

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 015 DER STADT SCHÖNBERG FÜR DAS GEBIET "WOHNGEBIET FELDSTRAßE / LUBECKER STRAßE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1	WA2
0,35	0,35
$\alpha \leq 42^\circ - 46^\circ$	$\alpha \leq 42^\circ - 46^\circ$
SD + WD + KWD	SD + WD + KWD
TH _{max} = 4,00m	TH _{max} = 4,00m

WA3	WA4
0,35	0,2
$\alpha \leq 42^\circ - 46^\circ$	$\alpha \leq 42^\circ - 46^\circ$
SD + WD + KWD	SD + WD + KWD
TH _{max} = 4,00m	TH _{max} = 4,00m

ZEICHENERKLÄRUNG

- ### I. FESTSETZUNGEN
- | | | |
|-------------|---|----------------------|
| Planzeichen | Erklärung | Rechtsgrundlagen |
| | DE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENE FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG) | Par. 9 (1) BauZG |
| | ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) BauZG |
| | GRZ 0,35 | Par. 9 (1) BauZG |
| | TH _{max} = 4,00m | Par. 9 (1) BauZG |
| | Zahl der Vollgeschosse | Par. 9 (1) BauZG |
| | BAUWEISE / BAUKONZENTR | Par. 9 (1) BauZG |
| | Offene Bauweise | Par. 22 und 23 BauZG |
| | Einzelhäuser zulässig | Par. 22 und 23 BauZG |
| | Doppelhäuser zulässig | Par. 22 und 23 BauZG |
| | Baugrenze | Par. 9 (1) BauZG |
| | VERKEHRSLINIE | Par. 9 (1) BauZG |
| | Strassenverkehrsflächen | Par. 9 (1) BauZG |
| | Strassenverkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | Par. 9 (1) BauZG |
| | Strassenbegrenzung | Par. 9 (1) BauZG |
| | Erhöht | Par. 9 (1) BauZG |
| | HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN | Par. 9 (1) BauZG |
| | oberirdisch | Par. 9 (1) BauZG |
| | unterirdisch | Par. 9 (1) BauZG |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 (1) BauZG |
| | Grünfläche | Par. 9 (1) BauZG |
| | private Grünfläche | Par. 9 (1) BauZG |
| | Wiesfläche | Par. 9 (1) BauZG |
| | Reitplatz | Par. 9 (1) BauZG |
| | APFANLIZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BECKEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | Par. 9 (1) BauZG |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 (1) BauZG |
| | Anpflanzgebiet für Bäume | Par. 9 (1) BauZG |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | Par. 9 (1) BauZG |
| | Erhaltungsgelände für Bäume | Par. 9 (1) BauZG |
| | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Sinne des Naturschutzrechts | Par. 9 (1) BauZG |
| | Naturschutz, hier: Aise | Par. 9 (1) BauZG |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | Par. 9 (1) BauZG |
| | Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche | Par. 9 (1) BauZG |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes | Par. 1 (4) BauZG |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Geltungsbereich der Satzung Nr. 015 der Stadt Schönberg | Par. 9 (1) BauZG |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- | | |
|--|---|
| | Flurstücksgrenze, Flurstücknummer |
| | vorhandene Gebäude |
| | vorhandener Zaun |
| | In Aussicht genommene Gebäude |
| | Benennung in Meter |
| | Künftig entstehende Darstellungen, z.B. unterirdische Leitung |
| | Baugelände nach § 1 Nr. |
| | Geländehöhe, Walddach und Krippeldach |
| | Dachneigung 42° - 46° |

SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 015 FÜR DAS GEBIET "WOHNGEBIET FELDSTRAßE / LUBECKER STRAßE" GEMÄSS PAR. 10 BAUGB SOWIE MIT PAR. 86 BAUMG M-V

Aufgrund des Par. 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauZG) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), sowie nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNutzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), geändert durch Investitionsförderungsmaßnahmen und Wohnungsbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 490) sowie nach § 98 der Landesordnung Mecklenburg - Vorpommern (LMO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), beruht in § 9 (1) BauZG und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverwaltung der Stadt Schönberg von ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 015 für das Gebiet "Wohngebiet Feldstraße/Lubecker Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B - TEXT

- ### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 015 DER STADT SCHÖNBERG FÜR DAS GEBIET "WOHNGEBIET FELDSTRAßE / LUBECKER STRAßE" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)
- #### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)
- Die Art der baulichen Nutzung ist die Wohnbauweise (WA).
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNutzV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- #### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)
- Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bauteile WA 1 und WA 2 mit einem Vollgeschoss (II) festgesetzt.
- In den Bauteilen WA 3 und WA 4 ist die zweite Vollgeschosse (II) nur in Dreizehn / Dachgeschoss zulässig.
- #### 3. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLATZ- UND NEBENPLATZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZG)
- Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbauten Grundstücke zulässig, jedoch nicht über die Grundstücksgrenzen zurückzuführen. Die überdachten Stellplätze sind nicht zulässig, wenn sie über die Grundstücksgrenzen hinausgehen. Die überdachten Stellplätze sind nicht zulässig, wenn sie über die Grundstücksgrenzen hinausgehen.
- #### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 2 BauZG)
- Die konstruktive Soehöhe für Gebäude, die innerhalb des Plangebietes in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 errichtet werden, darf eine Höhe von 120 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossboden des Erdgeschosses ist als konstruktive Soehöhe zu betrachten. Die Höhe der Soehöhe ist nicht zulässig, wenn sie über die Soehöhe des Erdgeschosses hinausgeht. Die Soehöhe ist nicht zulässig, wenn sie über die Soehöhe des Erdgeschosses hinausgeht.
- #### 5. VERKÖRPERLICHUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZG)
- In Bauteil WA 4 ist die Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuführen und zu versickern, so dass der Abflusswert des natürlichen Geländes nicht überschritten wird.
- #### II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauZG in Verbindung mit § 86 BauZG M-V)
- ##### 1. DÄCHER
- Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Krüppel- oder Walddächer auszubilden und mit einer bis hinunter zum Firsten geneigten Dachfläche zu versehen. Für die WA 4, WA 5 und WA 6 sind auch Dachterrassen in Form zulässig. Giebel- und rechteckige Dachterrassen sind nicht zulässig. Dachterrassen sind für die Baugruben gemäß Nutzungsart festzusetzen.
- ##### 2. AUSSEHENWENDE
- Zur Geltung der Außenwände sind nicht zulässig:
- hochliegende Bauteile (z.B. Eisenblech, Eisenblech, Eisenblech oder Eisenblech)
 - vertikale Bauteile als dünne Platte bei Vertiefungsbauweise
 - vertikale Bauteile als dünne Platte bei Vertiefungsbauweise
- ##### 3. ERDFUNDEN
- Erdbeben von Grundstücken zur Erschließungstraße "I" unmittelbar in der Grundstücksgröße sind bis zu einer Höhe von 100 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungstraße zulässig.
- ##### 4. ABFALLBEHALTER
- Innere des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Eingangsbereich sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstücksgrenzen zur ordnungsgemäßen Entsorgung bereitzustellen, sofern die Grundstücke nicht selbst anliegend sind.
- ##### 5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
- Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserundurchlässigen Materialien und oder großflächig verlegten Steinplatten oder Pflastersteinen zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.
- ##### 6. WERBEANLAGEN
- In den WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,90 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder leuchtendem Licht verwendet werden. Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig.
- ##### 7. VERSTÜß GEGEN GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen verstößt, handelt nachteilig in Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauZG Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Geldstrafe geahndet werden.
- #### III. GEMEINSAM FÜR ALLE BAUTEILE ZUM SCHUTZ DER UMLIEGENDEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON WÄRDIGHEIT UND LEBENSQUALITÄT (§ 9 Abs. 5 BauZG)
- ##### 1. AUSLEICHMAßNAHMEN
- Innere des Plangebietes sind auf den dafür festgesetzten Flächen Anpflanzungen mit zwischenstandgerechten Arten und in standortgerechten und artenspezifischen Pflanzstellen vorzunehmen.
- Es sind weiterhin (entsprechend den Standortbedingungen) folgende Arten und Pflanzgewächse zu verwenden:
- Bäume: 1. Ordnung: Buche (Fagus sylvatica), Gemeine Eiche (Quercus robur), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Blanne 2. Ordnung: Farn-Ahorn (Acer campestre), Harlekuhe (Cornus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sträucher: Zwergflügel Weiden (Salix caprea), Heide (Calluna vulgaris), Schilf (Phragmites australis), Roter Hainbuchen (Corylus avellana), Hartriegel (Rosa rugosa), Pfaffenhütchen (Tanacetum vulgare), Rote Heckenrose (Rosa rubra), Purpur-Freysiehe (Phytolacca americana), Weiser-Schneeball (Viburnum opulus).
- Die Kräfte sind die freien Stützstellen zu übernehmen.
- Die Standorte sind folgende Pflanzstellen zu verwenden: Bäume: 1. Ordnung und 2. Ordnung: 150-175 cm Höhe: 2. Ordnung: Sträucher: 2 x 1,80 - 100 cm Die Gehölze sind in Pflanz- und Befestigungsstellen von 1,00 m zu pflanzen, die in 1,80 m Höhe zu setzen.
- Für Einzelbäume sind Bäume mit einem Stammumfang > 18 cm zu pflanzen.
- Innere des Plangebietes vorhandene Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Intensive Nutzungen sind unzulässig.
- ##### 2. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBIETE
- Innere des Plangebietes vorhandene Gehölzbestände sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die in Bereich des Bauteiles WA 4 vorhandenen Gehölze sind in einem Stammdurchmesser > 10,00 cm gemessen in 1,30 m Höhe, sind bei Abgang (Stumpf) auf die Baumgrenze zu erhalten. Für jeden zu fallenden Gehölz sind zwei Ersatzbäume (Stammumfang > 10 cm) zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze oder standortgerechte heimische Bäume gemäß Festsetzung zu verwenden.
- ##### 3. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG
- Die für Ausgleich vorgesehenen Anpflanzungen werden den Eingriffsbereichen in WA 4 Gebiet zugeordnet.
- #### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauZG)
- ##### 1. VERHALTEN BEI BODENVERÄNDERUNGEN
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfälschungen entdeckt werden, ist gemäß § 1 (2) BauZG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1998 (GVBl. M-V S. 81) Nr. 12, durch die OVG 1/97 geändert durch die OVG 1/98 M-V u. a. und Art. 1 des Grundgesetzes vom 27.11.1998 (GVBl. M-V S. 847) die zuständige untere Dienstbehörde zu benachrichtigen und darüber zu berichten. Die Funde sind dem Verwalter in unveränderter Zustand zu erhalten. Vernehmlicht sind hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- ##### 2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Dienstbehörde und dem Landesamt für Bodenkunde mitzuteilen. Die Anzeigefrist beträgt zwei Wochen vor dem schriftlichen und mündlichen Anzeigebeginn, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkunde bei den Erdarbeiten zugange sein können und eventuelle vorhandene Funde gemäß § 1 (2) BauZG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verpflanzungen der Bauelemente vermieden (vgl. § 11 Abs. 1 BauZG M-V).
- ##### 3. VERHALTEN WENN BEI UNNATÜRLICHEN VERFAHRUNGEN 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 Bodenschutts oder Bodens mit § 17 Abs. 1 und Abs. 2 BauZG Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 16. Januar 1997 (GVBl. M-V S. 43) verpflichtet.
- #### V. HINWEISE
- ##### 1. MONTIERUNGEN
- Sollten bei Bauarbeiten langlebige Gegenstände oder sonstige in Zusammenhang mit dem Montierungsprozess stehende Gegenstände auftreten, ist der Sachverständigen die Art der Feststellung und der unmittelbaren Umgebung sofort mitzuteilen und der Montierungsprozess zu beenden. Hingegen ist die Feststellung und der unmittelbaren Umgebung ist sofort mitzuteilen.
- ##### 2. ZETRAUM UND KOSTENTÜTELUNG FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNNUNGS-, AUSLEICH- UND ERHALTUNGSMAßNAHMEN
- Die Pflanzarbeiten auf privaten Grundstücken sind innerhalb der Planperiode nach Fertigstellung der Hochbauarbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen. Die privaten Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Pflanzarbeiten und Ersatzarbeiten sind durch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke und auf dessen Kosten durchzuführen (gemäß § 3 Abs. 1 BauZG in Verbindung mit § 1 BauZG).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 25.06.2001. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bekanntmachung vom 07.07.2001 ersetzt. (Siehe: Schönberg, den 07.07.2001)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 BauZG ist nicht durchgeführt worden. (Siehe: Schönberg, den 07.07.2001)
- Die für die Realisierung und Instandhaltung des Planes Stelle ist beauftragt worden. (Siehe: Schönberg, den 07.07.2001)
- Die von der Planung befristeten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Siehe: Schönberg, den 07.07.2001)
- Die Stadtverwaltung hat am 25.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 015 mit Begründung beschlossen und zur Auflegung bereitgestellt. (Siehe: Schönberg, den 25.06.2001)
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 015, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2001 bis zum 23.08.2001 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, durch Anschlag an der öffentlichen Stelle der Stadtverwaltung Nr. 015 am 07.07.2001 und in Schönberg, den 07.07.2001.
- Der katasträmliche Bestand am 25.06.2001 wird nicht dargestellt. Hinsichtlich der legentlichen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtveränderten Flurkarte in Maßstab 1:5000 vorliegt. Fragestiche können nachgeliefert werden.
- Die Stadtverwaltung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.08.2001 geprüft. Das Ergebnis ist nachfolgend wiedergegeben. (Siehe: Schönberg, den 23.08.2001)
- Der Bebauungsplan Nr. 015, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.08.2001 von der Stadtverwaltung mit der Begründung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 015 wurde mit der Begründung der Stadtverwaltung vom 28.08.2001 erstellt. (Siehe: Schönberg, den 28.08.2001)
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 16.01.2002 mit der Begründung: "Die Bebauungsplanung ist genehmigt." (Siehe: Schönberg, den 16.01.2002)
- Die Bebauungsplanung wurde durch den stellungsberechtigten Beauftragten der Stadtverwaltung erstellt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 16.01.2002 bestätigt. (Siehe: Schönberg, den 16.01.2002)
- Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt. (Siehe: Schönberg, den 16.01.2002)
- Die Erstellung der Bebauungsplanung Nr. 015 sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem während der Dienststunden öffentlich ausliegen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.06.2001 mit der Begründung: "Die Bebauungsplanung ist genehmigt." (Siehe: Schönberg, den 25.06.2001)

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 015 DER STADT SCHÖNBERG FÜR DAS GEBIET "WOHNGEBIET FELDSTRAßE / LUBECKER STRAßE"

