Satzung der Gemeinde Benz

über den Bebauungsplan Nr. 4 "Warkstorf - ehemalige Gutsanlage"





| WA 1 | WA 2 | 1 | WA 3,4 | ı | WA 5,6,7,8 | ı |
|--------------------------------|------------|---|-------------|--|------------|---|
| Denkmalgeschütztes Gutshaus | 0,4 | | 0,35 | | 0,3 | |
| 0,4 | o Æ,,⁄Ò | SD, KWD TH = 4,00 m FH = 9,50 m 30° - 50° DNG | • • • | SD, KWD TH = 4,00 m FH = 9,50 m 30° - 50° DNG | • E | SD, KWD, WD TH = 4,00 m FH = 9,50 m 30° - 50° DNG |

Planzeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|-----------------|--|---|
| 1. | Festsetzungen | |
| | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO |
| z.B. 0,3 | Grundflächenzahl | |
| i | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| TH | 4,00 m ; Traufhöhe als Höchstmaß | |
| FH | 9,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß | |
| SD,KWD | Sattel-, Krüppelwalmdach | |
| 30° - 50° | Dachneigung (DNG) | |
| | Bauweise, Baugrenzen | § 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO |
| o | offene Bauweise | 99 22 u. 23 BaunvO |
| Ê | nur Einzelhaus zulässig | |
| \triangle | nur Doppelhäuser zulässig | |
| <u> </u> | nur Hausgruppen zulässig | |
| · | Baugrenze | |
| | <u>Verkehrsflächen</u> | § 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen | § 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauC |
| APW | Abwasserpumpwerk (APW) | |
| | Grünflächen (privat) | § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB |
| | Zweckbestimmung: Hausgarten | |
| | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauG |
| \odot | zu erhaltende Bäume | |
| • | anzupflanzende Bäume | |
| | Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz | § 9 (6) BauGB |
| D | Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt hier: Gutshaus Warkstorf | |
| | Sonstige Planzeichen | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| | | |
| | Abgrenzung des Maßes der Nutzung | |

zu entfernende Gebäude 6 Maßlinien mit Maßangabe

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | | |
|------------------------------|---|--|--|
| Grundflächen- zahl | | | |
| Bauweise | Dachform Traufhöhe Firsthöhe Dachneigungen | | |

Steliplatz für Müllbehälter

Teil B – Textl. Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1. Ausschluss von Ausnahmen, allgemeine Zulassung von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO

Im WA 1 und 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht die Errichtung von Garagen nicht zulässig.
Unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht um max. 1,50 m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze.

4. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGE

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

5.1. Entlang der Dorfstraße "Schulsteig" sind entsprechend der Planzeichnung Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Hochstämme ist ein Kronensatz von 2,20 m zu gewährleisten.
Die Gehölze sind entspr. der geltenden DIN- Normen 18915 - 18916 zu pflanzen
Anzahl: 7 Stück Hochstämme
Gehölzart: Hainbuche (Carpinus betulus) oder

Vogelkirsche (Prunus avium)
Pflanzgröße: 18 - 20 cm Stammumfang 3x verpflanzt

Örtliche Bauvorschriften

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

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Warkstørf - ehemalige Gutsanlage".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1 Dach

Die zulässigen Dachformen sind in der Planzeichnung für die jeweiligen Bereiche festgesetzt.

Die Hauptdächer sind mit einem Neigungswinkel von 30° - 50° zu errichten. Sie sind mit Dachziegeln bzw. - steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände

zulässiges Material:

SichtmauerwerkFachwerkwände

verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig

nicht zulässig sind

hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
 Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes oder aus Holz auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.

Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.

Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel - oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

6. Einfriedunger

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind als lebende Hecken oder offene Zäune mit oder ohne Verbindung von Mauerwerk zulässig.

Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt

- 1,20 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

7. Sichtschutzwände

Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

8. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

TEXTLICHE HINWEISE ODER NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN entspr. § 9 (6) BauGB

Auf dem Flurstück 36, Flur 1 der Gemarkung Warkstorf befindet sich eine Altablagerungsfläche in einer ehemaligen Dunggrube, die zum großen Teil mit Hausmüll, Sperrmüll sowie Bauschutt verkippt wurde. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie

Verden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie - abartiger Geruch, - anormale Färbung,

- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Ausgasungen,

- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und

Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBI I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBI. I S. 466) verpflichtet.

° Im Geltungsbereich befindet sich das Gutshaus Warkstorf, welches als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landkreises eingetragen und zu erhalten ist.

Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBI. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden

° .Bei Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs.1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs.1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

° Vor Beginn der Beräumung der Baufelder sind die noch vorhandenen Gebäude bzw. Ruinen durch ein anerkanntes Fachbüro auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu untersuchen. Die Beräumung der Baufelder ist grundsätzlich nur außerhalb der Winterruhe der Tiere durchzuführen. Während der Abrissarbeiten ist eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung zu gewährleisten. Sofern in den Gebäuden Habitate von geschützten Tierarten gefunden werden, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises NWM zu melden und gleichzeitig ein Befreiungsantrag von den Verboten des § 42 BNatSchG an das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern. Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18263 Güstrow, zu stellen.

Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 4

" Warkstorf - ehemalige Gutsanlage "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), einschl. aller rechtsgültigen Änderungen, sowie in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.April 2006, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.April 1993 (BGBI. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBI. I S. 58) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 24.02.2010 folgende Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 4 "Warkstorf - ehemalige Gutsanlage " für das Gebiet: Ortslage / Gemarkung Warkstorf, Flur 1 im Bereich der ehemaligen Gutsanlage mit Vorplatz und beidseitig des " Schulsteigs " in Richtung Ortslage Benz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.02 Benz, den 03. MAI 2010

Verfahrensvermerke

Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz vom 11.12.08 beteiligt worden.

Benz, den 03. MAI 2010

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05. 01. bis zum 06.02.09 im Amt Natural Grentlichen Einsichtnahme ausgelegen.

Benz, den 03. MAI 2010

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch d

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planting beführt werder sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.12.08 zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden .

Benz, den 03. MAI 2010

Die Gemeindevertretung hat am 04.03.09 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Beggemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Benz, den 03. MAI 2010

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung werden, sind mit Schreiben vom 29.04.09 über die öffentlicher Auslegung informiert und gemäßer BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Benz, den 03. MAI 2010

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.05.09 bis zum 08.06.09 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Neuburg öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vergebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassing Bergie

werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung Bergie Satzung unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtschaftung unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtschaftung unber und sein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtschaftung ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Asserbeiten der verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 100 der Verspätet geltend gemacht wurden können, in der Zeit vom 100 der Verspätet geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 100 der Verspätet geltend gemacht worden.

Benz, den 03. MAI 2010

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den Leiter des Katasteramte

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit Sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2010 gepruff Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Benz, den 3. MAI 2010

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurd Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan w. Gemeindevertretung vom 24.02.2010 gebilligt.

Benz, den 03. MAI 2010

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil Bauvorschriften werden hiermit am 03. MAI 2019 usgefertigt.

Benz, den 03. MAI 2010

Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wahrend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist sichtlich der Zeit vom 05. MAI 2000 bis zum 21. MAI 2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Førunvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen werden.

von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewich Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 2 1. MAI 2010 in Kraft getreten.

Benz, den 3 1. MAI 2010

Gemeinde Benz

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 4

" Warkstorf - ehemalige Gutsanlage "