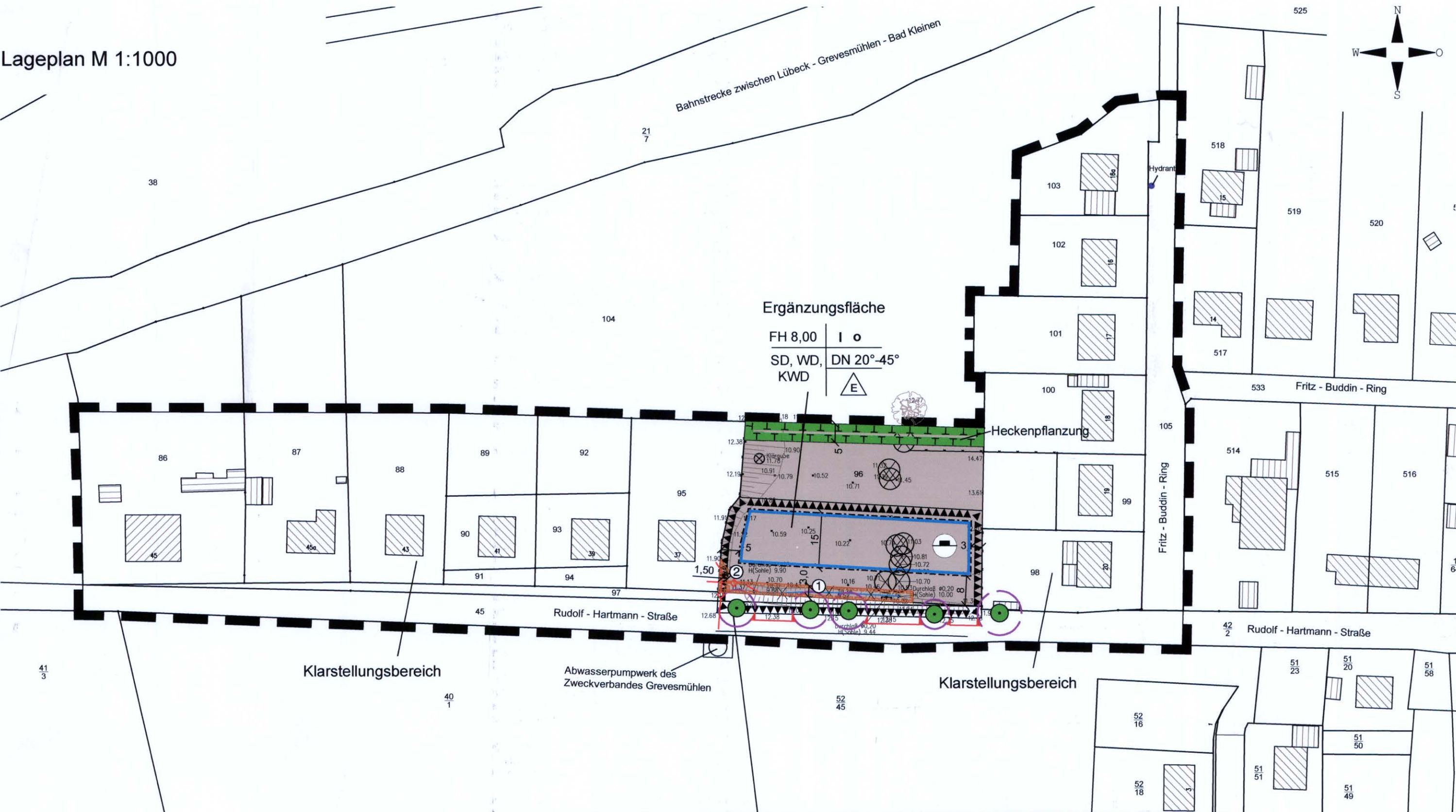
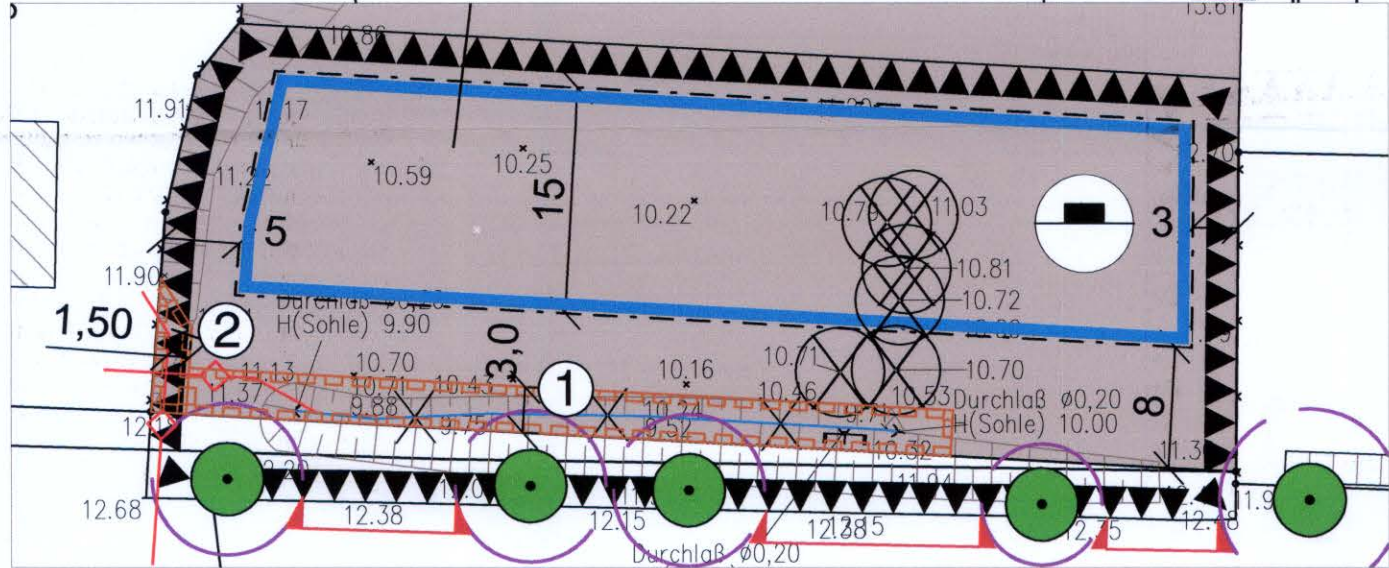


Satzung der Stadt Schönberg
über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf - Hartmann - Straße

Lageplan M 1:1000



Lageplan Ausschnitt M 1:500



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

- Baugrenze
- zulässige Dachneigung

- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Einfahrtbereich

Flächen für Aufschüttungen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 1a BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

- Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Eigentümer, der in der Ergänzungsfläche und der im westlichen Klarstellungsbereich liegenden Flurstücke (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht 2 zu Gunsten Flurstück 95, Flur 1, Gemarkung Rupensdorf (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- Klärgrube, künftig fortfallend
- vorhandene Bäume, künftig fortfallend
- Graben, künftig verrohrt
- vorhandene Böschung
- Höhenangaben in m über HN
- Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandener Hydrant, außerhalb der Ergänzungsfläche
- Kronentraufbereich

Hinweise

Der Ausgleich des noch verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch den Erwerb von Ökopunkten im anerkannten Ökokonto der Gemeinde Seimsdorf. Die Sicherung erfolgt durch die vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Seimsdorf und dem Eingriffsverursacher.

Die Einleitung von unbelastetem Regenwasser über den künftig verrohrten Graben mit Ableitung in das südlich gelegene Feuchtbübel bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist vor Baubeginn bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die gesicherte Ableitung des anfallenden Schmutzwassers die Herstellung einer Abwasserhebeanlage erforderlich. Die gesicherte Abwasserentsorgung ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsteilnehmer.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nöfingfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden. Diese Lagenetzknotenpunkte sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten. Falls diese Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Ebenso sind Abbrucharbeiten (Schuppenbeseitigung) außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Empfehlung:
Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Schönberg vom 22.09.2015 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung
1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und § 16 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ergänzungsfläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2 bis 2.4 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB
- 2.2 Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt 8,00 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der vom Gelände überdeckten Geländeoberfläche.
- 2.4 Innerhalb der Ergänzungsfläche sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, und 14 BauNVO)

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgebiet unzulässig. Vorgebiet ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

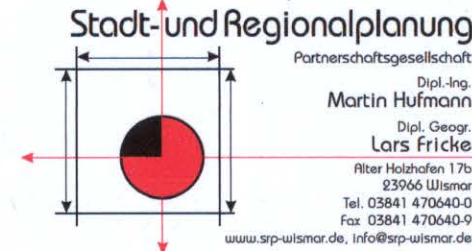
§ 4 Flächen für Aufschüttungen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen darf das Geländeelevation nur außerhalb der Kronentraufbereiche auf eine Höhe von maximal 11,70 m ü.H.N. aufgeführt werden. Dadurch entstehende Geländehöhenunterschiede sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher als begrünte Böschung oder mit Stützmauern als Natursteinmauer auszugleichen. Zur Herstellung der Zufahrtbereiche sind darüber hinaus nur außerhalb der Kronentraufbereiche weitere Geländeaufschüttungen nur maximal bis zur Höhenlage der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Rudolf-Hartmann-Straße zulässig. Innerhalb der Kronentraufbereiche sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 11,0 m ü.H.N. zulässig. Innerhalb der Ergänzungsflächen, außerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das vorhandene Geländeelevation, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für die Erhaltung von Bäumen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und 25 b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

- 5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Allee- und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang artgerecht zu ersetzen und mittels geeigneter Baumschutzmaßnahmen für die Dauer der Bauarbeiten zu schützen.
- 5.2 Innerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereichs der zum Erhalt festgesetzten Allee- und Einzelbäume sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Bäume führen können. Pflegemaßnahmen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
- 5.3 Zum Ausgleich der durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche eine 5 m breite, mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Hecke ist im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Zum Ausgleich der durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den privaten Grundstücken jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.
- 5.5 Die Ausgleichsmaßnahmen, die unter den Punkten 5.3 und 5.4 festgesetzt sind sowie unter „Hinweise“ genannt sind, werden den jeweiligen Eigentümern (Eingriffsverursacher) der Ergänzungsfläche zugeordnet.
- 5.6 Die beim Rückbau vorhandener Altanlagen anfallenden Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.8 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 5.9 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) rückstandslos zu beseitigen.
- 5.10 Alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind einer 3-jährigen Entwicklungsphase zu unterziehen.

Plangrundlagen:
Auszug aus der Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Rupensdorf; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Grünhagen, Schönberg; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; eigene Erhebungen



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.11.2014 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land erfolgt.

Stadt Schönberg, den 14.3.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am 16.10.2014 den Entwurf der Klarstellung- und Ergänzungssatzung und den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Stadt Schönberg, den 14.3.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2014 bis zum 15.12.2014 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 01.11.2014 bekannt gemacht worden.

Stadt Schönberg, den 14.3.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Schönberg, den 14.3.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 22.09.2015 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.09.2015 gebilligt.

Stadt Schönberg, den 14.3.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

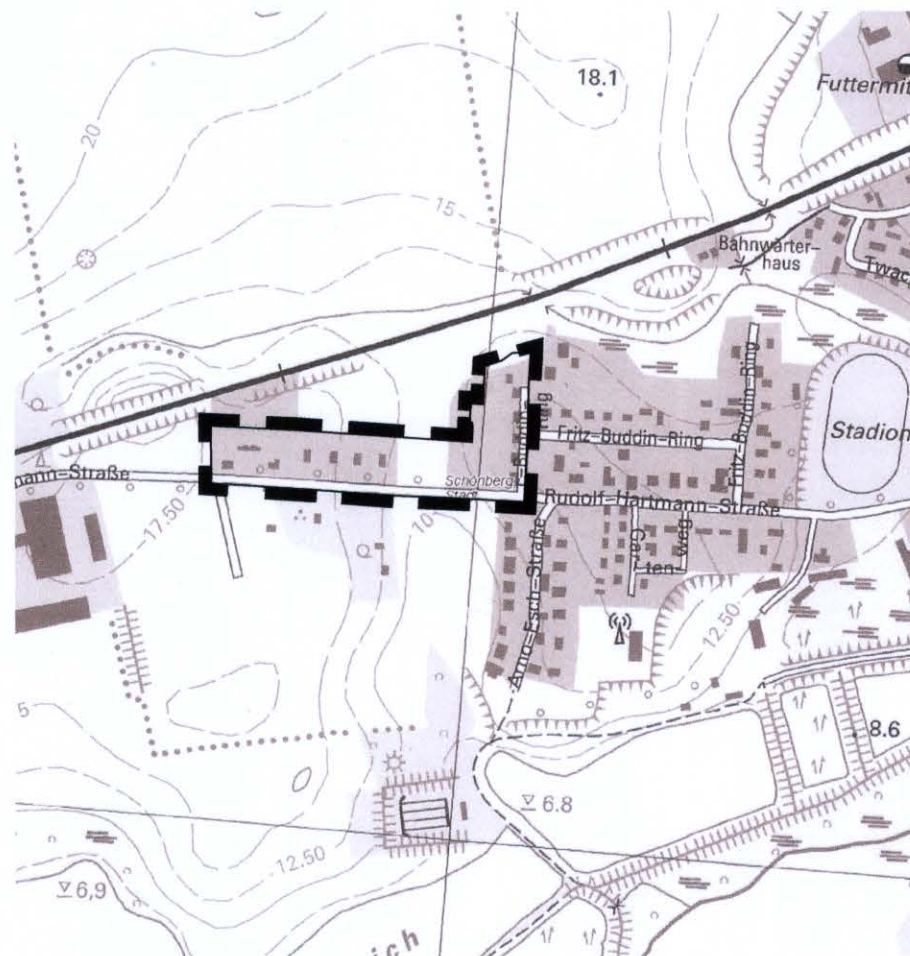
6. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit am 22.09.2015 ausgefertigt.

Stadt Schönberg, den 14.3.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Beschluss über die Satzung zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 24.03.2016 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 24.03.2016 in Kraft getreten.

Stadt Schönberg, den 14.3.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtslan



SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

über die
Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils Schönberg
im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße

SATZUNGSBESCHLUSS

22.09.2015