

# STÄDTEBAULICHES KONZEPT ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "WOHNGEBIET ZWISCHEN DASSOWER STRAÙE UND FELDSTRAÙE" DER STADT SCHÖNBERG

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**  
Es gilt die Geltungsbereichsbestimmung des Bebauungsplans (Bebauungsplan-Nr. 23) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3760), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2023 (BGBl. I S. 1161). Es gilt die Fassung des BImSchG vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2422) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2017 (BGBl. I S. 1922).



**NUTZUNGSSCHLÜSSEL**

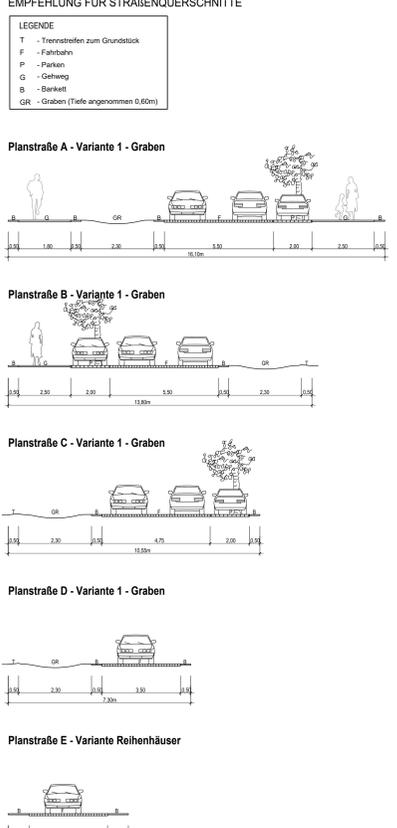
Bezeichnung und Nummerierung	WA 1 + WA 2	WA 3	WA 5	WA 6 Variante	MU 1	MU 2	MU 3
Nutzungswert	WA	WA	WA	WA	MU	MU	MU
Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4	0,4	0,6	0,6	0,4
Bauweise und Gebäudeform	0	0	0	0	Reihenhäuser	0	0
Vollgeschoss	I						
maximale Gebäuhöhe	DK_max 9,50m	DK_max 13,00m	DK_max 13,00m	DK_max 6,00m	DK_max 13,00m	DK_max 11,00m	I

Vermesser: LANDMESSUNGS- und Vermessungsbüro  
Datum: 20.09.2024  
Umfeld: 2024-09-20\_2402  
Lagebezug: ETRS89 / UTM 32  
Höhenbezug: DHHN02  
Hinweise: -- --

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### I. FESTSETZUNGSEMPFEHLUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 10 Nr. 1
  - § 4 BauNVO: Umland-Gebiete (MU) nach § 10 Nr. 2
- vorhandene Baugrundstücke: Einzel-/Doppelhäuser
  - geplante Baugrundstücke: Einzel-/Doppelhäuser
  - geplante Baugrundstücke: Reihenhäuser
  - geplante Baugrundstücke: Mehrfamilienhäuser - Stadtlagen
  - geplante Baugrundstücke: Mehrfamilienhäuser
  - geplante Baugrundstücke: Sonderbauten
  - geplante Straßenverkehrsfläche - Haupterschließung
  - geplante verkehrsberuhigte Flächen
  - geplante Grünflächen
  - geplanter Wall
  - geplantes Regenwasserhaltebecken
  - Bestandflächen
  - Optionflächen
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 und § 23 BauNVO: Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB / § 9 Abs. 6 BauGB: Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB / § 9 Abs. 6 BauGB: öffentliche Grünfläche, private Grünfläche, Schutzgrün, Lärmschutzwand, Parkanlage, Wiese, Spielplätze, Gartenland, Kommunikationsplatz
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- § 9 Abs. 7 BauGB: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Rahmenplanes zwischen Dassower Straße, Feldstraße und Umgebung
  - § 9 Abs. 7 BauGB: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Schönberg
  - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor zusätzlicher Umwelterwartungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A - Anbauverbotzone 20,00m)
- ### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
  - vorhandene Gebäude, Nebengebäude
  - vorhandener Baum
  - Bemalung in Metern
  - Höhenangabe in Meter ü DHHN02
  - vorhandener Zaun
  - vorhandenes Gelölz
  - vorhandene Heckenstruktur
  - vorhandene Böschung / Wall
  - Abstandsfläche zwischen Verkehrsstraße und geplantem Lärmschutzwand
  - vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen: vorhandene Trinkwasser, vorhandene Regenwasserleitung, vorhandene Gasleitung, geplante Gasleitung
  - entfallende Darstellung, hier: z.B. Leitungen (RW Gas) / Heckenstruktur
  - Temporäre Wendearränge, 25m Durchmesser
  - vorhandene Heckenstruktur
  - Zusatz / Ein- und Ausfahrt

## EMPFEBUNG FÜR STRAßENQUERSCHNITTE



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der Auftragsbeschreibung der Stadtverwaltung ist die endgültige Bekanntmachung des Bebauungsplans erst nach Verfertigung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Jahresblatt“ anzuordnen.
- Die Stadtverwaltung hat am ... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 geprüft und zur förmlichen Beratung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligten Träger öffentlicher Belange zugestellt.
- Die fachliche Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 23 ist vom ... bis einschließlich ... durch öffentliche Auslegung in der Amtsanstalt des Amtes Schönberg Land erfolgt. Zusätzlich erfolgt die Einlegung der Planunterlagen in die Internet- und elektronische Bekanntmachung der öffentlichen Öffentlichkeitsbeteiligung in der amtlichen Bekanntmachungsblatt „Jahresblatt“ an.
- Die in der Planung beschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen der öffentlichen Beteiligung im Hinblick auf die Einhaltung der Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB zu prüfen.
- Die Stadtverwaltung hat am ... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 mit Begründung geprüft und zur Verfertigung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen in Teil (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung im Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB. Die Planzeichnung ist im Internet unter der Adresse <http://www.schoenberg.de/planungsunterlagen> und im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Jahresblatt“ anzuordnen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Amtsanstalt des Amtes Schönberg Land öffentlich zugänglich. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet und im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Jahresblatt“ an ist im Hinblick auf die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 23 nicht von Bedeutung. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, welche Alternativen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung stehen. Der Inhalt der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zusätzlich in der Internet- und der Adresse <http://www.schoenberg.de/planungsunterlagen> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal MV) unter der Adresse <http://www.bauportal.mv.de> eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronische Weise benachrichtigt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben (Wegstempel) vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtverwaltung hat die eingereichten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Begründungen der Nachbargemeinden am ... geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:
- Der kommunale Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 am ... ist als richtig dargestellt. Hinsichtlich der künftigen Gestaltung der Grenzzone gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung der Maßnahme im Hinblick auf die Einhaltung der Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB erforderlich ist. Liegenschaftskarte (ALKIS-Planstand) ist erfolgt. Regenerationskarte ist nicht abgeleitet.
- Die Stadtverwaltung hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen in Teil (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung im Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB geprüft und zur Verfertigung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Jahresblatt“ anzuordnen.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen in Teil (Teil B) und der Begründung zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 23 wurde mit Beschluss der Stadtverwaltung vom ... genehmigt.
- Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 sowie die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen in Teil (Teil B) sind im Hinblick auf die Einhaltung der Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Hinsichtlich der künftigen Gestaltung der Grenzzone gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung der Maßnahme im Hinblick auf die Einhaltung der Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB erforderlich ist. Liegenschaftskarte (ALKIS-Planstand) ist erfolgt. Regenerationskarte ist nicht abgeleitet.

**SATZUNG**  
DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „WOHNWERTUNG WESTLICH DER DASSOWER STRAÙE“  
GEMÄÙ § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3654), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.07.2023 (BGBl. I S. 1161), und nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung der Stadt Schönberg am ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohngebiet zwischen der Dassower Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen in Teil (Teil B), erlassen:

## STÄDTEBAULICHES KONZEPT ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "WOHNGEBIET ZWISCHEN DASSOWER STRAÙE UND FELDSTRAÙE" DER STADT SCHÖNBERG

