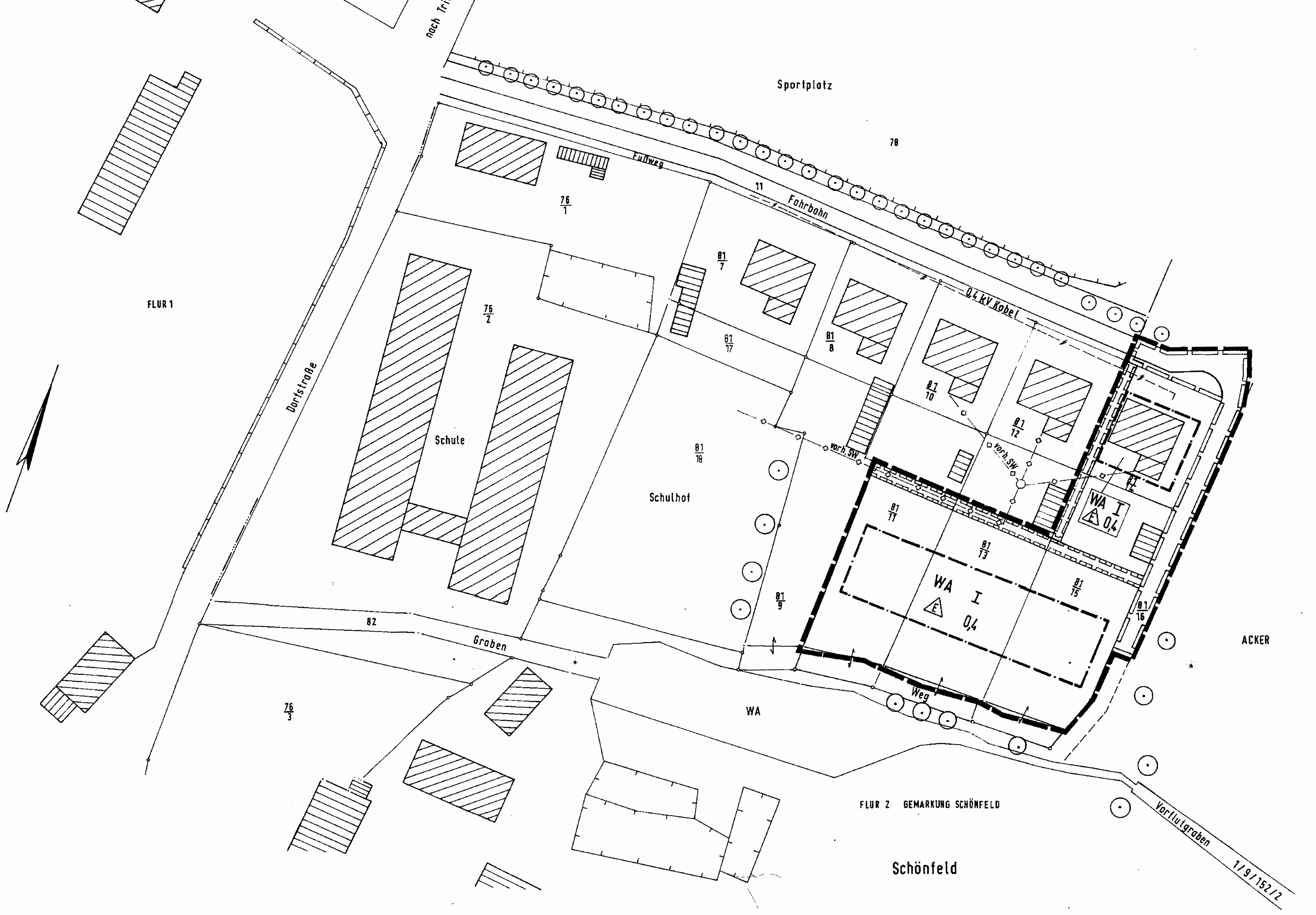
Satzung der Gemeinde Schönfeld über den

vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung Schönfeld"

für Teilbereiche der Flurstücken 81/11, 81/13, 81/15, 81/16 sowie für das Gebiet des Flurstückes 81/14 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 648) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Schönfeld vom 25.05.2000 folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung Schönfeld" für Teilbereiche der Flurstücken 81/11, 81/13, 81/15, 81/16 sowie für das Gebiet des Flurstückes 81/14 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

I — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

—·—·— Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

- 81/14 — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze
- abgemarkter Grenzpunkt
- nicht abgemarkter Grenzpunkt
- Zugehörigkeitshaken
- Flurgrenze
- FLUR 1 — Flurnummer
- GEM. SCHÖNF — Gemarkungsname

2. Sonstige Kennzeichnungen

- vorhandener Bestand an Hauptgebäuden, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen
- vorhandener Bestand an Nebenanlagen, die den Wohnhäusern zugeordnet sind
- vorhandenes 0,4 kV-Kabel der e.dis Energie Nord AG
- vorhandene Abwasserleitung (Steinzeug, DN 200) mit Schacht

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

- vorhandene Wohnbebauung
- Schule — vorhandene Schule mit angrenzendem Schulhof
- Sportplatz — Schulsportplatz
- Dorf. r. — Dorfstraße, hier: von Schönfeld nach Trittelwitz
- Fahrbahn / Fußweg — Straße am Sportplatz (mit Fahrbahn und Fußweg)
- vorhandener Baum
- Vorflutgraben — vorhandener Vorflutgraben Nr. 1/9/152/2
- Weg — vorhandener Weg entlang des Grabens

Teil B : Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 9,0 m Länge. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätehütten:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung:	max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
Müllplätze:	max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen

4. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

4.1 Die verkehrliche Erschließung der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld erfolgt über die Belastung eines Teilbereiches des Flurstückes 81/16 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld. Die im Planwerk entsprechend gekennzeichnete Teilfläche des Flurstückes 81/16 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld wird zu Gunsten der Gemeinschaft der Anlieger, zu Gunsten der technischen Versorgungsträger sowie zu Gunsten der Feuerwehr, der Müllabfuhr sowie von Krankentransporten mit einem Geh- und Fahrrecht belastet.

4.2. Die technische Ver- und Entsorgung der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld erfolgt über die Flurstücken 81/14 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld. Teile dieser bezeichneten Flurstücken werden aus diesem Grunde mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der technischen Versorgungsträger belastet.

4.3. Teilbereiche der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld werden zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und der technischen Ver- und Entsorgung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinschaft der Anlieger, zu Gunsten der technischen Versorgungsträger sowie zu Gunsten der Feuerwehr, der Müllabfuhr sowie von Krankentransporten belastet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

1. Dach

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Walm- bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 23° und 30° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluß mindestens. 1,5 m Abstand halten.

1.4. Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine zulässig.

2. Außenwände von Baukörpern

2.1. Holzverkleidungen, wenn sie mehr als 15 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

2. Begrünung der Privatgrundstücke

2.1. Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, daß die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Es ist zu sichern, daß reich strukturierte Hausgärten entstehen.
Dazu sind mindestens 5 % des Baugrundstückes als Wiesenfläche bzw. als Feuchtbiotop (biotopnaher Gartenteich mit Umland) zu gestalten.

3. Energieversorgungsanlagen der e.dis Energie Nord AG

3.1. Leitungen bis 20 kV

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch unser Regionalzentrum erforderlich.

In den Gefahrenbereich von Freileitungen (Un > 1 kV. allgemeiner) Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muß jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

IV. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468 ber. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V, S. 647, 675)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.08.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 12.08.1999 bis zum 15.09.1999 erfolgt.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Rahmen der Bekanntmachung der Planungsziele durch Aushang vom 03.11.1999 bis zum 18.11.1999 und Einräumen einer Frist bis zum 30.11.1999, in der die Bürger die Möglichkeit hatten, Anregungen, Hinweise oder Bedenken zu diesen Planungsansätzen zu äußern, durchgeführt worden.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1999 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.01.2000 bis zum 11.02.2000 während folgender Zeiten

Mo.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Di.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 17.30 Uhr
Mi.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Do.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Fr.	8.00 - 12.00 Uhr

im Amt Borrentin, Bauamt 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 vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.12.1999 bis zum 05.01.2000 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des überarbeiteten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 17.04.2000 bis zum 19.05.2000 während folgender Zeiten

Mo.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Di.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 17.30 Uhr
Mi.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Do.	8.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Fr.	8.00 - 12.00 Uhr

im Amt Borrentin, Bauamt, Dorfstraße 29, 17111 Borrentin erneut öffentlich ausgelegen.

Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 30.03.2000 bis zum 17.04.2000 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

8. Die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten und ergänzten Teilen aufgefordert worden.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.05.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am 26.5.2000 wird 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 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, d. 26.5.00 — Unterschrift Leiter d. Katasteramtes

11. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.05.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.05.2000 gebilligt.

Schönfeld, d. 25.05.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehorde vom 07.06.2000 Az.: 633.10.70-00-03 ~~- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.~~

Schönfeld, d. 09.06.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

13. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom . . erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . Az.: bestätigt.~~

~~Schönfeld, d. — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin~~

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

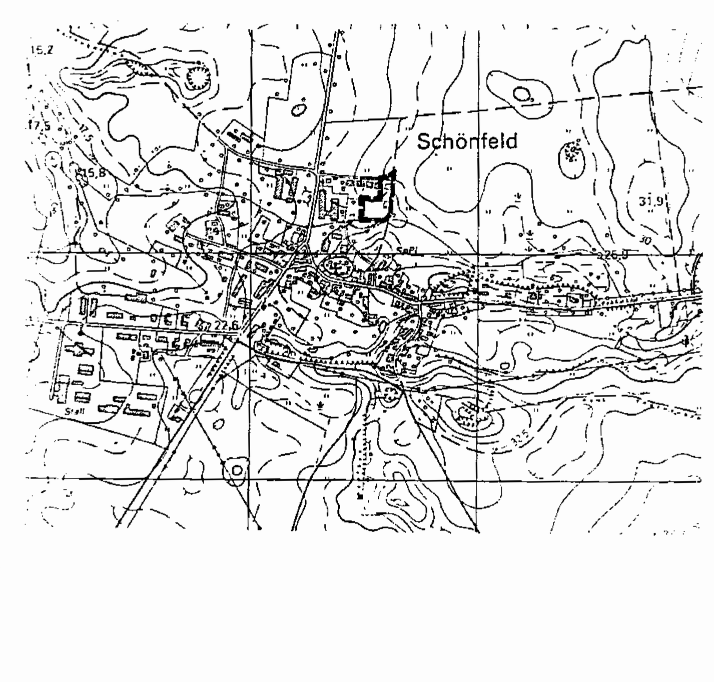
Schönfeld, d. 09.06.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

15. Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 09.06.2000 bis zum 26.06.2000 durch Aushang 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 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 25.06.2000 ~~in Kraft~~ getreten.

Schönfeld, d. 26.06.2000 — Siegel — Unterschrift Die Bürgermeisterin

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Gemeinde Schönfeld
vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4

PROJEKT	Wohnbebauung Schönfeld
BAUHERR	
DATUM	DEZ. 1999 / MÄRZ 2000 / MAI 2000
MASSTAB	1:500
BLATT NR.	
ANLAGE	
BEARBEITET	JA / MÜ
GEMESSEN	

VERFAHRENSAKTE BL. NR. 250

TB Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 222047 · Fax. 03998 / 222045