

Gemeinde Benz

BE/068/2020

Beschlussvorlage
öffentlich

Bauantrag: Neubau Wohngebäude mit Antrag auf Befreiung von der Festsetzung Dacheindeckung, Gemarkung Gamehl-Preensberg, Flur 1, Flurstück 195/B

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 24.08.2020 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Gepante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Benz (Vorberatung)	09.09.2020	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	16.09.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bauantrag – Neubau eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 195/B der Flur 1, Gemarkung Gamehl-Preensberg – wird das Einvernehmen erteilt.

Zum Antrag auf Befreiung von der Festsetzung Dacheindeckung (statt Dachziegel bzw. Dachsteine ist Welldachplatte aufgrund des Gewichtes geplant) wird das Einvernehmen erteilt.

Sachverhalt

Im Vorfeld wurde beim zuständigen Sachbearbeiter des Landkreises NWM die Zulässigkeit dieses Vorhabens geprüft und bestätigt.

Die Befreiung von der Festsetzung Dacheindeckung ist notwendig, da das Projekt „Leichtbauhaus“ ein geringeres Dachgewicht erfordert (siehe Begründung zur Befreiung im Bauantrag).

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Keine

Anlage/n

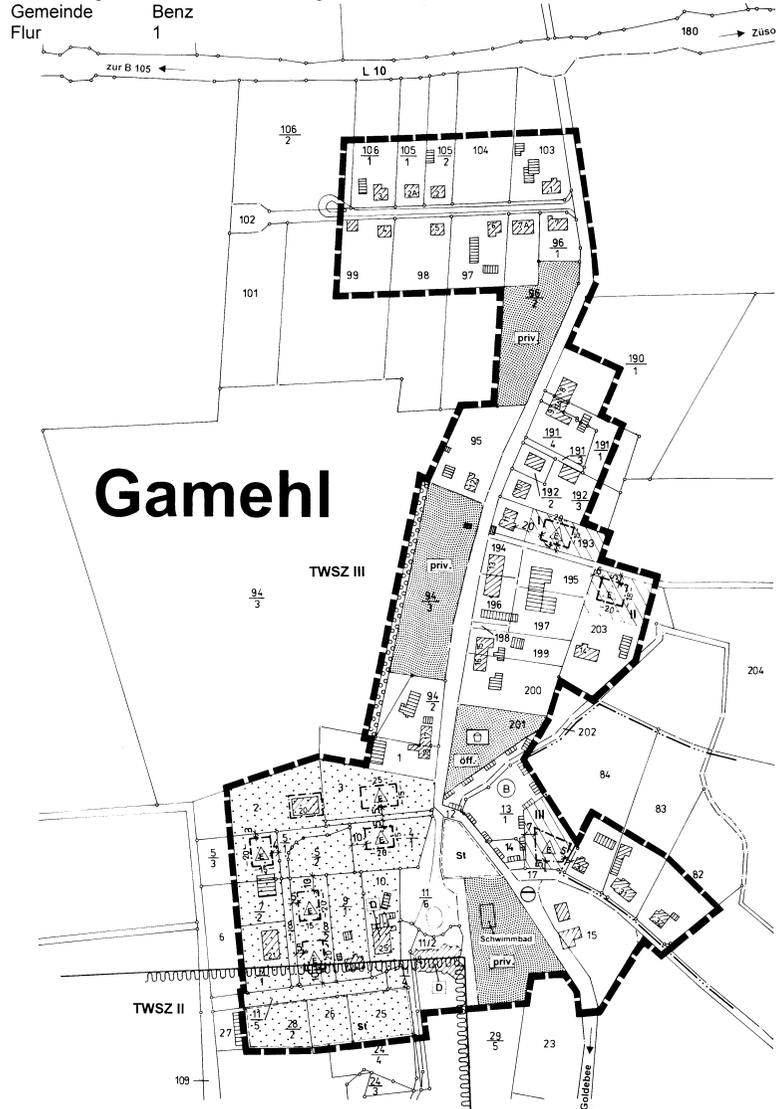
1	Lageplan Gem. Gamehl-Preensberg, Flur 1, F1St. 195_B (nichtöffentlich)
---	--

2	Bauantrag, Beschreibung usw (nichtöffentlich)
3	Lageplan, Ansichten, Schnitt (nichtöffentlich)
4	E-Mail LK NWM Prüfung Zulässigkeit (nichtöffentlich)
5	Klarstellungs- Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gamehl (öffentlich)

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Gamehl“ der Gemeinde Benz

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB, M 1 : 2 000

Gemarkung Gamehl - Prensberg
Gemeinde Benz
Flur 1



Gamehl

Planzeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung	§ 9 (7) BauGB
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Abwasser	
	Grünfläche (privat + öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
	Spielfeld	
	Hecke (4m breit)	
	vorh. Flurstücksgrenze	
	Nummer des Flurstückes	
	vorh. Wohnbebauung / vorh. Nebengebäude	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB
	Biotop	§ 9 (6) BauGB
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB
	Ergänzungsbereiche I, II und III	
	Entwicklungsbereich	
	Gemarkungsgrenze	
	Maßlinien mit Maßangabe	
	Grenze TWSZ II / III	

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Gamehl“ der Gemeinde Benz

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubeschreibung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Neubeschreibung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2010 folgende Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Gamehl“ der Gemeinde Benz für das Gebiet Ortsteil / Gemarkung Gamehl - Prensberg, Flur 1, bestehend aus Planzeichnung mit inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerk:

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.09 Benz, den **03. MAI 2010**
- 2 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPLG) mit Schreiben vom 22.12.09 beauftragt worden. Benz, den **03. MAI 2010**
- 3 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 41 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.12.09 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Benz, den **03. MAI 2010**
- 4 Die Gemeindevertretung hat am 09.12.09 den Entwurf der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung beschlossen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Benz, den **03. MAI 2010**
- 5 Der Entwurf der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Karte und Textteil sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.01.2010 bis zum 09.02.2010 während der Dienstleistungszeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind und ausliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit den Einwendungen geltend gemacht werden, die vor Ablauf der Fristen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 22.12.09 bis zum 07.01.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Benz, den **03. MAI 2010**
- 6 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**
- 7 Die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Gamehl“, bestehend aus Textteil und Karte, wurde am 24.02.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wurde am 24.02.2010 von der Gemeindevertretung gebilligt. Benz, den **03. MAI 2010**
- 8 Die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Textteil und Karte, wird ab dem **03. MAI 2010** befristet. Benz, den **03. MAI 2010**
- 9 Der Beschluss über die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Gamehl“ der Gemeinde Benz sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistungszeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom **03. MAI 2010** bis zum **1. MAI 2011** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des **2.1. MAI 2010** in Kraft getreten. Benz, den **03.1. MAI 2010**

- § 1 Geltungsbereich
- (1) Die Klarstellung, Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Gamehl nach § 34 BauGB umfasst die Gebiete, die innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen.
 - (2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

- § 2 Inhaltliche Festsetzungen
- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1, 2 und 3a BauGB.
 - (2) - Traufhöhe max. 4,00 m
- Firsthöhe max. 9,50 m (als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen gilt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenschnittes). Die Traufhöhe ist als Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante - also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnecken - definiert.
 - (3) Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

§ 3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1a) BauGB wird die geplante Heckenpflanzung innerhalb des Plangebietes den Eigentümern der Flurstücke Nr. 193, 203 und 311 der Gemarkung Gamehl, Flur 1, auf dem Eingriffe zu erwarten sind (Ergänzungsbereich), zugeordnet und im Sinne des § 1 a (3) BauGB wie folgt festgesetzt:

Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes gemäß den Darstellungen im Plan eine dreireihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutznetz abzugrenzen.

Breite: 4 m
Länge: 180 lm
Gehölzarten: Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus sanguinea (Hartweige), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Prunus spinosa (Schlehe)

Pflanzqualität: Heister: 150-200 cm
Sträucher: 60-100 cm (siehe auch Pflanzschema in der Begründung)

Die gem. dem § 26 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes sind von Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Bei absehbaren Beeinträchtigungen des geschützten Baumbestandes infolge von geplanten Baumaßnahmen ist ein erforderlicher Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

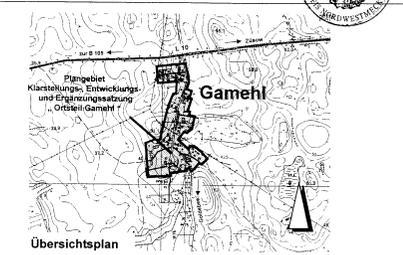
§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung gemäß § 86 der LBAuO M-V

- a) **Dächer:**
- Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° – 50°.
 - Dachendeckungen mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit
- b) **Außenwände**
- Sichtmauerwerk
 - verputzte Bauten
 - Fachwerk
 - holzverkleidete Außenwände
 - Holzhäuser

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 Bußgeld geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Gemeinde Benz Landkreis Nordwestmecklenburg Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Gamehl“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB

TEXTLICHE HINWEISE

* Eventuell anfallender Bläschutt 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
- abstrahlender Geruch,
- anormale Farbung,
- Austritt von vorwiegend flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angemerkt, ist der Grundstücksbesitzer als Anfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, Ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

* 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 Grundstückseigentümer 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 vorbildlich 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 Dammleitungen 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. Erderschüsse, 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.