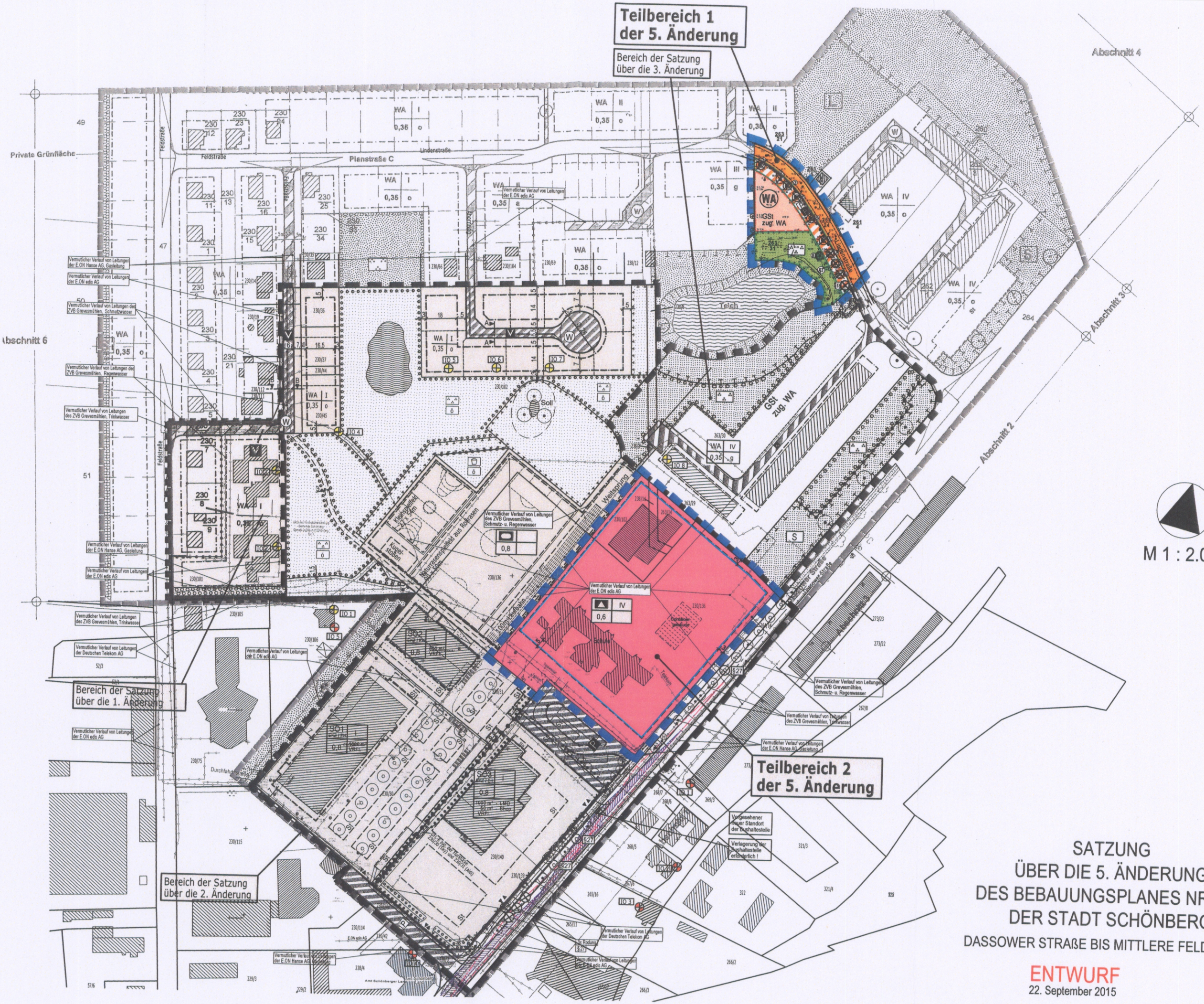


SATZUNG
ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR.
DER STADT SCHÖNBERG

DASSOWER STRAßE BIS MITTLERE FELDS

ENTWURF

22. September 2015

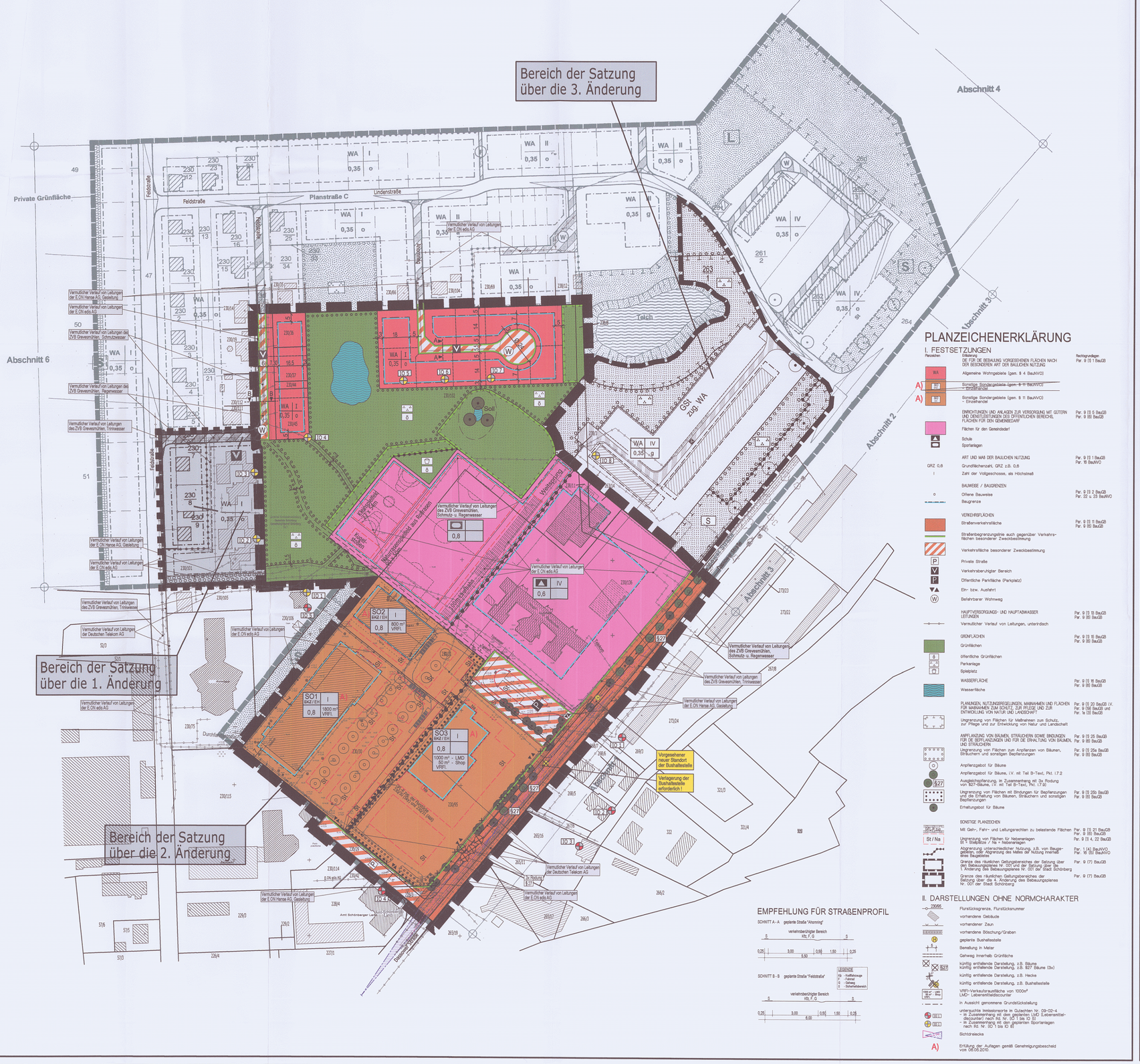
SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 DER STADT SCHÖNBERG
DASSOWER STRAßE BIS MITTLERE FELDSTRAßE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DEN BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
A) SO	~~Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) - Einzelhandel~~	
A) SO	Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) - Einzelhandel	
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT, GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	Par. 9 (1) 5 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Schule	
	Sportanlagen	
	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,6	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
	BAUWEISE / BAUGRENZEN	
o	Offene Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenverkehrsfläche	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Private Straße	
P	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)	
	Ein- bzw. Ausfahrt	
W	Befahrbarer Wohnweg	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	WASSERFLÄCHE	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Wasserfläche	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB i.V. Par. 9 (1a) BauGB und Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Anpflanzgebot für Bäume, i.V. mit Teil B-Text, Pkt. I.7.2	
$27	Ausgleichspflanzung, i. Zusammenhang mit 3x Rodung von §27-Bäume, i.V. mit Teil B-Text, Pkt. I.7.9)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
St / Na	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen St = Stellplätze / Na = Nebenanlagen	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Maßen der Nutzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 001 und der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 23066 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung/Gräben
- geplante Bushaltestelle
- Beteiligung in Meter
- Gehweg innerhalb Grünfläche
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Bäume
- künftig entfallende Darstellung, z.B. §27 Bäume (3x)
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Hecke
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Bushaltestelle
- VRF1–Verkaufsraumfläche von 1000m² LMD– Lebensmitteldiscounter
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- untersuchte Imissionsorte im Gutachten Nr. 09–02–4.
  - Im Zusammenhang mit den geplanten LMD (Lebensmitteldiscounter) nach Kt. Nr. IO 1 bis IO 5)
  - Im Zusammenhang mit den geplanten Sportanlagen nach Kt. Nr. IO 1 bis IO 8)
- Sichtdreiecke
- A) Erfüllung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid vom 08.05.2010.

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

SCHNITT A - A geplante Straße "Krummg"

SCHNITT B - B geplante Straße "Feldstraße"

LEGENDE
Hp - Haltestellenpunkt
F - Fahrbahn
G - Gehweg
S - Sicherheitsabstand

TEIL B - TEXT

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg für das Gebiet "Dassower Straße / Mittlere Feldstraße"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

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

A) 1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET EINZELHANDEL (§ 11 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete Einzelhandel (SO1-EH), SO2- EH und SO3- EH) dienen der Unterbringung von Betrieben für den großflächigen Einzelhandel. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind nur Betriebe für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche:
- im SO1-EH: von 1.800 qm,
- im SO2-EH: von 800 qm,
- im SO3-EH: von 1.000 qm zuzüglich 50 qm für einen Backshop.

~~Die Sonstigen Sondergebiete Einzelhandel (SO1-EHZ, SO2-EHZ und SO3-EHZ) dienen der Unterbringung von Betrieben für den großflächigen Einzelhandel. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)~~

Zulässig sind nur Betriebe für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche:
- im SO1-EHZ: von 1.800 qm,
- im SO2-EHZ: von 800 qm,
- im SO3-EHZ: von 1.000 qm zuzüglich 50 qm für einen Backshop.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gebietsbezogen in der jeweiligen festgesetzten maximalen Verkaufsfläche mit
- einem Sortiment, das auf Waren der Grundversorgung/ Leitsortimente/ Leitsortimente/ Nahversorgungsrelevante Sortimente zu beschränken ist,
- dazugehörigen Serviceflächen,
- dazugehörigen Nebenanlagen, für den Betrieb des Einzelhandelsbetriebes, z.B. Einkaufswagenanlage, Schneckenverdichter, Pfandsammelbehälter zulässig.

2. FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes die Errichtung und Erweiterung der Schule zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Sport- und Spielfelder zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Für die Sonstigen Sondergebiete Einzelhandel sowie für die Flächen für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser Gebiete sind Baulängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten und zu beachten.
Für die Allgemeinen Wohngebiete, in der festgesetzten offenen Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

4. NEBENANLAGEN STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 und Abs. 22 BauGB; § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in den Sonstigen Sondergebieten - EKZ nur auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Im Plangeltungsbereich sind in den Sonstigen Sondergebieten - EKZ Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb von 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "befahrbarer Wohnweg" sind ebenengleich nach dem Mischungsprinzip mit Vorrang für den Fußgängerverkehr und die nichtverkehrliche Nutzung auszubilden.

7. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB)

7.1 Der vorhandene Soll ist zu erhalten und mit einer Neuanpflanzung innerhalb einer 15 m breiten Schutzzone um das Gewässer zu ergänzen. Die im Plangebiet enthaltenen Bereiche der Schutzzonen um den Teich sind entsprechend vorgenannten Regelungen zu gestalten. Durch entsprechende Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Schutzzone und der Soll von Unbefugten nicht betreten werden kann. Die Bepflanzungen sind gem. der u.g. Artenliste in einem Pflanzabstand von 1 m x 1 m durchzuführen.

7.2 Die Allee (Linden) an der Dassower Straße ist mit Winterlinden zu ergänzen. In Abschnitt 1 ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten.

7.3 Auf Flächen, die für Anpflanzungen festgesetzt sind, sind für Anpflanzungen 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)
Rosa canina (Hundrose)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Für die geschlossenen Gehölzpflanzungen sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,0 m vorzusehen.
Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume (Heister): 175/200 Sträucher: 125/150
Bei der Pflanzung von Einzelbäumen außerhalb geschlossener Gehölzpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18cm zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.

7.5 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) einzugrünen. Die Flächen sollen extensiv ohne Düngung und Schutzmittel gepflegt werden. Die Mahd soll zweimal im Jahr erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Kräuter vor dem Mähen zur Aussamung kommen. Dementsprechend liegt der erste Mähtermin nicht vor dem 21. Juni und der zweite Mähtermin nach dem 21. September.

7.6 Auf den Straßenverkehrsflächen ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der Freihaltung der Grundstückszufahrten mindestens alle 20 m in den Geh- und Fahrbereichen zu pflanzen (Mischverkehrsfläche kleinkronige Bäume). Für die Straßenbäume in den Straßenverkehrsflächen sind nicht überfahrbare Baumscheiben in einer Mindestgröße von 4 qm vorzusehen.

7.7 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, nordöstlich der Flächen für Gemeinbedarf, sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche beträgt 832,5 m². Die Pflanzfläche ist als Hecke auszubilden. Es ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Alle 10 m ist ein Heister zu setzen. Pflanzqualitäten:
Heister: 175/200 Sträucher: 125/150

Gehölzliste:
Heister: Stiel-Eiche (Quercus robur)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn (Acer campestre)

Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gemeine Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Hunds-Rose (Rosa canina) u.a. Wildrosenspezies

7.8 Im Zusammenhang mit der Realisierung der Vorhaben innerhalb des Gebietes SO3 sind je 10 Stellplätzen ein Einzelbaum gemäß u.g. Pflanzqualität und Gehölzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.
Pflanzqualitäten: Bäume 1. oder 2. Ordnung: 12/14

Gehölzliste Bäume 1. oder 2. Ordnung
Linden in Arten und Sorten (Tilia in Arten und Sorten)
Ahorn in Arten und Sorten (Acer in Arten und Sorten)
Weißdorn in Arten und Sorten (Crataegus in Arten und Sorten)
Eberesche in Arten und Sorten (Sorbus in Arten und Sorten)

7.9 Im Zusammenhang mit der Rodung von 3 Esk-Kastanien-Bäumen (Castanea sativa) der Allee an der Dassower Straße besteht ein Ausgleichsbedarf von 5 Bäumen. 3 Bäume sind innerhalb des Plangebietes als Ersatz zu pflanzen. Für 2 verbleibende Bäume erfolgt eine Zahlung an den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für die Beeinträchtigung der Winter-Linde (Tilia cordata) der Allee an der Dassower Straße ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,19 Bäumen. Der Ausgleichsbedarf ist als Zahlung in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu leisten. Für die Baumpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm der Winter-Linde (Tilia cordata) und Sorten zu verwenden. Die erfolgreiche Entwicklung und Pflanzung ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

7.10 Die Umpflanzung der vorhandenen Gehölze an der Dassower Straße, die sich auf dem Gebiet SO 3 befinden, ist vorzusehen. Hierfür ist eine Anpflanzung auf der Grünfläche innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. VERKAUFSFLÄCHE

Der Begriff "Verkaufsfläche" wird wie folgt definiert:
Die Verkaufsfläche umfasst alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die der Kunde - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen Gründen oder anderen Gründen nicht betreten darf. Zu den Verkaufsflächen gehören auch die Kassen- und Packzonen, ebenso wie ein Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise Waren zu bereitet und portioniert werden. (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4c 10.04) Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (DSchG M-V, GVOBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Mit dieser Auskunft kann jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen werden. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an Auffälligkeiten, wie unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KWI-AbfG) verpflichtet.

5. MUNITIONSFUNDE

Dem Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz liegen keine Erkenntnisse über eine Kampfmittelbelastung vor. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzustellen.Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

6. BUNDESBODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbliebenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, das die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

7. NUTZUNGSREGELUNG ZUR SICHERUNG DES AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZES

7.1 SPORTANLAGEN

Die Nutzung der Sportanlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sportplatz ist nach 20:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr unzulässig. Diese Festlegungen sind entsprechend mit den Vereinen zu vereinbaren. Im Rahmen der Nutzung der Laufbahn innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sportplatz ist ausschließlich die Nutzung von Startblöcken zulässig. Die Nutzung von Startpistolen ist unzulässig. Die Startposition ist im südlichen / südwestlichen Sportplatzbereich anzulegen.
Da die Stadt Schönberg Träger des Sportplatzes ist, erübrigen sich zusätzliche Verträge zur Einhaltung der Forderungen für die Nutzung der Sportanlage.

7.2 BELIEFERUNGEN FÜR DISCOUNTER

Anlieferungen vor 06:00 Uhr, nachts, sind am Discounter unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 vom 25.1.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 26.1.2009 erfolgt.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 5.2.2009 bis zum 17.2.2009 durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.1.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2009 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 25.5.2009 den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.7.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.7.2009 bis zum 07.8.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 26.6.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereitvorliegen und ausgelegt werden; dass ein Antrag nach §47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach §4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand für das Gebiet der 4.Änderung des B-Planes Nr. 001 der Stadt Schönberg am 10.11.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Schönberg, den 10.11.2010 (Stempel) Unterschrift

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 17.12.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung der Satzung über die 4.Änderung zum Bebauungsplan Nr. 001 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.12.2009 gebilligt.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 28.05.2010 Az. ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

13. Die Satzung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 001 der Stadt Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 15.6.2010 ausgefertigt.
Schönberg, den 15.6.2010 (Siegel) Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 21.9.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 22.9.2010 in Kraft getreten.
Schönberg, den 21.9.2010 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001
DASSOWER STRAßE BIS MITTLERE FELDSTRAßE
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

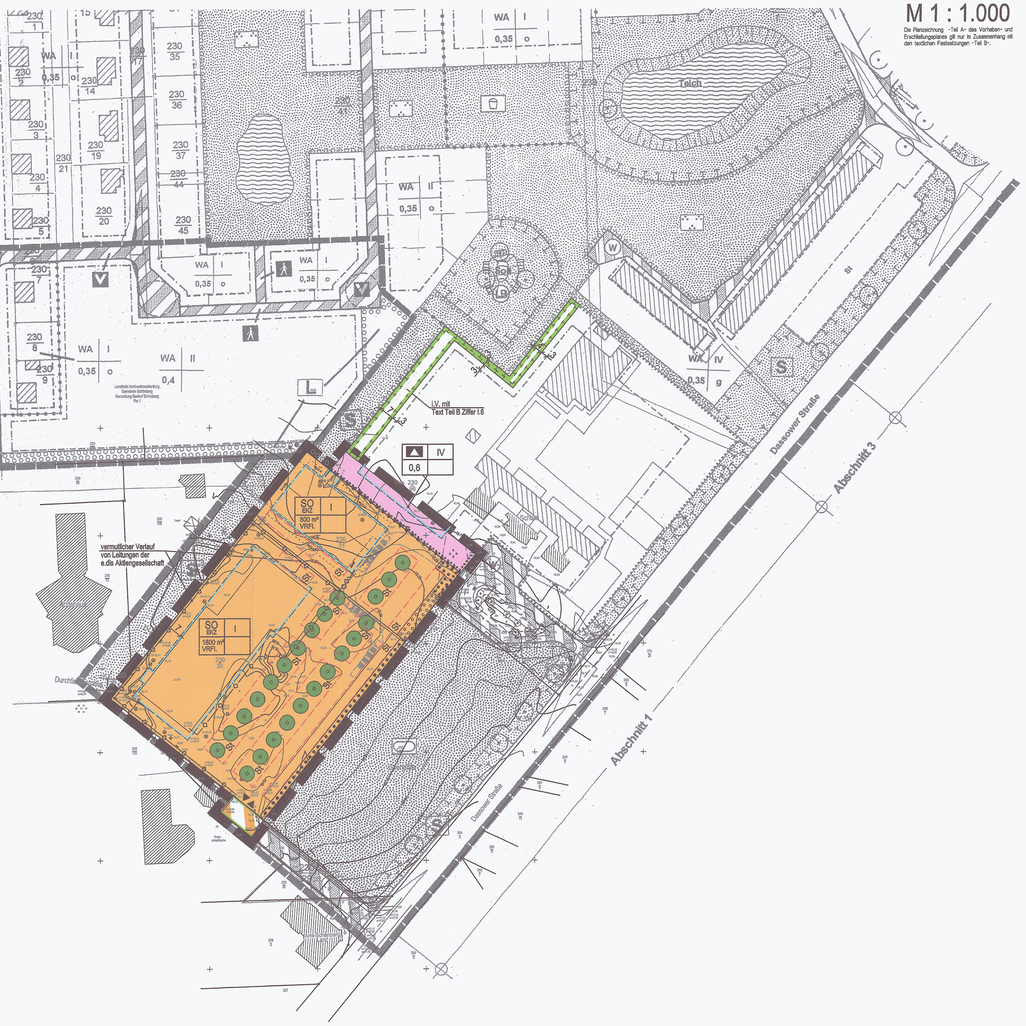
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102), zuletzt geändert durch Artik

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 DER STADT SCHÖNBERG

DASSOWER STRAßE BIS MITTLERE FELDSTRAßE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 von 22. Januar 1991).



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) - Einkaufszentrum	Par. 9 (1) 1 BauGB
	ERRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GUTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES OFFENTLICHEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Schule	
	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,6	
(FHmax=9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt)	
IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
	BAUWEISE / BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLACHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Ein- bzw. Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
(	oberirdisch)	
	unterirdisch	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB i.V. mit Par. 9 (1)9 BauGB und Par. 1a (3) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V. mit Text Teil B Ziffer 1.6	
	ANPFLANZUNG VON BAUMEN, STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, UND STRAUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
St	Stellplätze	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 001 der Stadt Schönberg und der Satzung über die 1. Änderung	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandener Zaun
- Bemaßung in Meter

TEIL B - TEXT

Satzung der 2. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 001 der Stadt Schönberg für das Gebiet "Dassower Straße / Mittlere Feldstraße"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SONSTIGES SONDERGEBIET EINZELHANDEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel (SO-EKZ) dient der Unterbringung von Betrieben für den großflächigen Einzelhandel. Zulässig sind nur Betriebe für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 qm im westlichen Teil und von 800 qm im östlichen Teil des Baugebietes. (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Die Summe der Verkaufsraumflächen innerhalb des Gebietes darf 2.600 qm nicht überschreiten.

2. FLACHE FÜR GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes die Errichtung und Erweiterung der Schule zulässig.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Gebietes sind Baulängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten und zu beachten.

4. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 und Abs. 22 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes nur auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Auf Flächen, die für Anpflanzungen festgesetzt sind, sind für Anpflanzungen 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)		
Sträucher		Sträucher	
Cornus sanguineum	(Roter Hartriegel)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Corylus avellana	(Haselnuß)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)		

Für die geschlossenen Gehölzpflanzungen sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,0m vorzusehen.
Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume (Heister): 175/200
Sträucher: 125/150

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen außerhalb geschlossener Gehölzpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18cm zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Verlust zu erneuern.

5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ANGRENZEND UND AUßERHALB DES PLANGEBIETES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a und § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, nordöstlich des Änderungsbereiches der 2. Änderung, sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzfläche beträgt 932,5m². Die Pflanzfläche ist als Hecke auszubilden. Es ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 bis einzuhalten. Alle 10m ist ein Heister zu setzen.

Pflanzqualitäten:
Heister: 175/200.
Sträucher: 125/150 cm.

Gehölzliste:
Heister: Stiel-Eiche (Quercus robur)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn (Acer campestre)

Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gemeine Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Hunds-Rose (Rosa canina) u.a. Wildrosenspezies

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. VERKAUFSFLÄCHE

Der Begriff "Verkaufsfläche" wird wie folgt definiert:
Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich 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 gegenseitigen Anhaltspunkte vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsflächen etwa zwei Drittel der Geschossfläche entspricht. In Fällen der "integrierten Lagerhaltung" und des "Verkaufs als Lager" erfolgt keine Einzelabgrenzung von Lagerflächen, d.H. diese gelten auch als Verkaufsfläche (vgl. Erlass des Ministeriums für" Bau, Landesentwicklung und Umwelt" Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren" vom 4. Juli 1995).

2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224-2, ber. in GVOBl. S. 247) geändert durch Art. 4 LNatG M-V u. z. And. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten 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.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

4. VERHALTENSWEISE BEI UNNATURLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

5. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 vom 26.06.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 27.07.2002 sowie durch Aushang vom ~~bis zum~~ erfolgt:

Schönberg, den 12.03.2003 — Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.

Schönberg, den 12.03.2003 — Bürgermeisterin

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Schönberg, den 12.03.2003 — Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.10.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönberg, den 12.03.2003 — Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung hat am 23.01.2002 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schönberg, den 12.03.2003 — Bürgermeisterin

6. Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.02.2002 bis zum 01.03.2002 während der Dienststunden nach Par. 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, durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.02.2002 sowie durch Aushang von ~~bis zum~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schönberg, den 12.03.2003 — Bürgermeisterin

7. Der katasteramtliche Bestand am 22.08.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vermutung, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

GVM, den 18.03.2003 — im Auftrag: Unterschrift

8. Stadtvertretung hat die zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.01.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönberg, den 12.03.2003 — Bürgermeisterin

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung über die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 001 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 20.02.2003 gebilligt.

Schönberg, den 12.03.2003 — Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung ist durch Fristablauf gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 4 BauGB eingetreten.
Az.: VII230C-512.113-58094 (2. Änd.) vom 5.2.2003 des Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern

Schönberg, den ..... — Bürgermeisterin

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V vom ..... bestätigt.

Schönberg, den ..... — Bürgermeisterin

12. Die Satzung der 2. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 001 der Stadt Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schönberg, den 09.06.2004 — Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.06.2004 in der "OZ" am ..... und in den "Nachrichten" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 25.06.2004 in Kraft getreten.

Schönberg, den 9.10.06 — Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001
DASSOWER STRAßE BIS MITTLERE FELDSTRAßE
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

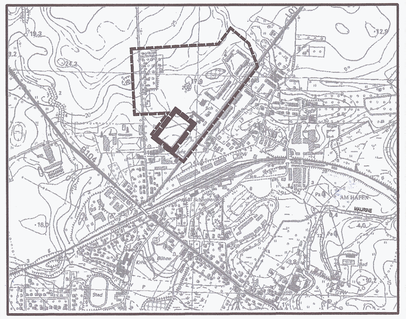
Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie), der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. in GVOBl. S. 612) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom Juni 2003 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 für das Gebiet "Dassower Straße Bis Mittlere Feldstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) und folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

F3 III

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001 DER STADT SCHÖNBERG

DASSOWER STRAßE BIS MITTLERE FELDSTRAßE



Planungsbüro Mahnel
Langer Steinstraße 7
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7705-0
Fax 03881/7705-50

Planungsstand: 30. Januar 2003

SATZUNG

LK NWM / Stadt Schönberg / B 001/2; Änderung / Blanko SATZUNG 30.01.2003

Verfahrensvermerke

1. Unter Änderung / Ergänzung des satzungsändernden Beschlusses vom 13.3.1997 beschließt die Stadtvertretung der Stadt Schönberg den Bebauungsplan Nr. 001 / 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S.137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 468) am 3.6.1999 als Satzung. Die Begründung wurde gebilligt.

Schönberg, den 20.11.2000

(Siegel) Bürgermeister

2. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten öffentlichen Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden.

Schönberg, den 20.11.2000

(Siegel) Bürgermeister

3. Im Rahmen der Beteiligung Betroffener haben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben, die nach dem Abwägungsbeschluß der Stadtvertretung vom 03.06.1999 beachtlich sind.

Schönberg, den 20.11.2000

(Siegel) Bürgermeister

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

Schönberg, den 20.11.2000

(Siegel) Bürgermeister

5. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 20.04.2000 Az. 210-512-512.017(514) erteilt.

Schönberg, den 20.11.2000

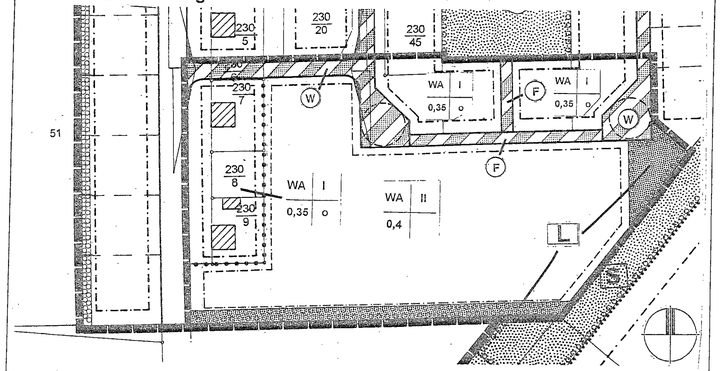
(Siegel) Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 001 / 1. vereinfachte Änderung der Stadt Schönberg sowie die Satzung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 4.4.2000 / 2.4.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist seit dem der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten

Schönberg, den 27.11.2000

(Siegel) Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 001 unverändert weiter.

Satzung der
Stadt Schönberg
über die 1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 001
„Dassower Straße bis Mittlere Feldstraße"
- Gemarkung Bauhof -
(Flur 1)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 3.6.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 „Dassower Straße bis Mittlere Feldstraße" der Stadt Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 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

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

L — Landschaftsgrün

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Planzeichen ohne Normcharakter

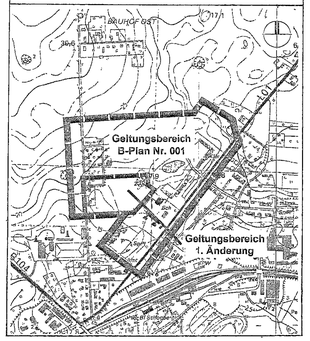
Vorhandene Gebäude

z.B. 250 — Flurstücksnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Sichtdreiecke

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Stadt Schönberg
[Mecklenburg]

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

1. vereinfachte Änderung

M. 1: 1000
2,5 10 20 50m

Entworfen und aufgestellt gem. BauGB, BauNVO, PlanzV in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Schönberg

Hamburg den 28.04.1999
Datum

haas consult
Beratende Ingenieure Haas & Partner GmbH
Am dem Kleinen Kapel 3,
20457 Hamburg
Tel. 040 / 374939-0
Fax 040 / 374939-30

Planverfasser

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

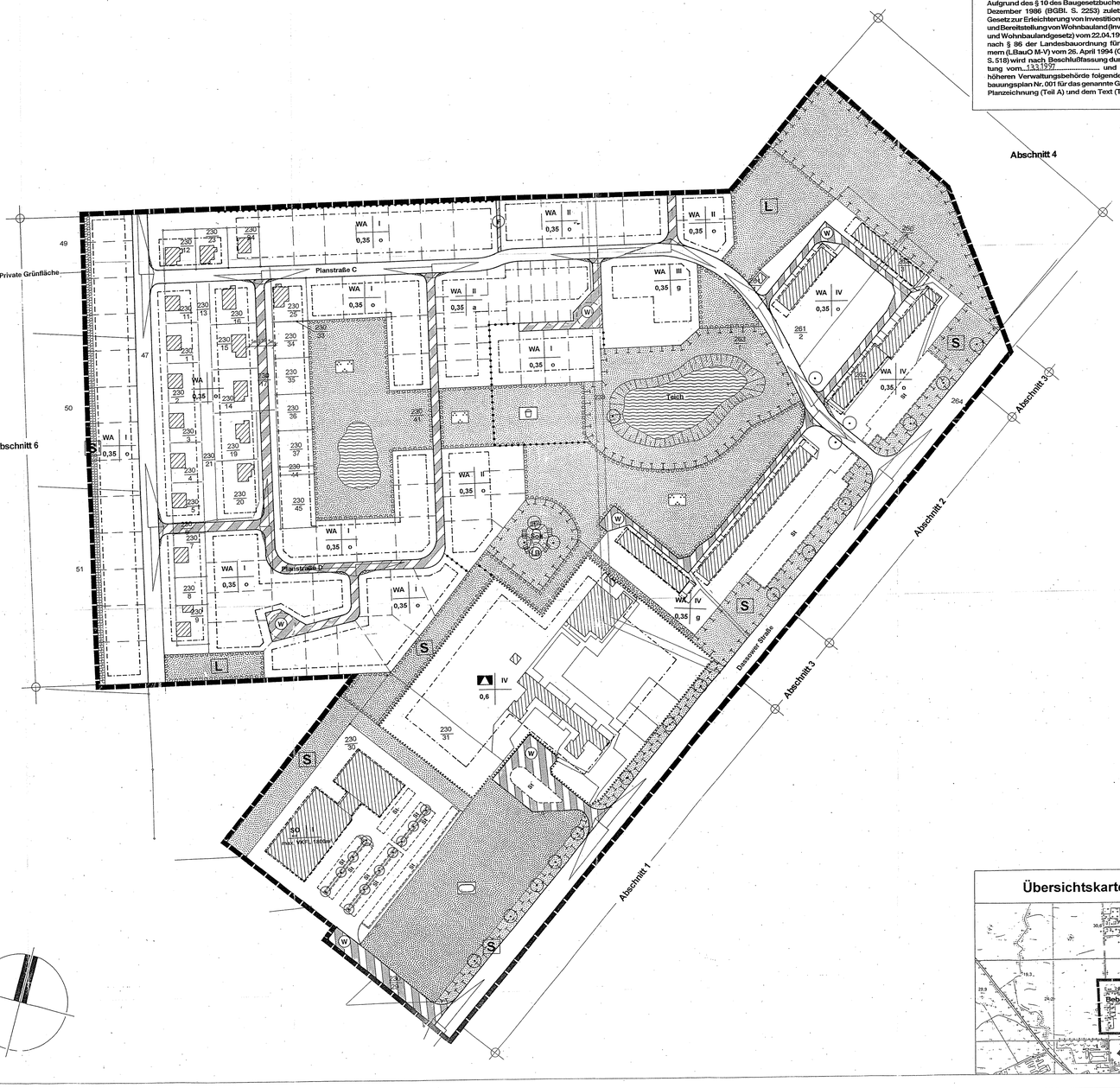
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

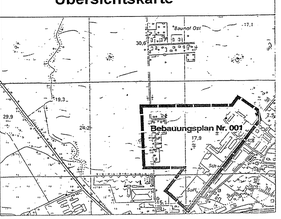
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.5.97 ~~(vom ..... bis zum .....)~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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