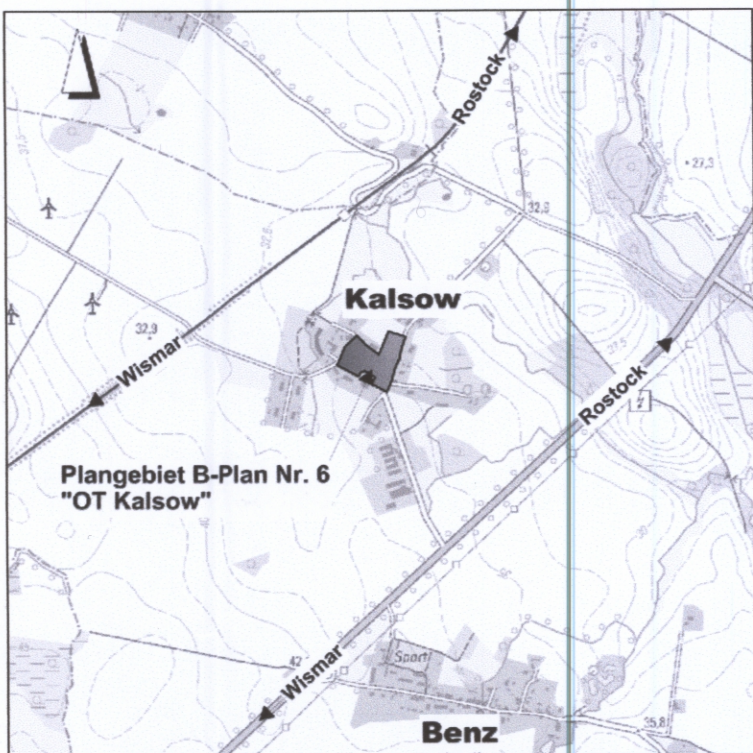


SATZUNG DER GEMEINDE BENZ
über den Bebauungsplan Nr. 6 " OT Kalsow"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Benz
Gemarkung Kalsow
Flur 1



Übersichtsplan



Planzeichenerklärung

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Festsetzungen (WA, GRZ, II, FH max, SD, WD, KWD, DN) and Maß der baulichen Nutzung.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Bauweise, Baugrenze, Verkehrsflächen, and Verkehrsberuhigter Bereich.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, and Verkehrsberuhigter Bereich.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Verkehrsgrün, Stellplätze öffentlich, and Flächen für Ver- und Entsorgung.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Grünflächen (öffentliche, Spielplatz, Parkanlage, private) and Wasserflächen.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, and Umgrenzung von Schutzgebieten.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, and Umgrenzung von Schutzgebieten.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, and Umgrenzung von Schutzgebieten.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Erhalten von Bäumen and Anpflanzen.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Sonstige Planzeichen (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches).

II. Darstellung ohne Normcharakter

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines symbols for Flurstücksgrenze, Nummer des Flurstückes, Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 92, Böschung, vorhandene Gebäude und baul. Anlagen, Rückbau vorhandener Gebäude, Einfriedung, Baum Bestand, in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen, and Maßlinie mit Maßzahl in Meter.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen. It defines the symbol for Löschwasserentnahmestelle.

Örtliche Bauvorschriften

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Dächer: Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dächer 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. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- 2.0 Fassaden: Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig: verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen, Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten, für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig, andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- 3.0 Nebenanlagen: Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.
- 4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge: Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- 5.0 Einfriedungen: Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
- 6.0 Sicht- und Windschutzwände: Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- 7.0 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 einem Bußgeld geahndet werden.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO. WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.
- 1.3 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die allgemein zulässigen Nutzungen unter Pkt. 2 und 3 sind auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
- 1.4 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO: Nicht zulässig sind: Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5).
- 1.5 Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (3) BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.4).
- 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 Firsthöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen, bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante, bei Walmd- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des dem Baugrundstück zugeordneten Straßenabschnittes.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB: 3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.
- 4. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB: 4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und über die vorhandene Bestandsleitung in die Vorflut Nr. 11:0/10/8/1/1 des Wasser- und Bodenverbandes abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB: 1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 1,5 m) von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind. Bau-, anlagebedingte Beeinträchtigungen (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Versiegelungen etc.) im Wurzelbereich sind unzulässig. 1.3 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

Textliche Hinweise

- Bodendenkmale: Verhalten bei Zufallsfindungen: Wenn während der Erdarbeiten unermutet 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 Mitarbeiterinnen der Kultur- und Denkmalpflege in den unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Altlasten / Abfall / Bodenschutz: 1. Schädliche Bodeneinträge, 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 Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. 3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichsdienstes. 4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden. 5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Benz
über den Bebauungsplan Nr. 6
"OT Kalsow"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. 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 das Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ in Kalsow für das Gebiet der Gemarkung Kalsow, Flur 1, Flurstücke Nr. 27/3, 27/6, 27/8, 27/9, 27/11, 27/12, 86, 87 sowie Teilflächen aus 27/10, 43 und 91, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Table with 2 columns: Nr., Verfassungsvermerke. It contains 10 entries detailing the legislative process, including the date of adoption (05.08.2020), the role of the Mayor, and the official publication of the plan.

Gemeinde Benz
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6
"OT Kalsow"

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Entwurf

Stand 03.02.2021

H/B = 500 / 900 (0.45m²)