilder dürfen nur nach Auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehender Aufsteller in die Freizeitanlagen integriert werden.

2. Einfriedungen (§ 9 (1) 5 BauVG i. V. m. § 23 BauNVO)

(1) Für die Grundstücksbefriedungen sind nur rückwärtsliegende Holzbohlen, Metallgitterbohlen, beplante Feldsteinmauern sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

(2) Holz- und Betonpflanzungen mit Natursteinen verläufe Gebäudeflächen sind zugelassen, wo dies zur Gebäudefestigung von Böschungen erforderlich ist.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 9 (1) 15 BauVG)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einbauungen aus Holz, Kunststoffe, Pflanzenen u. s. o. so abzusichern, dass sie von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 9 (1) 20 BauVG)

(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) BauNVO-M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € 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 Nat., Bsp., Wohn- oder Zuchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, winterlebenden Tierarten, Bestäuber oder zerlegt werden.

Der Abruch von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen sind ausschließlich in den Zeiträumen 7. April bis 31. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Die baurechtlichen Regelungen berücksichtigen den Schutz von Vögeln und Laubböschchen. Die Gehölze sind umgehend zu entfernen oder zu schneiden und dürfen nicht im Plangebiet zwischengelagert werden.

(2) Während der Hauptwanderzeit von Amphibien, d.h. im Zeitraum September/ Oktober sowie März/ April sind die Baugruben angriffschutzschutzbereich zu errichten.

(3) In der Vegetation überwindende Amphibien zu schützen, sind Arbeiten, die die Bodenvegetation betreffen (Aufschütten, Planieren), nur im Zeitraum 1. April bis 30. September zulässig.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 10 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauVG und § 135a und § 135c BauVG

(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 Ersatzpflanzungen 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 Bepflanzung der Baumpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Baudenkmalschutz: Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kulturdenkmale berührt.

Bodendenkmalschutz: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(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 Landratsamt für Kultur und Denkmalschutz anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (historischen Stättenreste, Mauern, Mauerreste, Höhlen, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u.ä.) oder aufzufällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M.-V. v. d. 1.1.1998, GVBl. M.-V. Nr. 1/1998, S. 12 ff.) zuerst gebührend durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M.-V. S. 383, 393) 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. unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 10 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauVG und § 135 a bis 135 c BauVG

(1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Für die externe Kompensation von Eingriffen in die finanzielle Abfuhr von 874 KFA (Kompensationsflächenbeiwert) aus dem Ökotoon „Jahnwald Roter See II“ (Ökotoon-Registernummer VR-022) vorzunehmen.

(2) Die Verpflichtung zur Ablösung der Kompensationsflächenbeiwerte aus dem Ökotoon ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Benz zu vereinbaren. Die Abschichtung der Kompensationsflächenbeiwerte aus dem Ökotoon „Jahnwald Roter See II“ ist dem Städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen.

3. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchG 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 NatSchG M.-V. geschützt.

Für Baumpflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß dem Baumstammumfangskorrelations des Landes M.-V. (2007) zu ertönen. Für Baumpflanzungen ist ein begründeter Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landrates Vorpommern-Greifswald zu stellen.

4. Artenlisten für zu pflanzende Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Alexandria cedrus Robin Hill	Felsenbirne
Betula pendula	Sand-Birke
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Rosdorn
Cotoneaster sp. prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Apfel in Sorten
Malus sibirica	Waldäpfel
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten
Prunus cerasifera 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Nachtbäume
Sorbus intermedia 'Bouvier'	Schneidbüchse/Mahnhölzer
Tilia cordata	Winter-Linde i. S.

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

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Stamm-e in cm	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
Baumbestand im Plangebietbereich						
1	Fichte	Picea abies	20	40	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 NatSchG M.-V.	2 Bäume
5	Fichte	Picea abies	50	157	§ 18 NatSchG M.-V.	2 Bäume
6	Fichte	Picea abies	50	157	§ 18 NatSchG M.-V.	2 Bäume
7	Fichte	Picea abies	50	157	§ 18 NatSchG M.-V.	2 Bäume
8	Fichte	Picea abies	50	157	§ 18 NatSchG M.-V.	2 Bäume
9	Fichte	Picea spec.	40	126	§ 18 NatSchG M.-V.	1 Baum
10	Fichte	Picea spec.	40	126	§ 18 NatSchG M.-V.	1 Baum
11	Fichte	Picea spec.	40	126	§ 18 NatSchG M.-V.	1 Baum
12	Fichte	Picea spec.	50	157	§ 18 NatSchG M.-V.	2 Bäume
13	Fichte	Picea abies	40	126	§ 18 NatSchG M.-V.	1 Baum
14	Fichte	Picea spec.	40	126	§ 18 NatSchG M.-V.	1 Baum
15	Fichte	Picea abies	40	126	§ 18 NatSchG M.-V.	1 Baum
16	Fichte	Picea spec.	40	126	§ 18 NatSchG M.-V.	1 Baum
17	Fichte	Picea abies	50	95	Baumschutzkomp.	1 Baum
Baumbestand außerhalb des Plangebietes						
18	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	60	188	§ 18 NatSchG M.-V.	2 Bäume
19	Fichte	Picea abies	20	63	Baumschutzkomp.	1 Baum
Ersatzpflanzen						
						24 Bäume

6. Geländeoberfläche, Niederschlagswasser

Die Geländeoberflächen sind so anzulegen, dass zu den Planflächen und zwischen den privaten Wohngrundstücken unzulässige Befestigungen durch Niederschlagswasser ausgeschlossen werden. Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in stadtentfernenden Mäulen zu versickern.

7. Definition der Sockelhöhe und Gebäudehöhe

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angeordneten Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnhöhe - (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 Dachbegrenzungslinie.

8. Rechtsgrundlagen

Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Internet (www.ubsd.com) im Internet unter der Adresse <http://www.ubsd.com> zu finden sind. Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Internet (www.ubsd.com) im Internet unter der Adresse <http://www.ubsd.com> zu finden sind.

Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Internet (www.ubsd.com) im Internet unter der Adresse <http://www.ubsd.com> zu finden sind.

Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Internet (www.ubsd.com) im Internet unter der Adresse <http://www.ubsd.com> zu finden sind.

PRÄAMBEL

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), des § 16 der Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern (LbauV-M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M.-V. S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M.-V. S. 221, 228), und § 3 der Kommunalverfassung M.-V. vom 13.07.2011 (GVBl. M.-V. S. 77) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Benz vom ... 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 ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Öffentlichen Amtsblatt“ am 23.10.2019 und im Internet unter der Adresse <http://www.ubsd.com> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Benz.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPD M.-V. beteiligt worden. Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

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

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

sonntags von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 18:00 Uhr und von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können, und nicht förmlich 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 „Öffentlichen Amtsblatt“ am 21.10.2019 und im Internet unter der Adresse <http://www.ubsd.com> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Benz, öffentlich bekanntgemacht worden. Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz betroffenen Behörden sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Benz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der