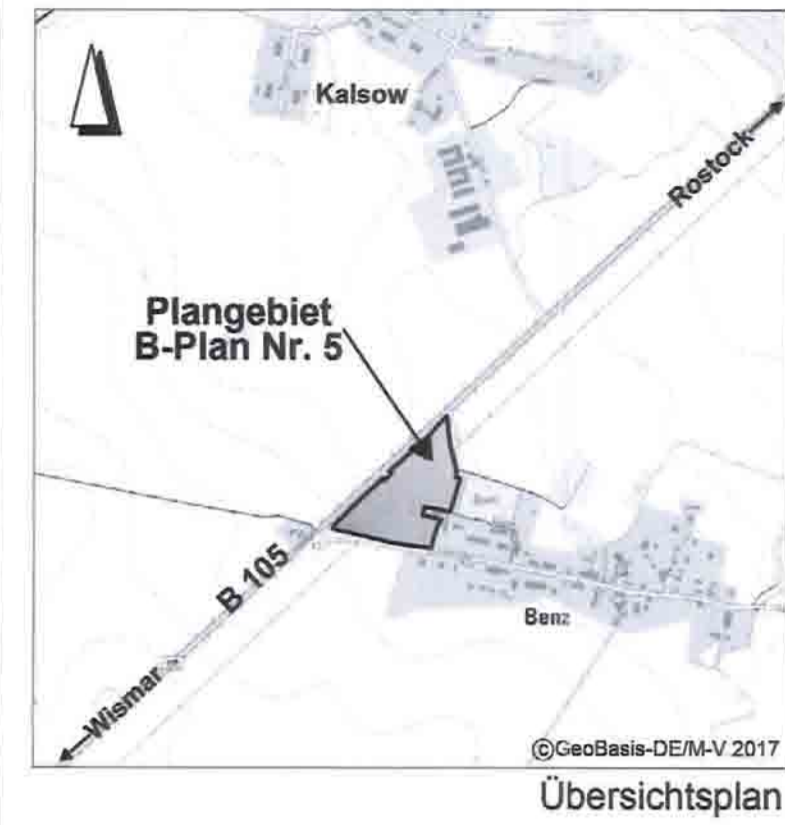


SATZUNG DER GEMEINDE BENZ über den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdehof Benz"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Benz
Gemarkung Benz
Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO Pferdehof	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Pferdehof	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max 42,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß Untere Bezugshöhe in m über NNH System DHHN 92	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Bauregeln		
O	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 23 (1) BauNVO
Baugrenze		
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
Verkehrsflächen		
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Fuß- und Radweg	
	Ein- und Ausfahrt	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
	Oberflächige Leitungen hier: 110 KV - Freileitung mit Schutzbereich	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: FGL - Ferngasleitung DN 500 - mit Schutzbereich sowie Kabelschutzrohrlänge mit einliegenden LWL-Kabel RR - Regenwasserkanal	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
	Grünflächen (privat) Pferdeauslauf- und Bewegungsfläche mit variabel angeordneten mobilen Rufenflächen und Schutzsicherungen für Pferde - 3 Rufenflächen je ca. 10 x 10 m - 3 Schutzhöfen/-dächer ca. 6 x 10 m	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Gewässerandrängen gem. § 38 WHG M-V Gewässer II, Ordnung - Graben 11:0/10/8/11/3	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
	Graben	
	Regenwasserrückhaltebecken	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Ferngasleitung (FGL)	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenze z.B. 26/12	
	Numerus des Flurstückes	
	Geländehöhepunkt über NNH, Höhenbezug DHHN 92	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Einfriedigung	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
	Löschwasserentnahmestelle	
	Abbruch und Entsiegelung baul. Anlagen im Bereich des ehemaligen Imbiss	

PLANGRUNDLAGE
Vermessungsbüro: Christopher Sohn, Poeler Straße 96, 23670 Wismar
gemessen: Januar 2018
bearbeitet: 8. bis 11. Januar 2018
Lagebezug: ETRS 89/ETM
Höhenbezug: DHHN 92

Nutzungsschablone

Bereich mit Zweckbestimmung	Zahl der Vollgeschosse	GH max - Gebäudehöhe
1 Mehrzweckhalle	I	GH max = 10,00 m
2 Bewegungsanlage	I	GH max = 6,00 m
3 Stall- und Freigehege	I	GH max = 6,00 m
4 Unterstell- und Lagergebäude	I	GH max = 6,00 m
5 Gästebetreuung	I	GH max = 7,50 m
6 Reitplatz	I	GH max = 6,00 m

Textliche Hinweise

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes
Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 2.057 m² EFÄ erfolgt durch Inanspruchnahme eines Ökotozons im vom Eingriff beeinträchtigten Naturraum. Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Bodenentnahme
Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V in der aktuell geltenden Fassung unverzüglich bergen und dokumentieren.

Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gewässerschutz
Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen nicht zulässig.

Alliastren / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Versauerung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Alllast vorliegt, sind unverzüglich der Landräte des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichsdienstes.
4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO
SO - Sonstiges Sondergebiet - gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“

1.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO (§ 11 (2) BauNVO)
Das ausgewiesene Sonstige Sondergebiet dient zu Zwecken der Errichtung und des Betriebes eines Pferdehofes.
Zulässig sind im Einzelnen:
BEREICH 1 - MEHRZWECKHALLE
Errichtung und Nutzung einer Mehrzweckhalle als Reit- und Schulungshalle mit Büro- und Schulungsräumen, Stallanlagen (Boxen), Pflegeanlagen, Lager- und Abstellräume und -flächen
BEREICH 2 - BEWEGUNGSANLAGE
Errichtung und Nutzung von 2 Pferdebewegungsanlagen mit je einem Durchmesser von 20,0 m, bei Bedarf auch überdacht.
BEREICH 3 - STALL- und FREIGEHEGE
Errichtung und Nutzung von Stall- und eingezäunten Freianlagen sowie Überdachungen und Unterständen für Haus- und Nutztiere (z.B. Pferde, Hühner, Enten u.s.w.) einschließlich aller erforderlichen Lager- und Abstellflächen sowie Räume
BEREICH 4 - UNTERSTELL- und LAGERGEBÄUDE
Errichtung und Nutzung von Unterstellhallen und Überdachungen für Maschinen, Fahrzeuge, Geräte und Futtermittel sowie Ställe für Haus- und Nutztiere (z.B. Pferde, Hühner, Enten u.s.w.)
BEREICH 5 - GÄSTEBETREUUNG
Errichtung und Nutzung von Gebäuden für maximal 3 Ferienwohnungen und Gastronomie/Hofladen, Schutzhütte für z.B. Reit- und Fahrradtouristen
BEREICH 6 - REITPLATZ
Errichtung und Nutzung eines offenen Reitplatzes mit einer Größe von ca. 20 m x 40 m und einer Pferdewaschstelle (Schwemme)

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO
Die Gebäudehöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der obersten Begrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt.
Für die Bestimmung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der obersten Begrenzungskante maßgeblich, also
• bei Sattler-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
• bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
• bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe von 42,00 m ü. NNH im System DHHN 92.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Bei festgesetzter abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO
Einfriedungen des Pferdehofes sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das vorhandene Regenrückhaltebecken abzuliefern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

6.2 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.

6.3 **Abriß des ehemaligen Imbissstandes**
Die baulichen Anlagen des ehemaligen Imbissstandes mit Parkplatzfläche im Südwesten des Plangebietes sind abzubauen und die Flächen zu entsiegeln.

6.4 **Anlage einer Siedlungshecke**
Entlang der Dorfstraße ist auf einer Länge von ca. 140 m eine 7,0 m breite Siedlungshecke zu pflanzen.

6.5 **Anlage einer Gebüschpflanzung**
Auf der entsiegelten Fläche des ehemaligen Imbissstandes sind auf einer Fläche von insgesamt 1.027 m² freiwachsende Gebüsch anzupflanzen

6.6 **Anlage einer Feldhecke**
Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist auf einer Länge von ca. 100 m eine 3-reihige, 6,00 m breite Feldhecke zu pflanzen.

6.7 **Artenschutzrechtliche Vermeldungsmaßnahme Bauzeilenbegrenzung zuzustellen der Gebäudebrüter und Fledermäuse**
Der Abriss des ehemaligen Imbissgebäudes hat außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 31.10. zu erfolgen oder der Nichtbesatz durch Gebäudebrüter und Fledermäuse wird durch eine geeignete Fachkraft nachgewiesen.

Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdehof Benz"

Praambel:
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777)),
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...24.04.2019... folgende Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 5 „Pferdehof Benz“ in Benz für das Gebiet der Gemarkung Benz, Flur 1, Flurstücke Nr. 12/2 und 26/12 sowie einer Teilfläche aus 26/7 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text erlassen.

Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...08.11.2017...		
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...04.05.2018... beteiligt worden.	08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevorstellern am ...18.04.2018... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...23.05.2018... bis zum ...02.07.2018... zur öffentlichen Einreichnahme ausliegen.	08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...04.05.2018... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...24.10.2018... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...18.11.2018... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...08.12.2018... bis zum ...08.01.2019... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können in der Zeit vom ...07.11.2018... bis zum ...24.01.2019... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de .	08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
8	Der katastrmäßige Bestand am ...08.12.2018... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legarichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.		Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die frötmäßig abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...24.04.2019... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am ...24.04.2019... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...24.04.2019... gebilligt.	08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, in der Zeit vom ...08.12.2018... bis zum ...08.01.2019... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.	05. NOV. 2019	Der Bürgermeister

Gemeinde Benz
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5
"Pferdehof Benz"