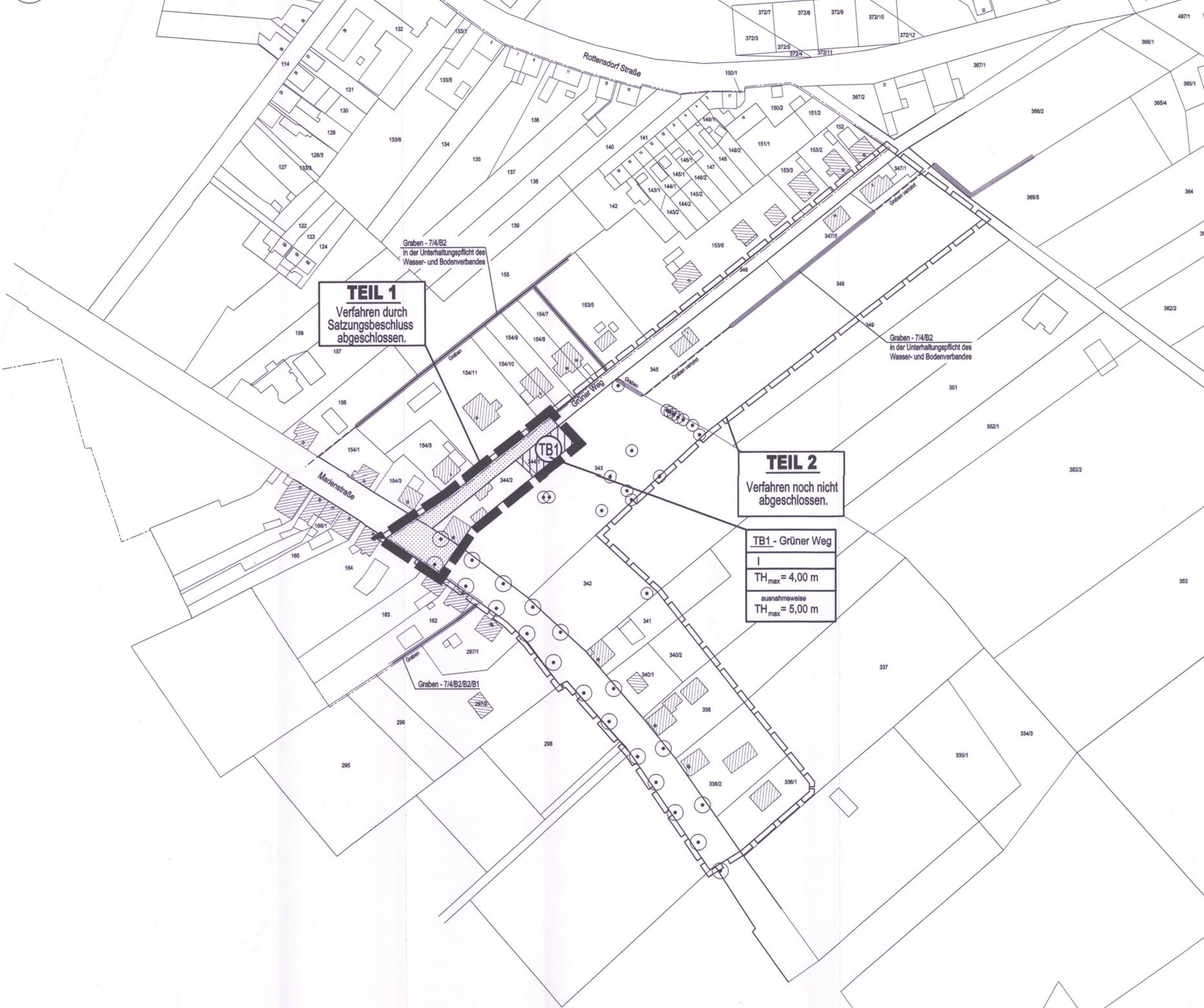


LAGEPLAN



M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

- 344/1 Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH<sub>max</sub> 4,00m Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- (TB) Bezeichnung der Teilbereiche (z.B. TB1)
- Straßenverkehrsfläche, Begrenzungen der Straßen- und Wegeflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB Satzungs Teil 1
- vorhandene Gebäude mit Wohnungen / Nebengebäude
- Graben offen / verrohrt, in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes
- Erhaltungspflicht für Alleen, geschützt nach § 27 LNatG M-V

TEXT INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG der Stadt Schönberg über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB Satzungs - Teil 1 (Bebauung unmittelbar am Grünen Weg)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. September 2008, BGBl. I S. 2088, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg am folgenden Tag die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Satzungs - Teil 1 (Bebauung unmittelbar am Grünen Weg) erlassen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 (1) Der Bereich der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Satzungs - Teil 1 (Bebauung unmittelbar am Grünen Weg) umfasst das Gebiet, das innerhalb der in dem beigefügten Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.  
 (2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**  
 (1) Die Errichtung von Wohngebäuden ist gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässig.
- § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 (1) Gebäude im Teilbereich 1 (TB 1) sind nur mit maximaler Traufhöhe von 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. Die konstruktive Sockelhöhe, die der Oberkante des Fertigfußbodens entspricht, darf maximal 60 cm über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe der angrenzenden Erreichungswand/Grüner Weg. Die Sockelhöhe darf nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe ist die Schrittkante zwischen dem Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachaußenhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der Dach- oder Traufkante) befindet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).  
 (2) Die Zahl der Vollgeschosse wird im Teilbereich 1 (TB 1) mit einem Vollgeschoss festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).  
 (3) Ausnahmsweise sind innerhalb des Teilbereiches 1 (TB 1) Pultdächer zulässig. Für Gebäude mit Pultdächern ist ausnahmsweise eine maximale Traufhöhe von 5,00 m zulässig.
- § 4 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
 (1) Für Eingriffe auf dem Flurstück 344/1 sind externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Als externe Ersatzmaßnahmen wird die Pflanzung von 3 Einzelbäumen auf öffentlichen Flächen innerhalb des Stadtgebietes von Schönberg festgesetzt. Für die Pflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden. Die Einzelbäume sind die Hochstämme mit Seiten- und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. (2) Die externe Ersatzmaßnahme unter § 3 (1) wird den Eingriffen auf dem Flurstück 344/1 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens unmittelbar nach Fertigstellung der Vorhaben zu realisieren und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten abnahmefähig abzuschließen.
- § 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**  
 (1) Bodendenkmalpflege - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und veränderte Auflagen, wie unvernünftige Verfüllungen bzw. Geräte des Bodens aufzutragen ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altstätten / Immissionschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altstätten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und die daraus ergebende Schutzbedürftigkeit beachtet werden, 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. Bodenveränderungen sind zu vermeiden bzw. zu vermeiden, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden 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 Altlasten soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.  
 (2) Altstätten - Erkenntnisse über Altstätten oder altlastverdächtige Flächen liegen dem Landkreis Nordwestmecklenburg nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unvernünftige Verfüllungen bzw. Geräte des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altstätten / Immissionschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altstätten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und die daraus ergebende Schutzbedürftigkeit beachtet werden, 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. Bodenveränderungen sind zu vermeiden bzw. zu vermeiden, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden 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 Altlasten soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.  
 (3) Leitungsbestand - Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern, u.a. Zweckverband Grevesmühlen, E.ON e die AG und E.ON Hünas AG, innerhalb der öffentlichen Flächen vorhanden. Auf eine Unterbrechung dieser Leitungen wird verzichtet. Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden.  
 (4) Katastrophenschutz - Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbereinigungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelmine aufgefunden werden können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.  
 (5) Schutzmaßnahmen für die nach § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützte Allee - Alle Handlungen, die zur Zerstörung Beschädigung oder nachteiligen Veränderung der nach § 27 Abs. 1 LNatG M-V gesetzlich geschützten Allee führen können, sind verboten. Im Baummaßnahmenplan sind diese geschützten Allee zu verzeichnen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen, z.B. Kronen-Trauben-Wurzelstöcke oder andere wurzelschützende Maßnahmen, durchzuführen. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeinen Forderungen des Gebäudeschutzes, z.B. DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie der RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren, sind zu beachten.

- § 6 Inhaltswesen**  
 (1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.04.2006 erfolgt.  
 Schönberg, den 1.12.2006 (Stapel) Bürgermeister
2. Die Satzung wurde am 09.03.2006 als Entwurf durch die Stadtvertretung beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt. Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Schönberg, den 1.12.2006 (Stapel) Bürgermeister
3. Der Entwurf der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Teil 1 bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2006 bis zum 08.06.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht inhaltlich abgegebene Stellungnahmen über die Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2006 über die öffentliche Auslegung informiert.  
 Schönberg, den 1.12.2006 (Stapel) Bürgermeister
4. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde das Satzungsgebiet geteilt. Das Verfahren für den Teil 1 der Satzung wird fortgeführt. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 1.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Schönberg, den 1.12.2006 (Stapel) Bürgermeister
5. Die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Teil 1, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen wurde am 30.11.2006 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Teil 1 wurde mit Beschlüssen der Stadtvertretung vom 30.11.2006 gebilligt.  
 Schönberg, den 1.12.2006 (Stapel) Bürgermeister
6. Die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Teil 1 bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen wird hiermit ausgetriggert.  
 Schönberg, den 1.12.2006 (Stapel) Bürgermeister
7. Die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Teil 1 sowie die Stelle, bei der der Plan sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrensdauern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rückstellungen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) zu den § 44 Abs. 1 BauGB ermächtigt und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2008 (GVBl. M-V S. 154) hingewiesen worden. Die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Teil 1 ist mit Ablauf des 1.12.2006 in Kraft getreten.  
 Schönberg, den 1.12.2006 (Stapel) Bürgermeister

SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FÜR DEN BEREICH GRÜNER WEG / MARIENSTRASSE IN SCHÖNBERG SATZUNG - TEIL 1 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB (Bebauung unmittelbar am Grünen Weg)

