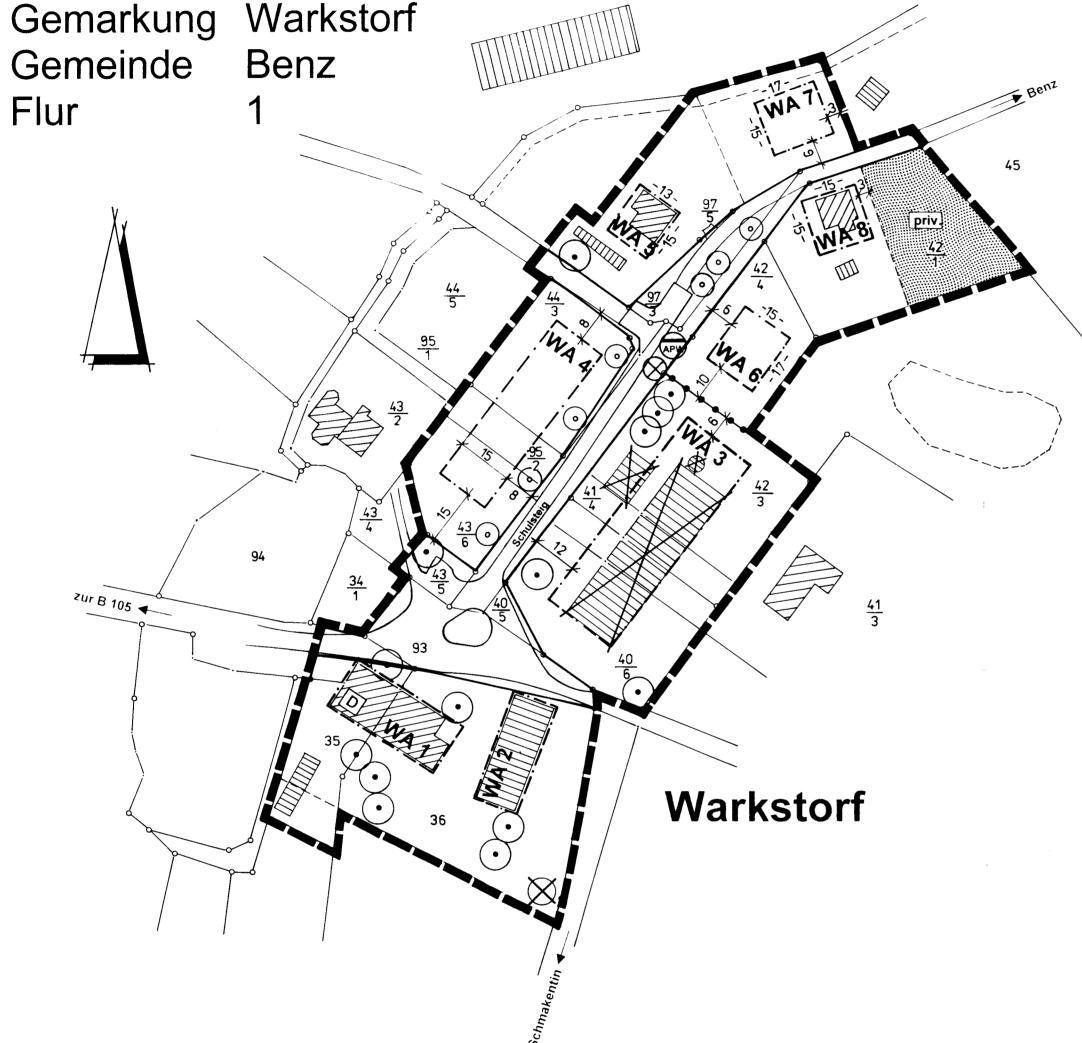
Satzung der Gemeinde Benz

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

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 000



WA 1	WA 2	l	WA 3,4	. I	WA 5,6,7,8	I
Denkmalgeschütztes Gutshaus	0,4		0,35		0,3	
0,4	0	SD, KWD	0	SD, KWD	0	SD, KWD, WD
ł	Æ, Æ	TH = 4,00 m FH = 9,50 m 30° - 50° DNG	£, £, £	TH = 4,00 m FH = 9,50 m 30° - 50° DNG	Æ	TH = 4,00 m FH = 9,50 m 30° - 50° DNG

Dlan-siahanarklärung

Plar	nzeichenerklä	ärung
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
ì.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
z.B. 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
тн	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
•	offene Bauweise	33 22 U. 20 Daulit O
Ē	nur Einzelhaus zulässig	
₾	nur Doppelhäuser zulässig	
A	nur Hausgruppen zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) N r. 11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) Nr.12, 14 und (6) Bau
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	
\odot	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	
\boxtimes	Altlastenverdachtsfläche	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorh. Flurstücksgrenze	

Nr. des Flurstückes — — — in Aussicht genommene Grundstücksgrenze vorh. Gebäude und bauliche Anlagen

Maßlinien mit Maßangabe

Nutzungsschablone

-			
rt der baulichen lutzung	Zahl der Vollgeschosse		
irundflächen- ahl			
auweise	Dachform Traufhöhe Firsthöhe Dachneigungen		

Stellplatz für Müllbehälte

Teil B – Textl. Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

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.

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

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

Entlang der Dorfstraße "Schulsteig" sind entsprechend der Planzeichnung Laubbäume zu pflanzen und

18 - 20 cm Stammumfang 3x verpflanzt

Für die Hochstämme ist ein Kronensatz von 2,20 m zu gewährleisten. Die Gehölze sind entspr. der geltenden DIN- Normen 18915 - 18916 zu pflanzen

7 Stück Hochstämme Hainbuche (Carpinus betulus) oder Vogelkirsche (Prunus avium)

Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt

- 1.80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des

Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

8. Ordnungswidrigkeit

§ 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
- abartiger Geruch, - anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- 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 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.

Örtliche Bauvorschriften

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

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

§ 2 Baugestalterische Festsetzunger

Dächer

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.

zulässiges Material:

Sichtmauerwerk

- 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

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 auszuführer 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

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

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

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

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

von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden

Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 4

"Warkstorf - ehemalige Gutsanlage"

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

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 (BGBL 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

Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen. Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz vom 11.12.08 beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt word Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05. 01. bis zum 06.02.09 im Amt Neutricken Einsichtnahme ausgelegen.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch di sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.12.08 zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen
- Jmfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden .
- Benz, den **03. MAI 2010**
- Die Gemeindevertretung hat am 04.03.09 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begregemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Benz, den 03. MAI 2010
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich dur werden, sind mit Schreiben vom 29.04.09 über die öffentliche Auslegung informiert 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 vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfass (மிர் சிந்சிவுட்ட Satzung unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist
 - soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Acceptant von der verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in der Zeit von 2000 bis zum 05.05.09 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Benz, den 03. MAI 2010
 - 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.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentli
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2010 *geprüfens 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 wurde mit Besshluss de
- 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 13. MAI 2019 usgefertigt.

Benz, den**3 1. MAI 2010**

- Benz, den 03. MAI 2010 Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während d
- Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 0.5. MAI 20.0 bis zum 2.1. MAI 20.0 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Form vorschriften 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 worden Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 2 1. MAI 2010 in Kraft getreten.

Gemeinde Benz

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 4

"Warkstorf - ehemalige Gutsanlage '