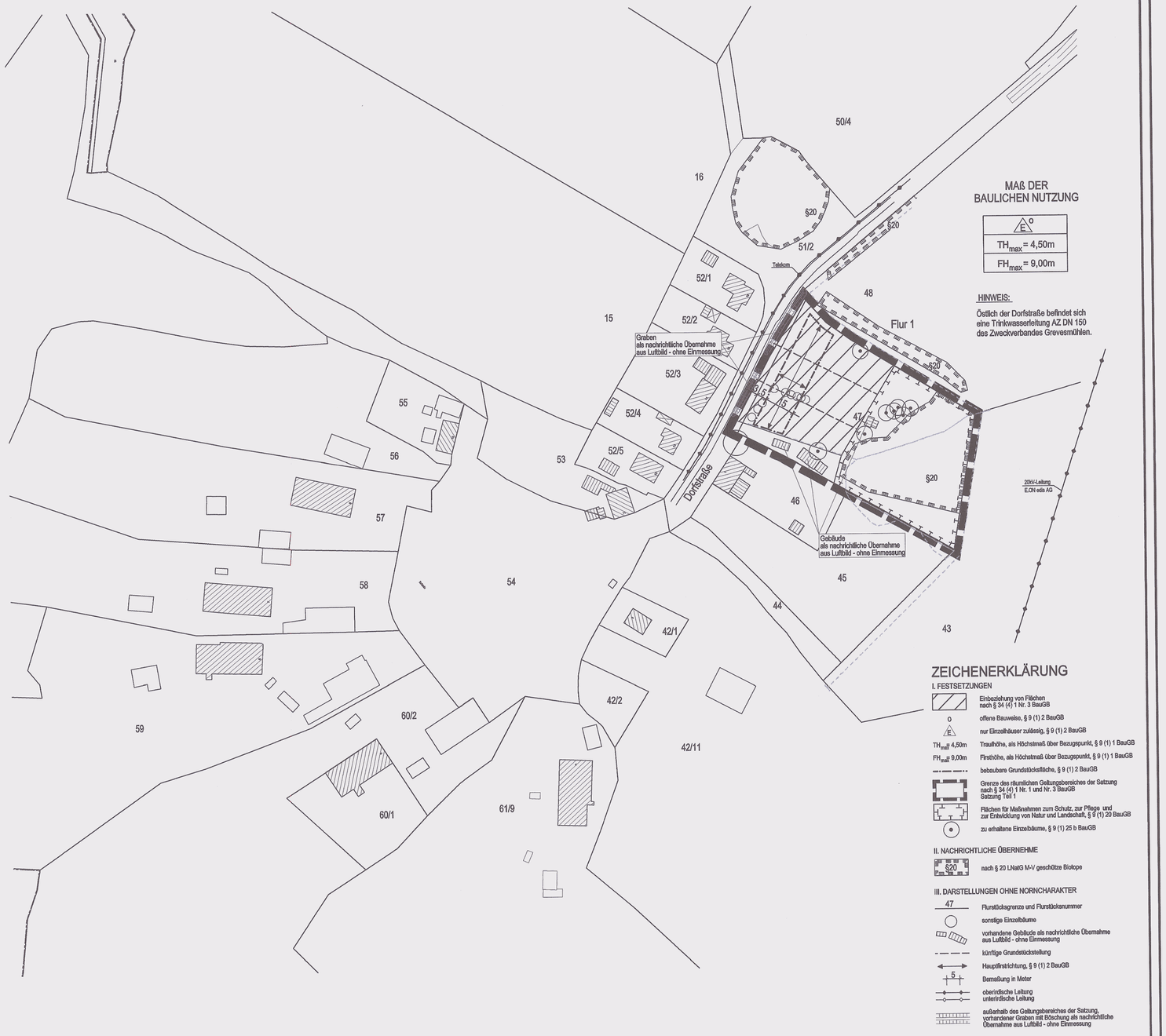
LAGEPLAN

M 1 : 1.000



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

E°
TH_{max} = 4,50m
FH_{max} = 9,00m

HINWEIS:

Östlich der Dorfstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung AZ DN 150 des Zweckverbandes Grevesmühlen.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

- Einbeziehung von Flächen nach § 34 (4) 1 Nr. 3 BauGB
- o — offene Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB
- E — nur Einzelhäuser zulässig, § 9 (1) 2 BauGB
- TH_{max} 4,50m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt, § 9 (1) 1 BauGB
- FH_{max} 9,00m — Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt, § 9 (1) 1 BauGB
- bebaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) 2 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 (4) 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB Satzung Teil I
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB
- zu erhaltene Einzelbäume, § 9 (1) 25 b BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNEHME

- §20 — nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORNCHARAKTER

- 47 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- sonstige Einzelbäume
- vorhandene Gebäude als nachrichtliche Übernahme aus Luftbild - ohne Einmessung
- künftige Grundstücksteilung
- Hauptfirstrichtung, § 9 (1) 2 BauGB
- 5 — Bemaßung in Meter
- oberirdische Leitung, unterirdische Leitung
- außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, vorhandener Graben mit Böschung als nachrichtliche Übernahme aus Luftbild - ohne Einmessung

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT SCHÖNBERG FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE SABOW - SATZUNG ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS SABOW

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom ..... die nachfolgende Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg für einen Teilbereich der Ortslage Sabow sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V erlassen:

INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg für einen Teilbereich der Ortslage Sabow umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 3 BauGB.

§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Gebäude sind nur mit maximaler Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Straße festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachaußenhaut und verlängerter Außenwand. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der Basiss Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(2) Innerhalb des Satzungsgebietes sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoß zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(3) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht zwischen Dorfstraße und straßenseitiger Gebäudefront, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(4) Innerhalb des Satzungsgeltungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(5) Die Hauptgebäude sind traufständig oder giebelständig zur Straße auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(6) Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 4
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

(1) Als Dacheindeckungen sind Schilfrohr und rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine zu verwenden.

(2) Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Schönberg vom 03.12.1997.

§ 5
Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9Abs. 1a BauGB)

(1) Im Bereich der festgesetzten und 3.760 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 1.070 m² der intensiv genutzten Flächen zu extensivieren. Die intensive Pflege und Nutzung dieser Flächen ist dauerhaft einzustellen. Auf den Flächen ist nur noch eine maximal zweischürtige Mahd im Jahr durchzuführen. Alternativ ist auch eine sukzessive Entwicklung ohne Pflegemaßnahmen vorzusehen. Eine Bewirtschaftung der Maßnahmenflächen ist nicht zu lässig. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Die Rodung von nichtheimischen Nadelgehölzen ist zulässig. Auf 2.690 m² der Maßnahmenfläche ist die weitere sukzessive Entwicklung der vorhandenen hochwertigen Biotoptypen sicherzustellen.□Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, zu finanzieren und dauerhaft zu sichern.

(2) Die im Lageplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Laubbäume zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden.

(3) Für die im Lageplan als sonstige Einzelbäume dargestellten Kopfweiden ist bei geplanten Rodungen ein Ausnahmeantrag nach § 28a Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg -Vorpommern bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Ausgleichspflanzungen sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen bzw. im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Die Ausgleichspflanzungen sind außerhalb des Kronentraufbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) vorhandener Bäume auszuführen. Für die Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden.

§ 6
Hinweise

(1) Realisierung der Anpflanzungen
Anpflanzungen nach § 5 (2) und (3) sind auf den jeweiligen Grundstücken spätestens in der Pflanzperiode nach Rodung der Einzelbäume abnahmefähig abzuschließen und der Stadt Schönberg mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme der Fertigstellung durch eine/n Mitarbeiter/in des Amtes Schönberger Land.

(2) Verhalten bei Bodendenkmalfunden
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3) Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden können.

(4) Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen 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. Grundstückseibesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

(5) Munitionsfunde
Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

(6) Bundesbodenschutzgesetz
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verhaltensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenaneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verhaltensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

§ 6
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

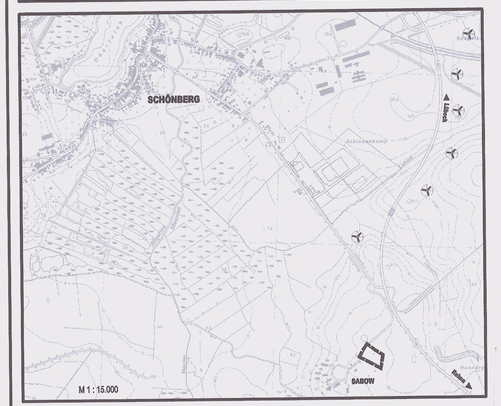
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung von 24.5.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.10.07 erfolgt.
   Schönberg, den 19.01.09 (Siegel) Bürgermeister
2. Die Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg für einen Teilbereich der Ortslage Sabow - Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sabow, wurde am 24.9.08 als Entwurf durch die Stadtvertretung gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.9.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Schönberg, den 19.01.09 (Siegel) Bürgermeister
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg für einen Teilbereich der Ortslage Sabow - Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sabow, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.9.08 bis zum 27.10.08 während der Dienststunden des Amtes Schönberger Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen über die Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.9.08 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.9.08 über die öffentliche Auslegung informiert.
   Schönberg, den 19.01.09 (Siegel) Bürgermeister
4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 05.02.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Schönberg, den 19.01.09 (Siegel) Bürgermeister
5. Die Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg für einen Teilbereich der Ortslage Sabow - Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sabow, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzung wurde am 05.02.09 als Satzung, von der Stadtvertretung beschlossen.
   Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.07.08 gebilligt.
   Schönberg, den 19.01.09 (Siegel) Bürgermeister
6. Die Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg für einen Teilbereich der Ortslage Sabow - Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sabow, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzung, wird hiermit a 05.02.09 ausgefertigt.
   Schönberg, den 19.01.09 (Siegel) Bürgermeister
7. Die Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg für einen Teilbereich der Ortslage Sabow - Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sabow sowie die Stelle, bei der die Ergänzungssatzung 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 20.02.09 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- fehlern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen 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 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539) hingewiesen worden.:
   Die Ergänzungssatzung der Stadt Schönberg für einen Teilbereich der Ortslage Sabow - Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sabow ist mit Ablauf des 20.03.09 in Kraft getreten.
   Schönberg, den 19.01.09 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS SABOW

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE SABOW



Planungsbüro Mahnel
Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 25. September 2008

SATZUNG

LK NWM / Stadt Schönberg / Ergänzungssatzung Sabow / Stand Satzung