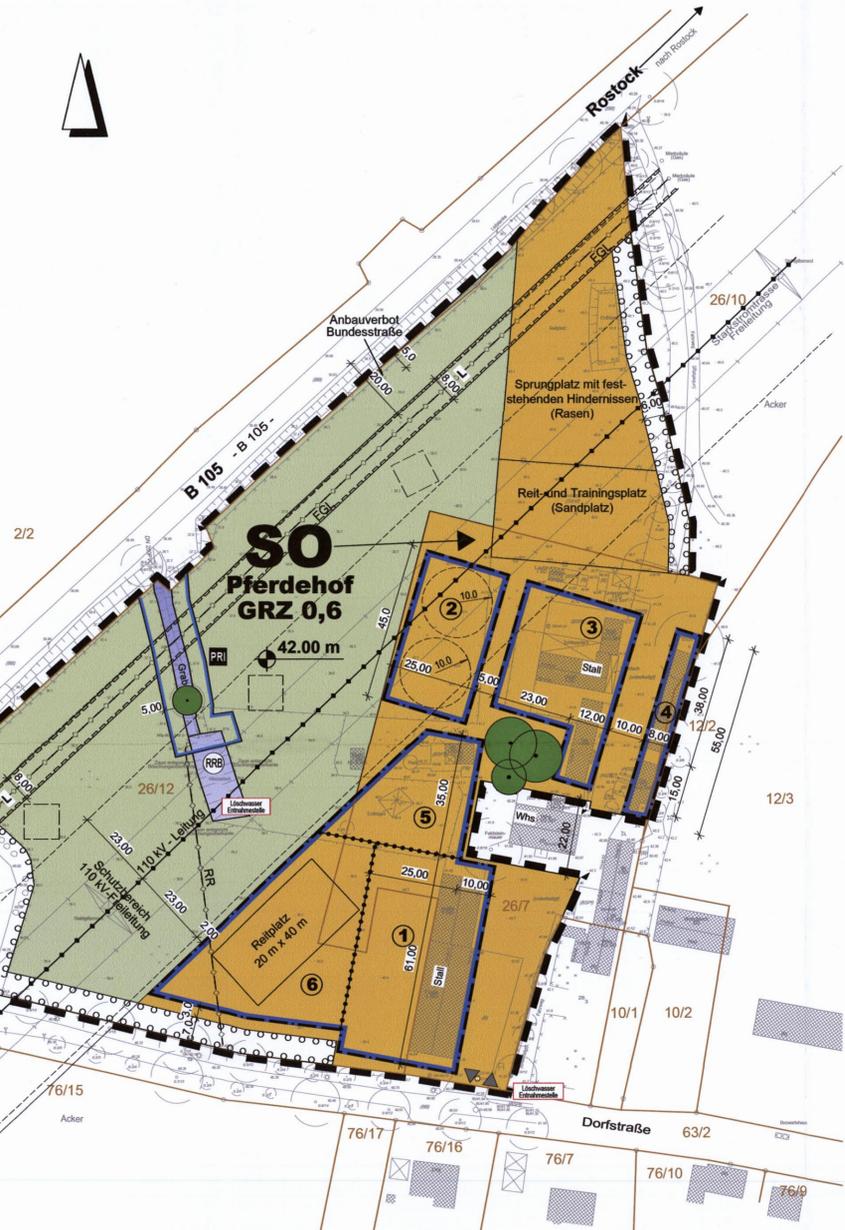
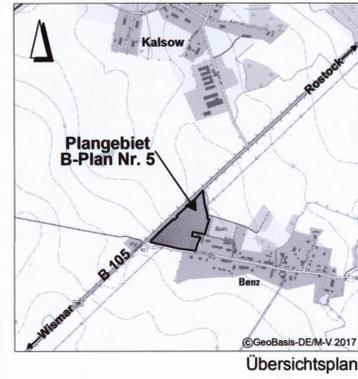


# SATZUNG DER GEMEINDE BENZ über den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdehof Benz"

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Benz  
Gemarkung Benz  
Flur 1



**PLANGRUNDLAGE**  
Vermessungsbüro: Christopher Sohn, Poeler Straße 96, 23970 Wismar  
gemessen: Januar 2012  
bearbeitet: 8. bis 11. Januar 2018  
Lagebezug: ETRS 89/UTM  
Höhenbezug: DHHN 92

### Nutzungsschablone

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

### Textliche Hinweise

**Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes**  
Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 2.057 m<sup>2</sup> EFÄ erfolgt durch Inanspruchnahme eines Ökotoikos im vom Eingriff betroffenen Naturraum.  
Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

**Bodendenkmale**  
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 Zufallsfindungen:**  
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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO Pferdehof	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Pferdehof	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
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	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
	Untere Bezugshöhe in m über NNH System DHHN 92	
<b>Bauweise, Bauformen</b>		
O	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 23 (1) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Fuß- und Radweg	
	Ein- und Ausfahrt	
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>		
	Oberirdische 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 anliegenden LWL-Kabel RR - Regenwasserkanal	
<b>Grünflächen (privat)</b>		
	Pferdeauslauf- und Bewegungsfläche mit variabel angeordneten mobilen Lauf- und Schutzvorrichtungen für Pferde - 3 Laufflächen je ca. 10 x 10 m - 3 Schutzhütten-dächer ca. 6 x 10 m	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	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. 25b BauGB
<b>Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b>		
	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	
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes	§ 1 (4) und § 16 (3) BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen hier: Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Ferngasleitung (FGL)	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	Flurstücksgrenze	
	z.B. 26/12	Nummer 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	

### Teil B - Text

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**1.1 Baugelände 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 bzw. 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/Hofläden, 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 § 18 (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 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**  
Einfriedigungen des Pferdehofes sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

**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. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.  
6.3 Abbruch 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 m<sup>2</sup> 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 Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung zugunsten 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"

**Preamble:**  
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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der 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.

**Verfahrensvermerke:**

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...08.11.2017...	
1	Benz, den 08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...04.05.2018... beteiligt worden.	
2	Benz, den 08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevorstern am ...18.04.2018... gebildete Vorkomitee hat in der Zeit vom ...23.05.2018... bis zum ...02.07.2018... zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.	
3	Benz, den 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.	
4	Benz, den 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.	
5	Benz, den 08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten 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.	
6	Benz, den 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 ...09.01.2019... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bausamt, 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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können • dass nicht fristgerecht 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 <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> .	
7	Benz, den 08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am ...08.12.2018... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
8	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...24.04.2019... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
9	Benz, den 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.	
10	Benz, den 08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	
11	Benz, den 08. OKT. 2019	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanung 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 ...16.10.19... bis zum ...02.11.2019... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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.	
12	Benz, den 05. NOV. 2019	Der Bürgermeister

Gemeinde Benz  
Landkreis Nordwestmecklenburg

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdehof Benz"