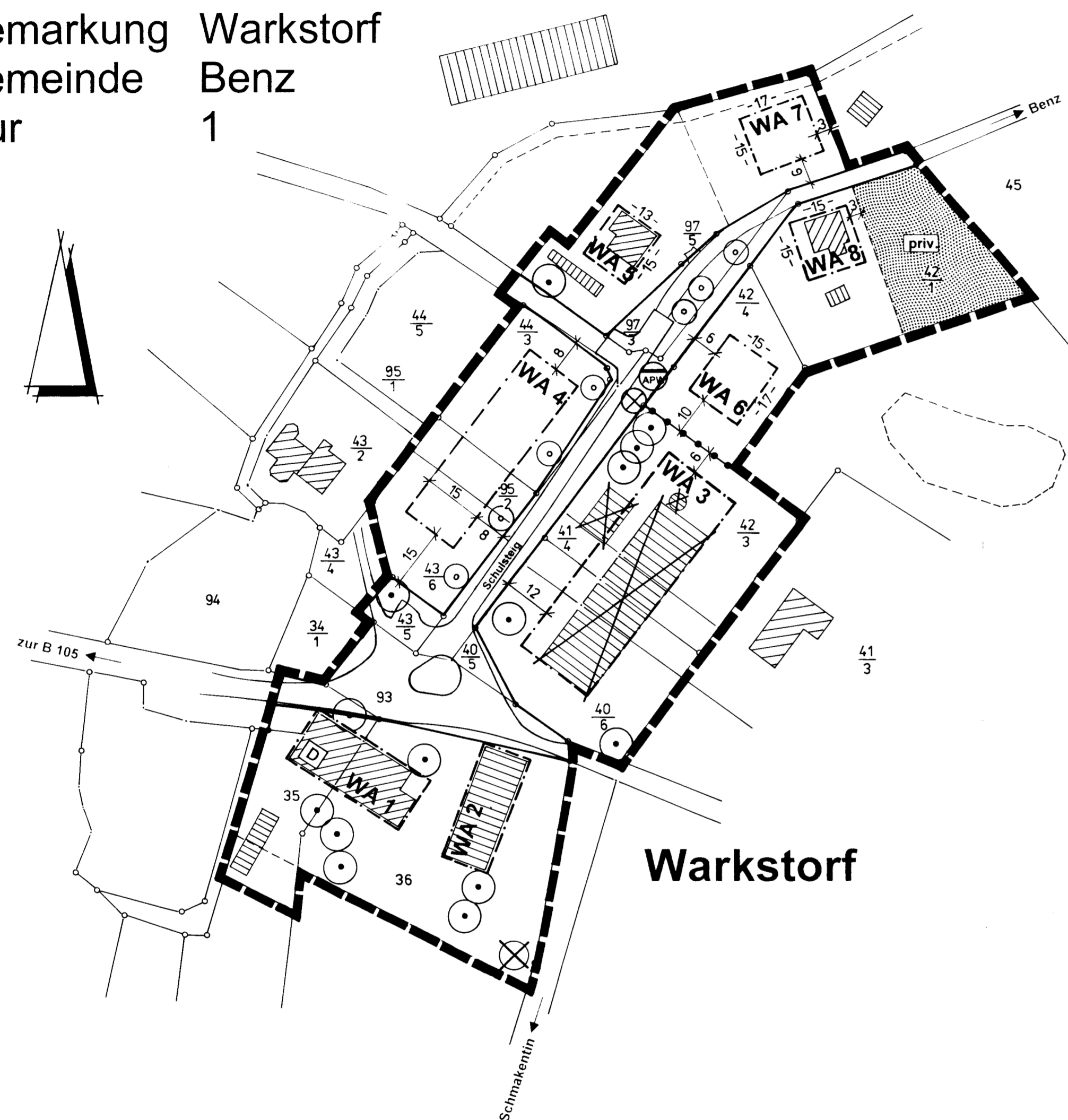


# Satzung der Gemeinde Benz

## über den Bebauungsplan Nr. 4 „Warkstorf - ehemalige Gutsanlage“

### Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 000

Gemarkung Warkstorf  
Gemeinde Benz  
Flur 1



Warkstorf

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

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>z.B. 0,3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
<b>TH</b>	4,00 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
<b>FH</b>	9,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
<b>SD,KWD</b>	Sattel-, Krüppelwalmdach	
<b>30° - 50°</b>	Dachneigung (DNG)	
	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzelhaus zulässig	
△	nur Doppelhäuser zulässig	
△	nur Hausgruppen zulässig	
---	Baugrenze	
---	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
APW	Abwasserpumpwerk (APW)	
	<b>Grünflächen (privat)</b> Zweckbestimmung: Hausgarten	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
o	zu erhaltende Bäume	
o	anzupflanzende Bäume	
D	<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b> Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt hier: Gutshaus Warkstorf	§ 9 (6) BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	§ 9 (7) BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
---	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	
---	Altlastenverdachtsfläche	
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
o	vorf. Flurstücksgrenze	
z.B. 42 1	Nr. des Flurstückes	
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
---	vorf. Gebäude und bauliche Anlagen	
---	zu entfernende Gebäude	
---	Maßlinien mit Maßangabe	
---	Stellplatz für Müllbehälter	

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform Traufhöhe Firsthöhe Dachneigungen

## Teil B – Textl. Festsetzungen

### I. 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 Nr. 4 und 5 nicht zulässig.

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 BauGB

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

### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 5. 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 Landschaftshaut. 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

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

\* Auf dem Flurstück 36, Flur 1 der Gemarkung Warkstorf befindet sich eine Altablagungsfläche in einer ehemaligen Dünggrube, 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger Geruch,
- anomale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen ( Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen ( AbfG ) vom 27.12.1986 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 (GVBl. 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 Bauarbeiten vermieden.

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

\* Vor Beginn der Beraumung der Baufelder sind die noch vorhandenen Gebäude bzw. Ruinen durch ein anerkanntes Fachbüro auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu untersuchen. Die Beraumung der Baufelder ist grundsätzlich nur außerhalb der Winternur 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“

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), einschl. aller rechtsgründlichen 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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 Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

### Verfahrensvermerke

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.02.98 Benz, den 03. MAI 2010
- 2 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPZG) vom 11.12.08 beteiligt worden. Benz, den 03. MAI 2010
- 3 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 für Raumordnung öffentliche Einsichtnahme ausliegen. Benz, den 03. MAI 2010
- 4 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.12.08 zur Äußerung, auch im Hinblick auf den öffentlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden. Benz, den 03. MAI 2010
- 5 Die Gemeindevertretung hat am 04.03.09 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Benz, den 03. MAI 2010
- 6 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Benz, den 03. MAI 2010
- 7 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 ausliegen. 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 Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ist, sowie mit dem Hinweis, dass die Stellungnahme während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ist, sowie mit dem Hinweis, dass die Stellungnahme während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 05.05.09 bis zum 05.05.09 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Benz, den 03. MAI 2010
- 8 Der katastermäßige Bestand 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 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den 03. MAI 2010  
Leiter des Katasteramtes
- 9 Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Benz, den 03. MAI 2010
- 10 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeindevertretung am 24.02.2010 gebilligt. Benz, den 03. MAI 2010
- 11 Die Bauvorschriftenplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeindevertretung am 03. MAI 2010 gebilligt. Benz, den 03. MAI 2010
- 12 Der Beschluss über die Bauvorschriftenplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während des Dienstleistungsbedarfes einsehbar werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 03. MAI 2010 bis zum 21. MAI 2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bedingt von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit 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 21. MAI 2010 in Kraft getreten. Benz, den 31. MAI 2010

Gemeinde Benz  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
B - Plan Nr. 4

„Warkstorf - ehemalige Gutsanlage“