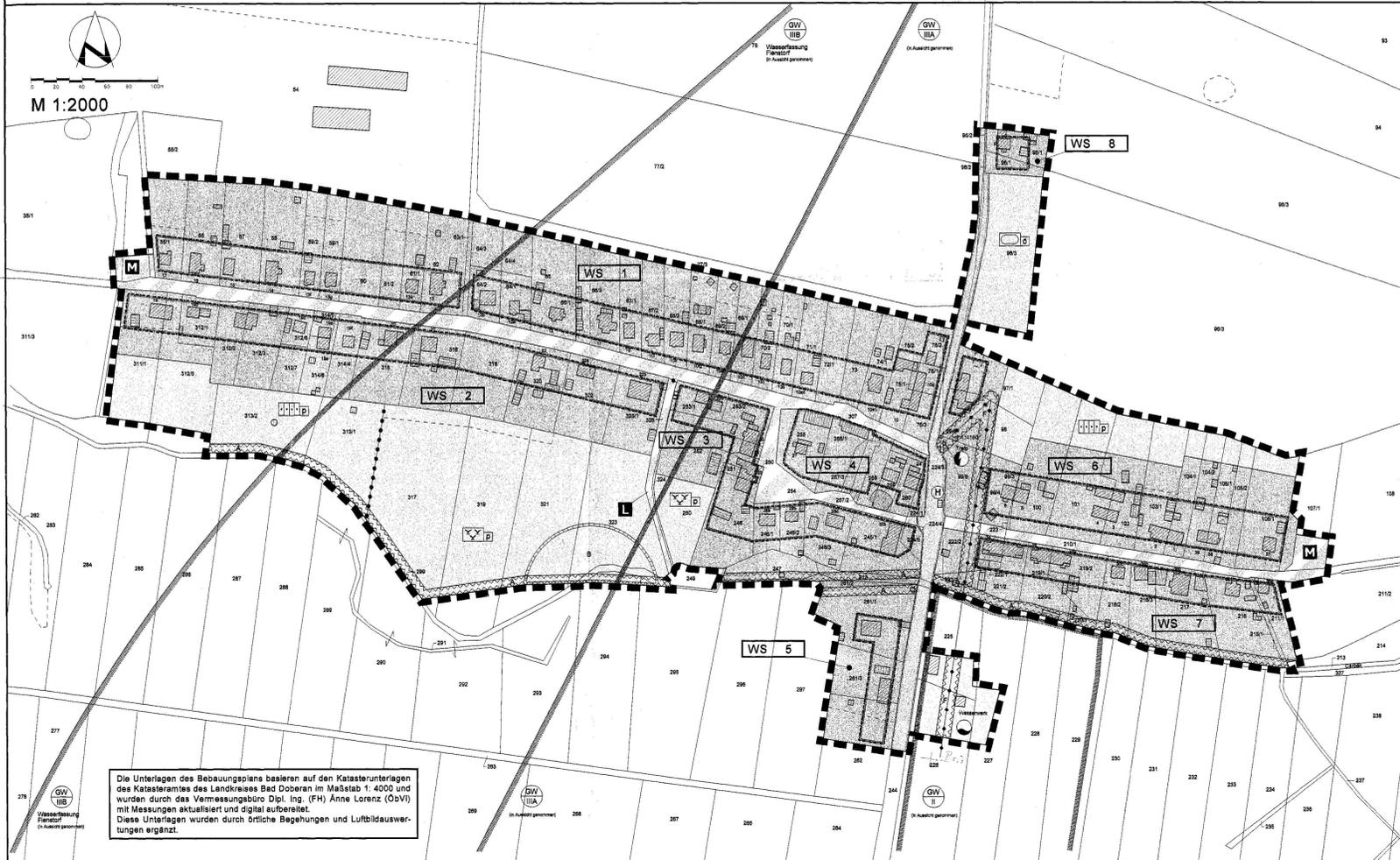


SATZUNG DER GEMEINDE STEINFELD ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DEN ORTSTEIL FIENSTORF

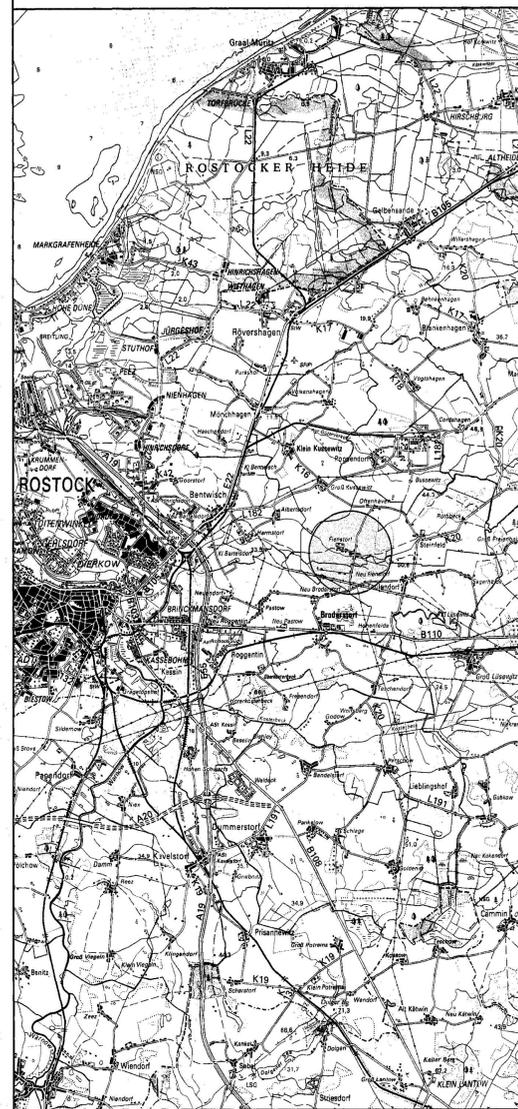
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.08.2005 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberlen folgende Satzung der Gemeinde Steinfeld über den einfachen Bebauungsplan Nr. 2 für den Ortsteil Fienstorf, beidseitig der Straße zwischen Ottenhåven und Neu Broderstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.01.2004. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbek am 20.02.2004 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.08.2004 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.04.2005 den Entwurf des einfachen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des einfachen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2005 bis zum 04.07.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbek am 20.02.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 20.04.2005 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.04.2005 und am 24.08.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.08.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.08.2005 gefasst.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss des Landrates des Landkreises Bad Döberlen vom 26.10.2005 erteilt.

Übersichtsplan M 1: 100 000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WS	Kleinsiedlungsgebiete	(§ 2 BauNVO)

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

Verkehrsflächen	Baugrenze	Verkehrsräume
Strassenverkehrsflächen	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung	Grünflächen
Mischverkehrsfläche	öffentliche Grünflächen
Landweg	private Grünflächen
Grünflächen	naturliebende Grünfläche
Grünflächen	Sport- und Bolzplatz

Zweckbestimmung	Flächen für Versorgungsanlagen
Wasser (Wasserwerk)	Wasser (Wasserwerk)
Elektrizität (Trafo)	Elektrizität (Trafo)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch (hier: 10 kV)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung	Uferbereich nach § 81 LWaG M-V und geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V	Abstandsfläche zu Freileitungen
A		F

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Abstandsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen
A		

II. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Zweckbestimmung	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (in Aussicht genommen)	Schutzzone II
GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
TLA	Schutzzone III A	
TIB	Schutzzone III B	

Zweckbestimmung	Bereiche mit bekannten Bodenkennzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
1	Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern (§ 9 Abs. 6 BauGB)
2	Nummer des Baugebietes
3	vorhandene Flurstücksgrenze
4	Flurstücksbezeichnung
5	vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B TEXT

- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (P -Freileitungssicherheitsabstand), ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Einzelfall mit dem Leistungsbereiter (e) die zur Näherung von baulichen Anlagen hinsichtlich der Abstände und der Materialwahl Einigung erreicht und nachgewiesen wird.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem baulich zu nutzenden Teil des Flurstücks 262 sind entlang der südlichen bzw. westlichen Baugrenze Stängelausläuferpflanzungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vorzunehmen. Dabei sind je 1 (ein) Quadratmeter baulicher Anlagen und darüber hinausgehender Versiegelungen für Stängelausläufer, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 2,64 Quadratmeter Feldgehölzhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Straucher und Bäume) anzupflanzen und auf Dauer zu ernten. Die Pflanzen sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe bei einem Reihenabstand von durchschnittlich 1,5 m zu verwenden. Bäume müssen einen Anteil von 5 % der zu pflanzenden Gehölze einnehmen. Es ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungsphase vorzunehmen. Auf dem Flurstück 55/1 ist an der Grenze zur offenen Landschaft (westliche und nördliche Grundstücksgrenze) eine Feldgehölzhecke in Breite von 5 m und einer Länge von insgesamt 74 m bzw. in gleichem Flächenumfang anzupflanzen. Auf dem Flurstück 211/1 ist an der Grenze zur offenen Landschaft (östliche Grundstücksgrenze) eine Feldgehölzhecke in Breite von 5 m und einer Länge von insgesamt 51 m bzw. in gleichem Flächenumfang anzupflanzen. Auf den Flurstücken 105/1 und 105/2 ist an der Grenze zur offenen Landschaft (nördliche Grundstücksgrenze) eine Feldgehölzhecke in Breite von 5 m und einer Länge von insgesamt 25 m bzw. in gleichem Flächenumfang anzupflanzen. Auf dem Flurstück 106/1 bzw. auch auf Teilen der Flurstücke 107, ist an der Grenze zur offenen Landschaft (östliche und nördliche Grundstücksgrenze) eine Feldgehölzhecke in Breite von 5 m und einer Länge von insgesamt 82 m bzw. in gleichem Flächenumfang anzupflanzen. Für die vier vorgenannten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Baumarten	Straucharten	Schäbchen	Prunus spinosa
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Schlehe	- Prunus cordata
Wald-Linde	- Tilia cordata	Weißdorn	- Crataegus laevigata
Stiel-Eiche	- Quercus robur	Schneeball	- Viburnum opulus
		Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
		Kornelkirsche	- Cornus mas
		Sal-Weide	- Salix caprea

Sie sind dauerhaft zu unterhalten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Nutzung der Anlagen auf der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Sport- und Bolzplatz- ist innerhalb der Ruhezeiten und im Nachtzeitraum unzulässig.

Wertags	Ruhezeiten	Nacht
werktags	06.00 - 08.00 Uhr	22.00 - 06.00 Uhr
sonn-/feiertags	20.00 - 22.00 Uhr	
	07.00 - 09.00 Uhr	22.00 - 07.00 Uhr
	13.00 - 15.00 Uhr	
	20.00 - 22.00 Uhr	

4. Bauliche Anlagen in Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen je Eigentümer oder Eigentümergemeinschaft nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung dieser Fläche vereinbar sind.

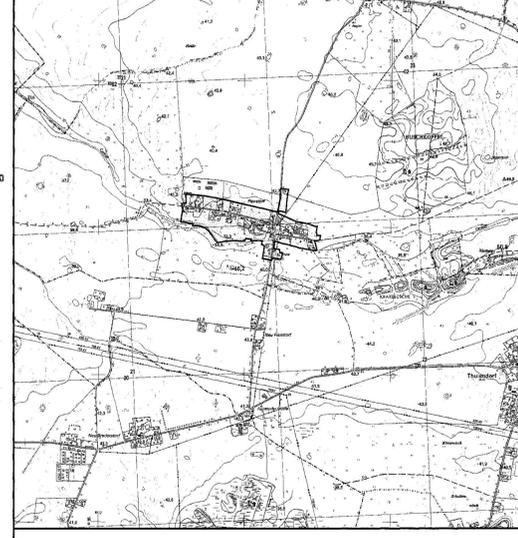
5. Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (A -Uferbereich eines Gewässers- bzw. -naturnaher und unverbaute Bach- und Flussschnitte einschließlich der Ufervegetation-), ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen, die nicht standortgerecht oder wesentlich erforderlich sind unzulässig. Bäume und Straucher dürfen nur beschnitten werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des naturnahen und unverbaute Bach- und Flussschnitts führen können, sind unzulässig.

Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 2 richtet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Die Bestimmungen des § 64 LBauO M-V (Genehmigungsfreie Wohngebäude, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.
- Das Gebiet des Bebauungsplans ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdrängte Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt des Amtes Carbek hinzuzuziehen.
- Im gekennzeichneten Bereich sind Bodenkennzeichen bekannt. Deren Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodenkennzeichen nachgeprüft wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVB, M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodenkennzeichen ist das Landesamt für Bodenkundliche Maßnahmen rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu ertellenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodenkennzeichen die bei Erdarbeiten in anderen Bereichen zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist unter Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bad Döberlen) unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkundliche Maßnahmen in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Erkenntnisse über Altlasten liegen für das Bebauungsplangebiet nicht vor. Sollte jedoch bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altlastlagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Altlastbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfälschung genutzt werden.
- Anfallende Abfälle sind gemäß des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KW-AbfG) vom 27. September 1994 und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (Neufassung) sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Kreis Bad Döberlen ab 2004 (Abfallsatzung), Beschluss des Kreisrates Nr. 252-24/2003 vom 12.11.2003, zu entsorgen. Auf dem Grundstück sind im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer im Sinne des § 43 LBauO M-V vorzusehen.
- Große Teile des Bebauungsplangebietes befinden sich in den in Aussicht genommenen Trinkwasserschutzzonen III A und III B der Wasserversorgung Fienstorf. Die Trinkwasserschutzzone II wird tangiert. Bei allen Nutzungen auf diesen Flächen, insbesondere bei der baulichen Nutzung sind die Bestimmungen des DVGW Regelwerks zu beachten. Besonders die technischen Regeln des Arbeitsblattes W 101 sind zu berücksichtigen. Die Lagerung von und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist der unteren Wasserbehörde gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.
- Die Vermessungsmessung (Hofenfestlegung) ist nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VerkKatG) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

Übersichtsplan M 1: 20 000



Gemeinde Steinfeld
 Mecklenburg-Vorpommern
 Landkreis Bad Döberlen
Einfacher Bebauungsplan Nr. 2
 für den Ortsteil Fienstorf,
 beidseitig der Straße zwischen Ottenhåven und Neu Broderstorf

Planverfasser: **bpn** BAUPROJEKT NORD GMBH
 Schwarzer Str. 44
 18059 Rostock
 Dipl.-Ing. W. Schulze
 TEL.: (0381) 8 01 80 38
 FAX: (0381) 8 01 80 10
 ISDN: (0381) 8 01 80 15
 E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de

Steinfeld, August 2005
 Wolfgang Harms
 Bürgermeister