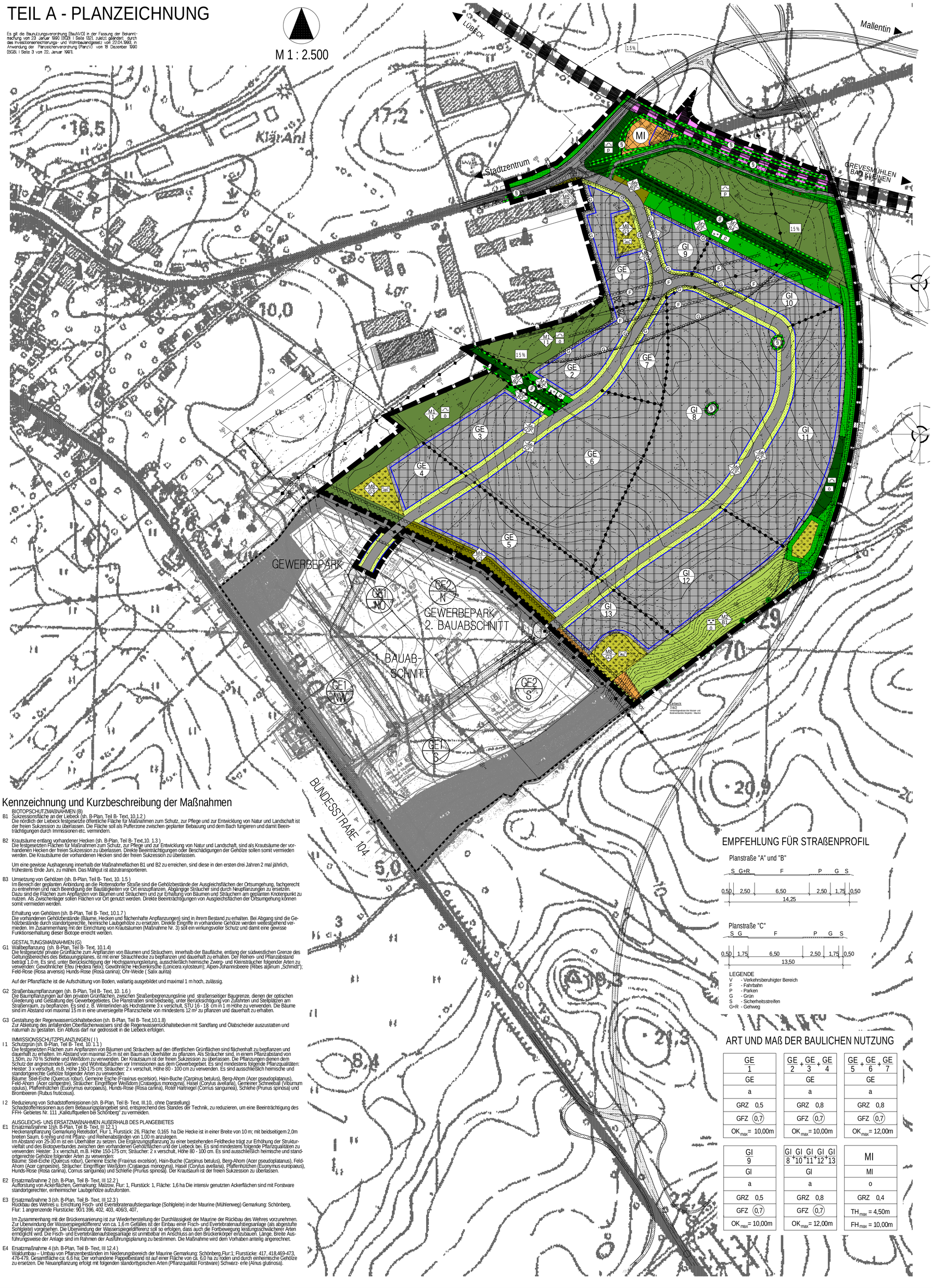
SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 012

INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "SABOWER HÖHE" IN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008 UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 von 22. Januar 1991).

M 1 : 2.500



Kennzeichnung und Kurzbeschreibung der Maßnahmen

BIOTOPSCHUTZMAßNAHMEN (B)

B1 Sukzessionsfläche an der Liebeck (sh. B-Plan, Teil B- Text, 10.1.2)
Die nördlich der Liebeck festgesetzte öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der freien Sukzession zu überlassen. Die Fläche soll als Pufferzone zwischen geplanter Bebauung und dem Bach fungieren und damit Beeinträchtigungen durch Immissionen etc. vermindern.

B2 Krautsäume entlang vorhandener Hecken (sh. B-Plan, Teil B- Text,10. 1.3)
Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind als Krautsäume der vorhandenen Hecken der freien Sukzession zu überlassen. Direkte Beeinträchtigungen oder Beschädigungen der Gehölze sollen somit vermieden werden. Die Krautsäume der vorhandenen Hecken sind der freien Sukzession zu überlassen.

Um eine gewisse Aushagerung innerhalb der Maßnahmeflächen B1 und B2 zu erreichen, sind diese in den ersten drei Jahren 2 mal jährlich, frühestens Ende Juni, zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

B3 Umsetzung von Gehölzen (sh. B-Plan, Teil B- Text, 10. 1.5)
Im Bereich der geplanten Anbindung an die Rottensdorfer Straße sind die Gehölzbestände der Ausgleichsflächen der Ortsumgehung, fachgerecht zu entnehmen und nach Beendigung der Bautätigkeiten vor Ort einzupflanzen. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dazu sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am geplanten Knotenpunkt zu nutzen. Als Zwischenlager sollen Flächen vor Ort genutzt werden. Direkte Beeinträchtigungen von Ausgleichsflächen der Ortsumgehung können somit vermieden werden.

Erhaltung von Gehölzen (sh. B-Plan, Teil B- Text, 10.1.7)
Die vorhandenen Gehölzbestände (Bäume, Hecken und flächenhafte Anpflanzungen) sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölzbestände durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Direkte Eingriffe in vorhandene Gehölze werden weitestgehend vermieden. Im Zusammenhang mit der Einrichtung von Krautsäumen (Maßnahme Nr. 3) soll ein wirkungsvoller Schutz und damit eine gewisse Funktionserhaltung dieser Biotope erreicht werden.

GESTALTUNGSMAßNAHMEN (G)

G1 Wallbepflanzung (sh. B-Plan, Teil B- Text, 10.1.4)
Die festgesetzte private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, innerhalb der Baufläche, entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist mit einer Strauchhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,0 m. Es sind, unter Berücksichtigung der Hochspannungsleitung, ausschließlich heimische Zwerg- und Kleinsträucher folgender Arten zu verwenden: Gewöhnlicher Efeu (Hedera Helix); Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum); Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum „Schmidt"); Feld-Rose (Rosa arvensis) Hunds-Rose (Rosa canina); Ohr-Weide (Salix aurita)

Auf der Pflanzfläche ist die Aufschüttung von Boden, wallartig ausgebildet und maximal 1 m hoch, zulässig.

G2 Straßenbaumpflanzungen (sh. B-Plan, Teil B- Text, 10. 1.6)
Die Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, dienen der optischen Gliederung und Gestaltung des Gewerbegebietes. Die Planstraßen sind bedseitig, unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen am Straßenraum, zu bepflanzen. Es sind z. B. Winterlinden als Hochstämme 3 x verschult, STU 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

G3 Gestaltung der Regenwasserrückhaltebecken (sh. B-Plan, Teil B- Text,10.1.8)
Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind die Regenwasserrückhaltebecken mit Sandfang und Ölabscheider auszustatten und naturnah zu gestalten. Ein Abfluss darf nur gedrosselt in die Liebeck erfolgen.

IMMISSIONSSCHUTZPFLANZUNGEN (I)

I 1 Schutzgrün (sh. B-Plan, Teil B- Text, 10. 1.1)
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen sind flächenhaft zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Abstand von maximal 25 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Als Sträucher sind, in einem Pflanzabstand von 1,50m, zu 70 % Schlehe und Weißdorn zu verwenden. Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen. Die Pflanzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Garten- und Wohnbauflächen vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Heister: 3 x verschult, m.B. Höhe 150-175 cm; Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80 - 100 cm zu verwenden. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:
Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Hain-Buche (Carpinus betulus), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Sträucher: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hunds-Rose (Rosa canina), Rotef Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa) und Brombeeren (Rubus fruticosus).

I 2 Reduzierung von Schadstoffemissionen (sh. B-Plan, Teil B- Text, III.10., ohne Darstellung)
Schadstoffemissionen aus dem Bebauungsplangebiet sind, entsprechend des Standes der Technik, zu reduzieren, um eine Beeinträchtigung des FFH- Gebietes Nr. 111 „Kalktuffquellen bei Schönberg" zu vermeiden.

AUSGLEICHS- UNS ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

E1 Ersatzmaßnahme 1(sh. B-Plan, Teil B- Text, III.12.1)
Heckenanpflanzung Gemarkung Retelsdorf, Flur 1, Flurstück: 26, Fläche: 0,165 ha Die Hecke ist in einer Breite von 10 m; mit beidseitigem 2,0m breiten Saum, 6 reihig und mit Pflanz- und Reihenabständen von 1,00 m anzulegen.
Im Abstand von 25-30 m ist ein Überhälter zu setzen. Die Eingrünungspflanzung zu einer bestehenden Feldhecke trägt zur Erhöhung der Strukturvielfalt und des Biotopverbundes zwischen den vorhandenen Gehölzflächen und der Liebeck bei. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Heister: 3 x verschult, m.B. Höhe 150-175 cm; Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80 - 100 cm. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:
Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Hain-Buche (Carpinus betulus), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Sträucher: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hunds-Rose (Rosa canina), Cornus sanguinea) und Schlehe (Prunus spinosa). Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

E2 Ersatzmaßnahme 2 (sh. B-Plan, Teil B- Text, III 12.2)
Aufforstung von Ackerflächen, Gemarkung: Malzow, Flur: 1, Flurstück: 1, Fläche: 1,6 ha Die intensiv genutzten Ackerflächen sind mit Forstware standortgerechter, einheimischer Laubgehölze aufzuforsten.

E3 Ersatzmaßnahme 3 (sh. B-Plan, Teil B- Text, III 12.3)
Rückbau des Wehres u. Errichtung Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage (Sohlgleite) in der Maurine (Mühlenweg) Gemarkung: Schönberg, Flur: 1 angrenzende Flurstücke: 90/1 396, 402, 403, 406/3, 407,

Im Zusammenhang mit der Brückensanierung ist zur Wiederherstellung der Durchlässigkeit der Maurine der Rückbau des Wehres vorzunehmen. Zur Überwindung der Wasserspiegeldifferenz von ca. 1,6 m Gefälles ist der Einbau einer Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage (als abgestufte Sohlgleite) vorgesehen. Die Überwindung der Wasserspiegeldifferenz soll so erfolgen, dass auch die Fortbewegung leistungsschwächerer Arten ermöglicht wird. Die Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage ist unmittelbar im Anschluss an den Brückenkörper einzubauen. Länge, Breite Ausführungsweise der Anlage sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu bestimmen. Die Maßnahme wird dem Vorhaben anteilig angerechnet.

E4 Ersatzmaßnahme 4 (sh. B-Plan, Teil B- Text, III 12.4)
Waldumbau – Umbau von Pflanzenbeständen im Niederungsbereich der Maurine Gemarkung: Schönberg,Flur:1; Flurstücke: 417, 418,469-473, 476-479. Gesamtfläche ca: 6,6 ha; Der vorhandene Pappelbestand ist auf einer Fläche von ca. 6,0 ha zu roden und durch einheimische Gehölze zu ersetzen. Die Neuanpflanzung erfolgt mit folgenden standorttypischen Arten (Pflanzqualität Forstware) Schwarz- erle (Alnus glutinosa).

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße "A" und "B"

S	G+R	F	P	G	S
0,50	2,50	6,50	2,50	1,75	0,50

14,25

Planstraße "C"

S	G	F	P	G	S
0,50	1,75	6,50	2,50	1,75	0,50

13,50

LEGENDE
V - Verkehrsberuhigter Bereich
F - Fahrbahn
P - Parken
G - Grün
S - Sicherheitsstreifen
G+R - Gehweg

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GE 1	GE 2 + GE 3 + GE 4	GE 5 + GE 6 + GE 7
GE	GE	GE
a	a	a
GRZ 0,5	GRZ 0,8	GRZ 0,8
GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	GFZ (0,7)
OK_{max}= 10,00m	OK_{max}= 10,00m	OK_{max}= 12,00m

GI 9	GI GI GI GI GI 8 + 10 + 11 + 12 + 13	MI
GI	GI	MI
a	a	o
GRZ 0,5	GRZ 0,8	GRZ 0,4
GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	TH_{max} = 4,50m
OK_{max}= 10,00m	OK_{max}= 12,00m	FH_{max} = 10,00m

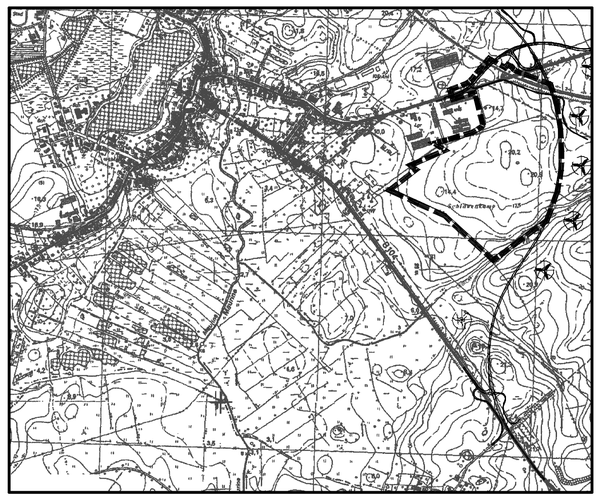
ZEICHENERKLÄRUNG

- Baugrenzen der Gewerbe- und Industriegebiete GE 1 - GE 7 und GI 8 - GI 13
- Gewerbegebiete / Mischgebiet
- Straßenfläche mit Straßenbegleitgrün
- Bahnanlagen
- Vorgartenbereich
- öffentliche/private Flächen
- Schutzpflanzung
- Sukzessionsfläche
- Krautsaum
- Regenwasserrückhaltebecken
- Gehölzflächen, Anpflanzung
- Gehölzflächen, Erhaltung
- Einzelbaum, Erhaltung
- Kennzeichnung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gem. Teil B – M nach lfd. Nr./und gem. Grünordnungsplan nach lfd. Nr. für I - Immissionsschutzpflanzung; B - Biotopschutzmaßnahmen; G - Gestaltungsmaßnahmen; E - Ersatzmaßnahmen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, § 20 Biotope nach LNatG M-V
- Entfallende Objekte, Darstellungen z.B. §20 Biotope nach LNatG M-V
- GFL-R/GL-R Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten / mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Wasserfläche
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (F-Hochspannungsleitung, G-Geruchsimmission)
- 15% Kennzeichnung der Isoplethen der Geruchswahrnehmungshäftigkeit von 15%
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhab eines Baugebietes
- 497/15 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- 14 Höhenlinien
- Standorte auf denen ausnahmsweise die Errichtung von Windenergieanlagen zulässig ist.
- GE 1 Kennzeichnung der GE-Gebiete nach Art der Nutzung und nach lfd. Nr des Teilbereiches des Gesamtgebietes
- GI 1 Kennzeichnung der GI-Gebiete nach Art der Nutzung und nach lfd. Nr des Teilbereiches des Gesamtgebietes
- MI Kennzeichnung des MI-Gebietes

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 012 DER STADT SCHÖNBERG

INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "SABOWER HÖHE" IN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008



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

Planungsstand: 20 April 2006

LK NWM / Stadt Schönberg / B 012 / GOP / Stand: ENDGÜLTIGES EXEMPLAR