Satzung der Stadt Schönberg

über den Bebauungsplan Nr. 001 - Dassower Straße bis Mittlere Feldstraße- Gemarkung Bauhof, Flur 1

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) sowie nach § 9 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V 1994, Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.11.1997 ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 001 für das genannte Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.3999

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ~~Abdruck in der ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt am .....~~ erfolgt. Aushang

   Schönberg, den 05.07.1994. (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Schönberg, den 05.07.1994. (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.11.1990 durchgeführt worden. ~~Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

   Schönberg, den 05.07.1994. (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 23.07.1993

   Schönberg, den 05.07.1994. (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Schönberg, den 05.07.1994. (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.3.93 bis zum 19.04.1993 ~~während folgender Zeiten .....~~ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.03.93 in „Lü..... ~~im ..... durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. durch Abdruck in LN und OZ

   Schönberg, den 05.07.1994. (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand ist am ..... 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 1:2000... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   (Ort/Datum/Siegel) ... Leitender Katasteramtsrat

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Schönberg, den 05.07.1994. (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 20.03.95 bis zum 21.03.95 ~~während folgender Zeiten .....~~ erneut öffentlich ausgelegen. Ziziel ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ... ~~bis zum ..... durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. durch Abdruck in OZ am 20.10.1995 und in LN am 20.10.1995

   Schönberg, den 22.11.1995 (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.03.95 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. nach Behandlung der Anregungen und Bedenken

    Schönberg, den 24.11.1995 (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.4.96 Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

    Schönberg, den 13.03.1997 (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 13.3.97 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.3.97 Az.: VIII 31b-512.113 (400)/10013 bestätigt.

    Schönberg, den 12.05.1997 (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

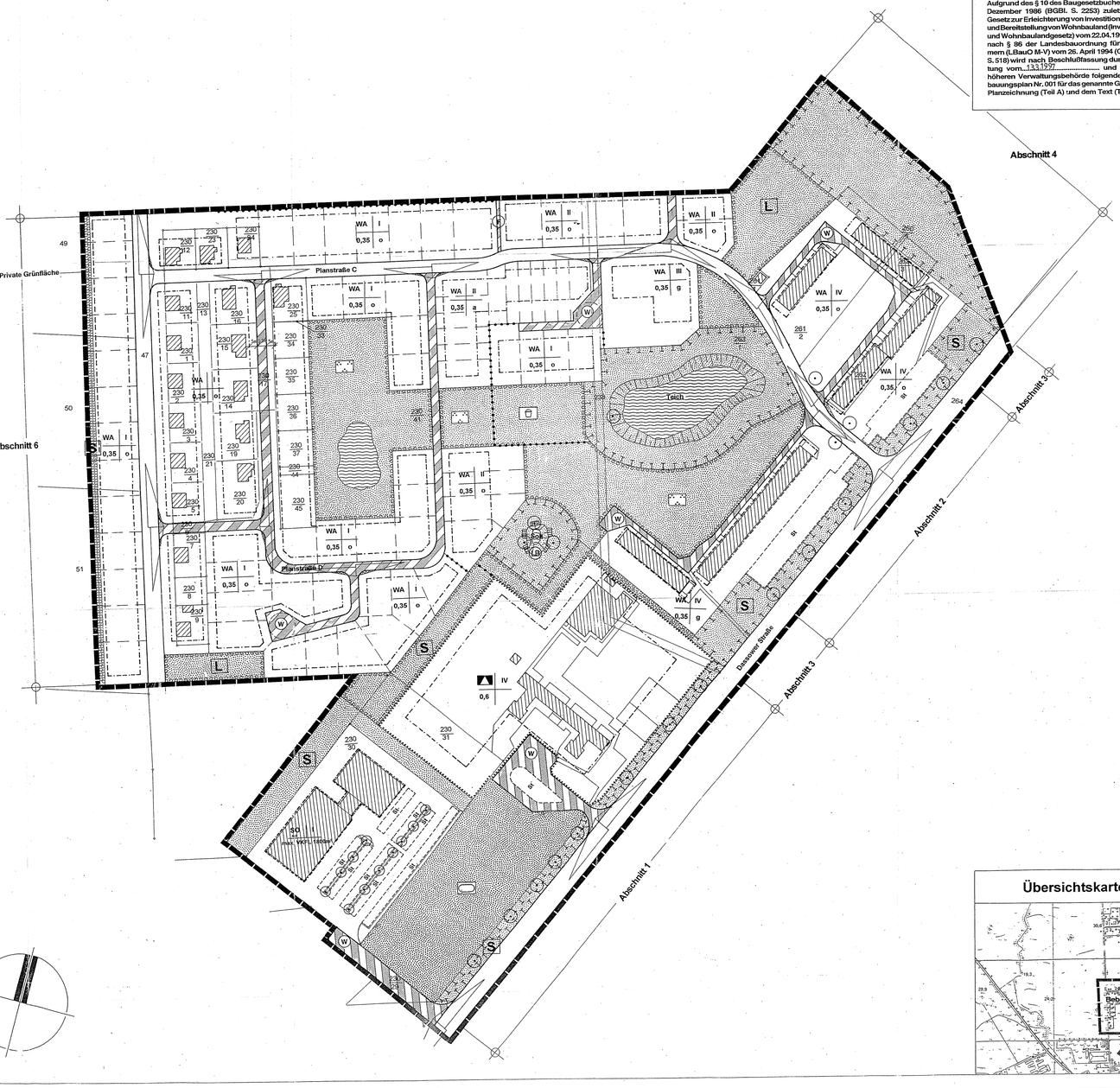
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Schönberg, den 12.05.1997 (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

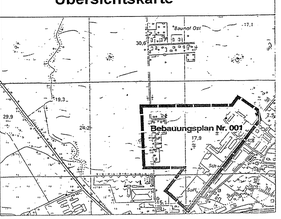
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.5.97 ~~(vom ..... bis zum .....)~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 26.5.97... in Kraft getreten. durch Abdruck in LN und OZ

    Schönberg, den 27.05.1997 (Ort/Datum/Siegel) ... Der Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung



Übersichtskarte



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA — **Allgemeine Wohngebiete** (§4 BauNVO)
- SO — **Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,35 — **Grundflächenzahl (GRZ)**
- z.B. II — **Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß**
- max. VKFL 1800 m² — **max. Verkaufsfläche insges., 1800 m²**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — **Offene Bauweise**
- g — **Geschlossene Bauweise**
- a — **Andere Bauweise**
- — **Baugrenze**

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- **Flächen für den Gemeinbedarf**

Einrichtung und Anlagen:

- **Schule**

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, und Abs. 6 BauGB)

- **Straßenverkehrsflächen**
- **Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zweckbestimmung:

- W — **befahrbarer Wohnweg**
- F — **Fußweg**

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

- **Öffentliche Grünflächen**

Zweckbestimmung:

- **Parkanlage**
- **Sportplatz**
- **Spielplatz**
- L — **Landschaftsgrün**
- S — **Staub- und Sichtschutz**

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- **Wasserflächen**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- **Anpflanzen von Bäumen**
- **Erhalt von Bäumen**
- **Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrecht**

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- LB — **Geschützter Landschaftsbestandteil**

Sonstige Planzeichen

- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB).
- **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St — Stellplätze

- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets** (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen ohne Normcharakter

- **Vorhandene Gebäude**
- z.B. 250 — **Flurstücksnummer**
- **Vorhandene Flurstücksgrenzen**
- **Sichtdreiecke**

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.) Das sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Betrieben für den großflächigen Einzelhandel. Zulässig sind nur Betriebe für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 1800 qm (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

3.) In der anderen Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Hausgruppen können die Endhäuser mit seitlichem Grenzabstand, die Mittelhäuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der in Satz 1 und 2 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs.4 BauNVO).

4.) Im Plangeltungsbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

5.) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Planstraße A, B und D sind als Anliegerstraßen in Wohngebieten ebenengleich nach dem Mischungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung auszubilden.
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "befahrbarer Wohnweg" sind ebenengleich nach dem Mischungsprinzip mit Vorrang für den Fußgängerverkehr und die nichtverkehrliche Nutzung auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6.) Entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen:

A.) Der vorhandene Soll und der Teich sind zu erhalten und jeweils mit einer Neuanpflanzung innerhalb einer 15m breiten Schutzzone um beide Gewässer zu ergänzen. Durch entsprechende Maßnahmen ist sicherzustellen, daß die Schutzzone und der Soll von Unbefugten nicht betreten werden kann. Die Bepflanzungen sind gem. der o.g. Artenliste, in einem Pflanzabstand von 1m x 1m, der Aufbau der Pflanzungen ist gem. Nr. 8 durchzuführen.

B.) Die Alkee (Linden) an der Dassower Straße ist mit Winterlinden zu ergänzen.
In Abschnitt 1 ist ein Pflanzabstand von 10m, in den Abschnitten 2 und 3 ist ein Pflanzabstand von 15m einzuhalten.
Im Abschnitt 2 ist eine 3-reihige Sichtschutzpflanzung, im Abschnitt 3 eine 5-reihige Staubschutzpflanzung gem. Nr. 8 aufzubauen, der Reihenabstand beträgt 1m.

C.) An der nordöstlichen Plangebietsgrenze (Abschnitt 4) ist eine 45m breite Schutzpflanzung als Übergang zur freien Landschaft (Biotopverbund) aus 40 Reihen Pflanzung vorzusehen, der Reihenabstand beträgt 1m. Die Pflanzung besteht aus 65% Bäumen und 35% Sträuchern gem. der u.g. Artenliste. Als Pflanzmaterial für die Bäume ist Forstware (1/2 oder 2/1, 50-80cm) zu verwenden. Die Pflanzung ist an den äußeren Rändern mit einem Krautsaum von 2,5m Breite zu versehen. Dabei sollen Kraut-saum, Sträucher und Bäume die Ausbildung eines Waldmantels ermöglichen.
An der nördlichen Grenze des B-Plangebietes (Abschnitt 6) ist eine 20m breite, gestufte Pflanzung als Übergang zur freien Landschaft aus 18 Reihen vorzusehen, der Reihenabstand beträgt 1m. Der Aufbau ist gem. Nr. 8 durchzuführen. Im südlichen Bereich der Pflanzung ist ein Krautsaum von 2m Breite anzulegen. Die Arten der u.g. Liste sind zu verwenden (§ 9 Abs. 6 und Abs. 1 Nr 20 BauGB).

Für die Anpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden :

Bäume großkronig		kleinkronig	
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Crataegus spec.	(Weiß- und Rotdorn)
Tilia cordata	(Winterlinde)		
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Sorbus spec.	(Mehlbeere)
Fraxinus excelsior	(Esche)	Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Prunus avium	(Vogelkirsche)

Sträucher			
Cornus sanguineum	(Roter Hartriegel)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Corylus avellana	(Haselnuß)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Rosa canina	(Hundrose)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)		

Alle Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu erneuern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes wie folgt zu gestalten (die Bepflanzungen sind gem. der o. g. Artenliste durchzuführen) :
Öffentliche Grünflächen :
Auf den öffentlichen Grünflächen sind 30% der vorhandenen Flächen mit Gehölzpflanzungen aus 65% Sträuchern und 35% Bäumen anzulegen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Wiesensaatgut (RSM 7 Landschaftsrasen mit Kräutern) einzusäen. Die Flächen sollen extensiv ohne Düngung und Bodenbehandlung gepflegt werden. Die Mahd soll zweimal im Jahr erfolgen. Daber ist sicherzustellen, daß die Kräuter vor dem Mähen zur Aussamung kommen. Darnachgesprochend liegt der erste Mähtermin nicht vor dem 21. Juni und der zweite Mähtermin nach dem 21. September.
Auf den Straßenverkehrsflächen ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der Freihaltung der Grundstückszufahrten mindestens alle 20m in den Geh- und Fahrbereichen zu pflanzen (Anlegerstraße großkronige Bäume, Mischverkehrsfläche kleinkronige Bäume).
Für die Straßenbäume in den Straßenverkehrsflächen sind nicht überfahrbares Baumsicherben in einer Mindestgröße von 4qm vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
private Grünflächen
Auf der privaten Grundstücksfläche an der westlichen Plangebietsgrenze (Abschnitt 6) ist eine 3-reihige Schutzpflanzung aus 80% Sträuchern und 20 % Bäumen, Pflanzabstand 1m x 1m der o.g. Artenliste vorzusehen.
Entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind folgende Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durchzuführen:
- mindestens 60 % unversiegelte begrünte Freiflächen
- bei ein- und zweigeschossiger Bebauung ist je Grundstück ein Baum mit mindestens 15cm Stammumfang gemessen in 1,00m Höhe, zu pflanzen.
- bei drei- und viergeschossiger Bebauung ist auf je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ein Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang gemessen in 1,00m Höhe, zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu erneuern
(§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB).

8.) Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb von 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB).

9.) In der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Nutzung als Passerhof aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB).

Hinweise :

10.) Der Begriff "Verkaufsfläche" wird wie folgt definiert :
Die Verkaufsfläche umfaßt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschl. der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt. Wenn keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen, kann davon ausgegangen werden, daß die Verkaufsflächen etwa zwei Drittel der Geschoßfläche entspricht. In Fällen der "integrierten Lagerhaltung" und des "Verkaufs ab Lager" erfolgt keine Einzelabgrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfläche (vgl. Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt "Groß-flächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren" vom 4. Juli 1995).

11.) Durch die Umsetzung der Massnahmen könnten Bodenkmale berührt werden. Insbesondere im stadtnahen Teil des Plangeltungsbereichs sind die Einzelmaßnahmen jeweils während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal zu betreuen. Dazu ist es erforderlich den Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, mindestens vier mindestens jedoch zwei Wochen vor Realisierung, schriftlich und vorsätzlich anzuzeigen.
Neben den bereits bekannten Fundstellen können bei Erdarbeiten jederzeit "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Fund und die Fundstelle sind fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (DSchG M-V).

Stadt Schönberg [Mecklenburg]

Satzung

Bebauungsplan Nr. 001
Dassower Str. bis Mittl. Feldstr.
Gemarkung Bauhof

M. 1: 1000
5 20 40
0 10 30 50 100m

Entworfen und aufgestellt gem. BauGB, BauNVO, BauGVo i.Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Schönberg

Hornburg den 24.05.1997
Datum

haas consult
Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH
Moorfleuer Allee 64,
22119 Hamburg
Tel 040-18 19 01 80-20
Fax 040 / 66 00 20 24
Planverfasser