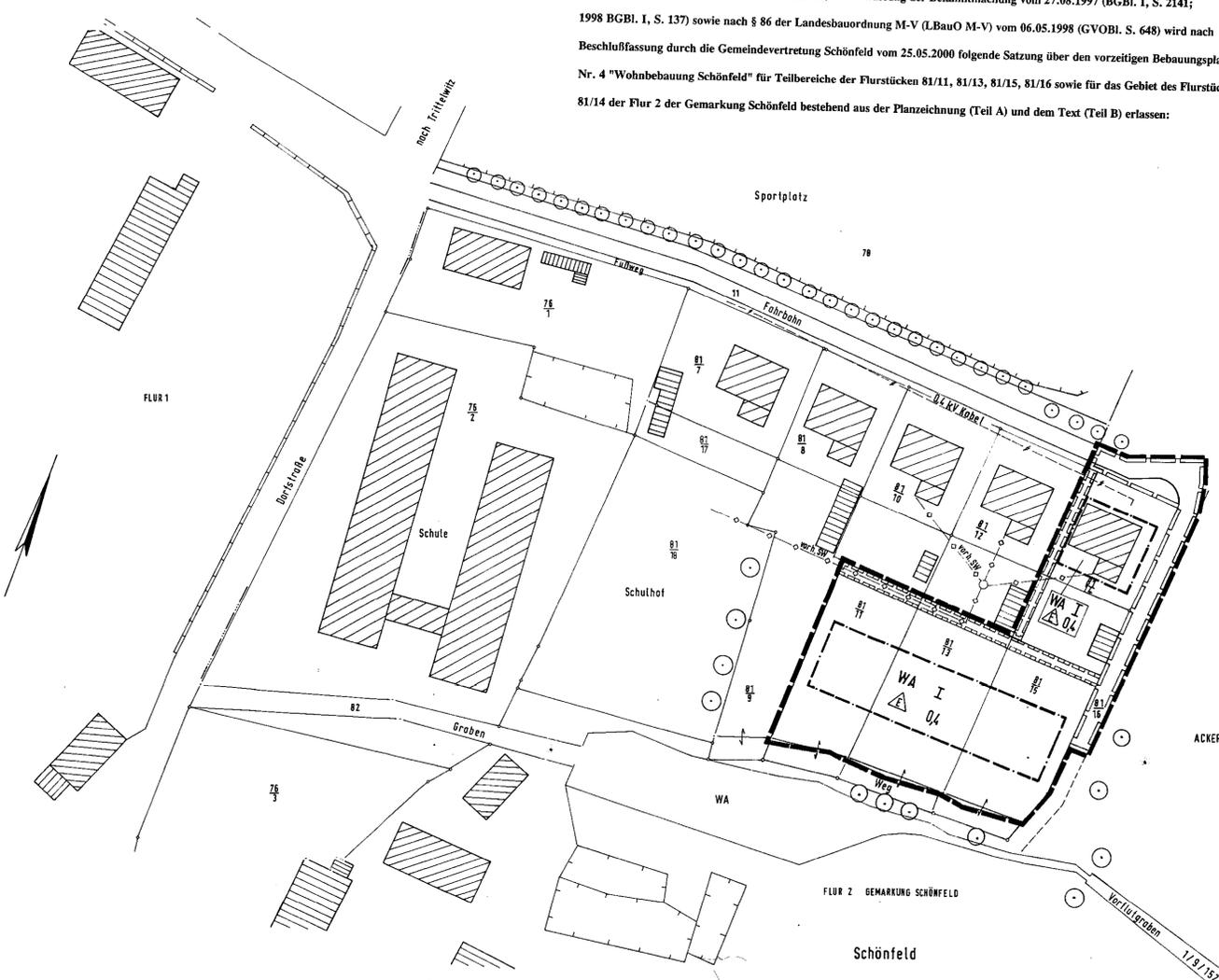


Satzung der Gemeinde Schönfeld über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung Schönfeld"

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 (GVBl. 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

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
 - 0 offene Bauweise
 - △ 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

- 81/11 Flurstückennummern
- Flurstücksgrenze
- abgegrenzter Grenzpunkt
- nicht abgegrenzter Grenzpunkt
- Zugehörigkeitszeichen
- Flurgrenze
- Flur 1 Flurnummer
- GEM. SCHÖNF. Gemarkungsnamen

2. Sonstige Kennzeichnungen

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

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

- vorhandene Wohnbebauung
- Schule vorhandene Schule mit angrenzendem Schulhof
- Sportplatz Schulsportplatz
- Dorfstr. Dorfstraße, hier von Schönfeld nach Trittelwitz
- Strasse am Sportplatz (mit Fahrbahn und Fußweg)
- vorhandener Baum
- Vorflutgraben vorhandener Vorflutgraben Nr. 1/9/15/12
- Weg vorhandener Weg entlang des Grabens

IV. Rechtsgrundlagen

- 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, S. 466)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
 - die Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V, S. 648 ber. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVBl. M-V, S. 647, 678)

Teil B : Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Das Baugelände dient vorwiegend dem Wohnen.
 - 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 störende Handwerksbetriebe
 - 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
 - In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen unzulässig sind:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 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, überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
 - Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
 - Garagenbauten über 9,0 m Länge sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 (1) Nr. 4 BauNVO 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.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Geschäfte, Gartengerätebetriebe, Anlagen für die Müllabfuhr sowie für Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser:	max. 12 m ² Grundfläche und 14 m ³ Bauvolumen
Gerätebetriebe:	max. 5 m ² Grundfläche und 10 m ³ Bauvolumen
Kleinwerkstätten:	max. 15 m ² Grundfläche und 10 m ³ Bauvolumen
Müllplätze:	max. 5 m ² Grundfläche und 10 m ³ Bauvolumen
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Die vorübergehende Erschließung der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 Teilbereiches des Flurstückes 81/16 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld durch die Flurstück 81/14 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.
 - Die technische Ver- und Entsorgung der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld erfolgt über die Flurstück 81/14 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld. Teil dieses Bereiches Flurstückes werden aus diesem Grunde mit einem Geh- und Fahrrecht sowie zu Gunsten der technischen Versorgungsträger belastet.
 - Teilbereiche der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld werden zur Sicherung der Verkehrserschließung 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

- Dach
 - Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit wasser- bzw. Gatteldächern mit Dachneigungen zwischen 23° und 37° zulässig.
 - Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
 - Dachaufbauten und Dachansätze dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.
 - Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine zulässig.
- Außenwände von Baukörpern
 - Holzverkleidungen, wenn sie mehr als 15 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.
- Hinweise
 - Bodendekunpflege
 - 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 rasch ein und eventuell aufzufindende Funde gem. § 11 DMBG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Vergrößerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DMBG M-V).
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DMBG M-V (OVBl. M-V, S. 23) von den Bauarbeiten und der Funde 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Baueigen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Begründung der Privatgrundstücke

- Es wird auf § 9 Abs. 1 der LBAuO M-V hingewiesen. Hier ist festzusetzen, daß die nicht überbaubare Fläche der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Bauordnungsbestimmungen Grundstücke zu begründen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Es ist zu sichern, daß nach strukturellen Hausregeln entstehen...
Dazu sind mindestens 5 m des Baugrundstückes als Wiesenflechte bzw. als Freizeitanlage (Disziplinärer Gartenbereich mit Umland) zu gestalten.

3. Energieversorgungsanlagen der e.d.s Energie Nord AG

- Leitungen bis 20 kV
 - Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0216 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch unser Regionalzentrum erforderlich.
 - In den Gefahrenbereich von Freileitungen (U_n > 1 kV, allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum Außenbereich, abgestuften Leitern) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststrukturen muß jederzeit gewährleistet sein. Beschränkungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Schutzanlagen müssen ausgeschlossen werden.
 - Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Einzelfällen ist Handhabung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.08.1999. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Aushang in der Zeit vom 12.08.1999 bis zum 15.08.1999 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V gebilligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Rahmen der Bekanntmachung der Planungsziele durch Aushang vom 01.11.1999 bis zum 19.11.1999 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, ausgeschlossen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1999 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 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 - 17.00 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, Raum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.12.1999 bis zum 05.01.2000 durch Aushang ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

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 - 17.00 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	

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.

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.

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.

Der Katastermäßige Bestand am 01.01.2000 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legerlichen Darstellung der Grenzlinie gilt die Vorbehalts, daß eine Prüfung zur Gabe erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreparaturen können abgelehnt werden.

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

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.11.1999 Nr. 153/10/78-00/93 mit Nebenbestimmungen und -Sanktionen erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekanntmachenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.05.2000 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Begründung mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.11.1999 ist.

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

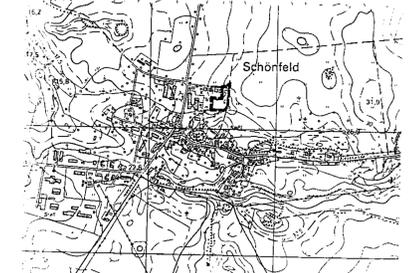
Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie die Erteilung der Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sind in der Zeit vom 09.06.2000 bis zum 15.06.2000 durch Aushang ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Nachbesserung und weiter auf Fälligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 25.05.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 25.05.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 25.05.2000 in Kraft getreten.

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Gemeinde Schönfeld vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4

Wohnbebauung Schönfeld
 DEZ. 1999 / MÄRZ 2000 / MAI 2000
 1:500
 JA / MÜ
 VERFAHRENSAKTE DL NR. 250