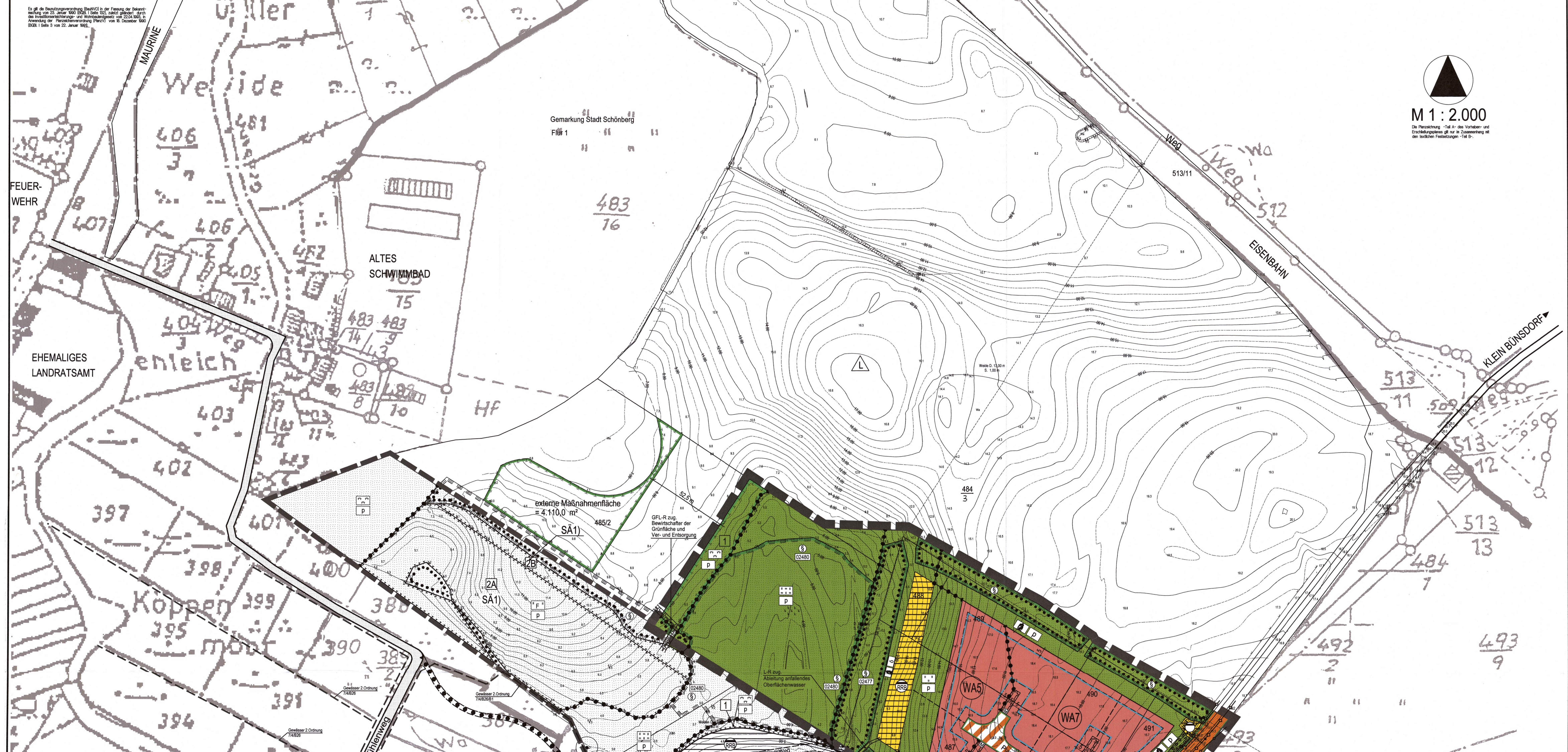
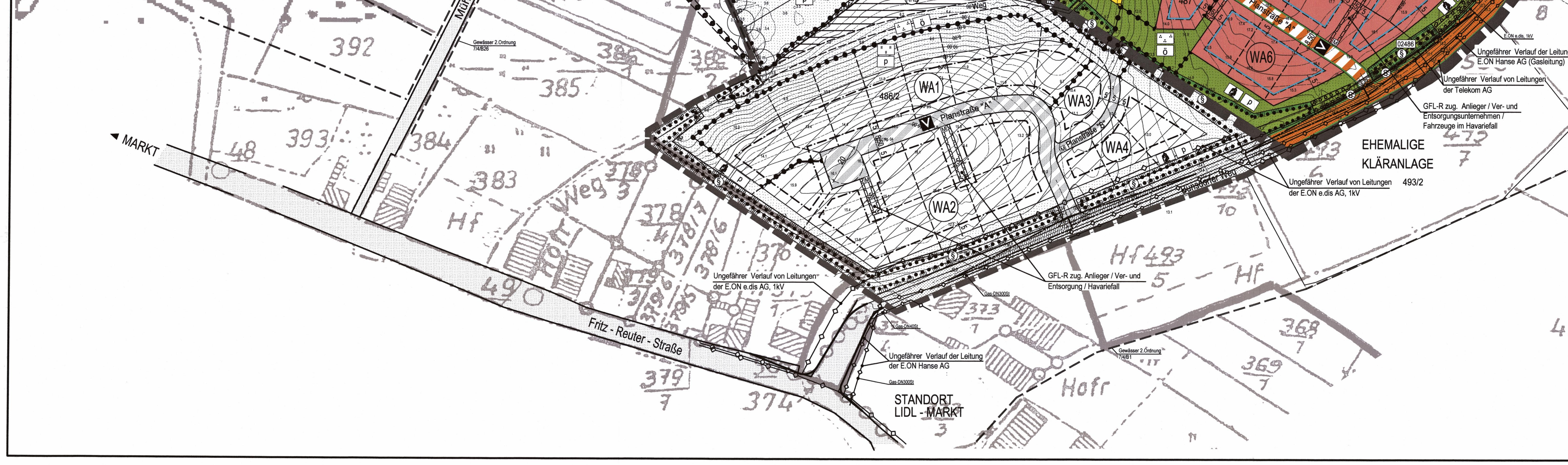
SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 014.1 - 2. TEIL FÜR DEN "WOHNPARK AM BÜNSDORFER WEG" UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

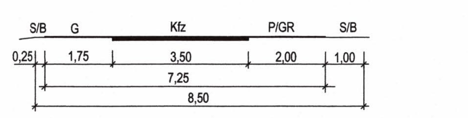
TEIL A - PLANZEICHNUNG



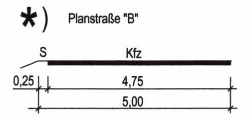


STRAßENPROFILE

Planstraße 'A'



*) Planstraße "B"



LEGENDE
Kfz - Fahrbahn
G - Gehweg
GR - Grün / Gebüsch
S - Sicherheitsstreifen
P - Parken
B - Böschung

SÄ1)
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

*) WA1	*) WA2 + WA3 + WA4	WA5	WA6	WA7
WA	WA	WA	WA	WA
0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
I	I	ausnahmsweise II i.V. mit Teil B, Zif. I.2.	I	I
ED o	ED o	ED o	ED o	ED o
TH_{max} = 3,80m	TH_{max} = 3,80m	TH_{max} = 3,80m	TH_{max} = 3,80m	TH_{max} = 3,80m
FH_{max} = 9,00m	FH_{max} = 9,00m	FH_{max} = 9,00m	FH_{max} = 9,00m	FH_{max} = 9,00m
DN 12°- 45°	DN 30°- 45°	DN 12°- 45°	DN 30°- 45°	DN 30°- 45°

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	**Par. 9 (1) 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	**Par. 9 (1) 1 BauGB, Par. 16 BauNVO**
GRZ 0,24	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
THmax=3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FHmax=9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
DN 30°- 45°	Dachneigung z.B 30° bis 45°	
	BAUWEISE	**Par. 9 (1) 2 BauGB, Par. 22 und Par. 23 BauNVO**
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	**Par. 9 (1) 11 BauGB, Par. 9 (6) BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	**Par. 9 (1) 12, 14 BauGB, Par. 9 (6) BauGB**
	Flächen für Versorgungsanlagen	
RRB	Regenwasserrückhaltebecken	
	Gasreglerstation	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	**Par. 9 (1) 13 BauGB, Par. 9 (6) BauGB**
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	**Par. 9 (1) 15 BauGB**
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
*)	Wiese	
*) G	Wiese oder Gartenland	
*) F	Frischweide	
	Feuchtwiese	
	Sukzessionsfläche	
	Saum/Hecke	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	**Par. 9 (1) 20 BauGB, Par. 9 (6) BauGB**
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
1	Kennzeichnung der Maßnahmen nach laufender Nummer, siehe Teil B Text	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	**Par. 9 (1) 25 BauGB, Par. 9 (6) BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB, Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 (1) 25b BauGB, Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Par. 9 (6) BauGB
§ 02477	Biotope nach § 20 LNatG M-V mit Biotop Nr. nach Biotopkartieratlas M-V/LINFOS-MV	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
L-R	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
S	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - (S - Sichtflächen)	Par. 9 (1) 10 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO, Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 014.1 - 2. Teil der Stadt Schönberg	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 - 1.Teil	Par. 9 (7) BauGB
11,50	Höhenbezugspunkt, z.B. 11,50m ü. HN	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
487	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
5	Bemaßung in Metern
	Sichtdreiecke
WA1	Bezeichnung des WA-Gebietes mit laufender Nr.
M	Müllbehältersammelplätze
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Weg in Grünfläche innerhalb des Plangebietes
	Weg in Grünfläche außerhalb des Plangebietes
L	Lagefestpunkt außerhalb des Plangebietes
SÄ1)	Kennzeichnung von Änderungen gemäß der Satzung über die 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 14.1 - 1. Teil
SÄ2)	Kennzeichnung von Änderungen gemäß der Satzung über die 2. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 14.1 - 1. Teil
*)	Darstellungen und Inhalte, die nur für den Bebauungsplan Nr. 14.1 - 1. Teil gelten

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausnahmsweise ist in dem Gebiet WA 5 die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen zulässig, für den Fall, dass neben dem allgemein zulässigen Erdgeschoss auch das Kellergeschoss als Vollgeschoss zu zählen ist. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

5. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist als konstruktive Sockelhöhe zu betrachten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante des Fertigfußbodens und dem Bezugspunkt. Sie ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden in Bezug auf die Sockelhöhe, die der Höhe des fertiggestellten Fußbodens entspricht, bestimmt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufstrebendem Außenmauerwerk und Dachaußenhautfläche. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben – Traufhöhe, Firsthöhe – wird die mittlere Geländehöhe des überbaubaren Grundstückteils im Plan festgesetzt. Die Geländehöhe innerhalb der Gebiete ergibt sich nach Herstellung der Erschließungsanlagen und entsprechender Modellierung und Anpassung des Geländes. Die Sockelhöhe darf maximal 50 cm über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERGESTALTUNG

Innerhalb der Baugebiete sind auf den einzelnen Baugrundstücken umfangreiche Aufschüttungen, die zu einer Veränderung des natürlichen Geländeeindrucks führen, nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen unzulässig. Modellierungen sind nur im Zusammenhang mit der Einbettung des Gebäudes und zur harmonischen Angleichung des Geländes zulässig.

2. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszubilden und mit Hartdacheindeckung zu decken. Eindeckungen mit Reet oder als Gründach sind zulässig. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Dachneigungen werden für die Hauptgebäude gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.
Innerhalb des Gebietes WA 5 sind für flachgeneigte Dächer auch Dachdeckungen aus Stehfalzblechen zulässig. Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

3. AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig:
- hochglänzende Baustoffe
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Die Verwendung von mattglänzenden und engobierten Baustoffen für die Außenwände ist zulässig. Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer auf den dafür festgesetzten Müllbehältersammelplätzen bereitzustellen, sofern die Grundstücke nicht selbst anfahrbar sind.

6. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Geh- und Radwege innerhalb oder außerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken zu befestigen. Sie können auch mit Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden.

7. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

8. 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 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

9. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
AUSGLEICHSREGELUNG
(§ 8a BNatSchG)

1. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die mit Anpflanzgeboten festgesetzte Flächen sind als Strauchhecke mit Überhältern auszubilden. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß nachfolgender Gehölzliste zu verwenden.

Bäume:
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)

Sträucher:
- Gemeine Haselnuss (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)
- Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Purgier-Kreuzdorn (Rahmnus cathartica)
- Hunds-Rose (Rosa canina) u.a. Wildrosenspezies

Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister, 2xv, Höhe 175/200 cm
Sträucher: Strauch, 3xv, Höhe 125/150 cm.

Die Heckenpflanzung ist 3-reihig auszubilden. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00 m zu bemessen.

2. FLÄCHEN MIT ERHALTUNGSGEBOTEN

Vorhandene Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig.

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1 Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum" sind der freien Sukzession zu überlassen. Auf den privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Saum" ist auch eine extensive Wiesennutzung zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen (auch untergeordnete Nebengebäude, Schuppen etc.) in diesem Bereich ist nicht zulässig. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Hecke als Lebensraum führen (Sekundäreffekte), sind unzulässig. Die Wiesenflächen sind durch eine maximal zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. durchzuführen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Entsorgung von Gartenabfällen sind unzulässig.

3.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese" können als Wiesenfläche genutzt werden. Die Wiesenflächen sind durch Mahd und/oder Beweidung regelmäßig zu pflegen. Eine Nutzung der Flächen als Gartenland ist nicht zulässig. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

3.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist durch Mahd ständig kurz zu halten. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines unbefestigten wassergebundenen Weges zulässig. Die Düngung der Fläche bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3.4 Die private Grünfläche im westlichen Plangebiet mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche" ist der freien Sukzession zu überlassen. Mit der vollständigen Auflassung soll ein gehölzreiches Klimaxstadium erreicht werden. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Sukzessionsfläche führen könnten, sind nicht zulässig.

3.5 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feuchtwiese" ist der freien Sukzession zu überlassen. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Feuchtwiese führen könnten, sind nicht zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

4.1 Die Maßnahmeflächen 1 mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche" sind der freien Sukzession zu überlassen. Jegliche Nutzungen sind auf diesen Flächen auszuschließen.

5. SONSTIGE MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

Die Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Das nördlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit extensiver Pflege auszubilden. Die nicht von technischen Anlagen betroffenen Flächen sollten mindestens zu 30 % mit standortgerechten heimischen Arten bepflanzt werden. Neben den Arten der Gehölzliste aus III.1 können folgende weitere Arten verwendet werden: Grau-Weide, Bruch-Weide, Korb-Weide, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Esche, Wasser-Schneeball. Die Pflanzqualitäten sind gemäß 3.1 zu verwenden.

Bei der Herstellung der Regenwasserrückhaltebecken sind Beeinträchtigungen angrenzender geschützter Biotope zu vermeiden. Negative anlagen- und baubedingte Eingriffe in diese Biotope sind auszuschließen. Das Befahren der festgesetzten angrenzenden Biotope im Rahmen von Pflege Herstellungsmaßnahmen der Becken und die Ablagerung von Boden u.a. Materialien ist unzulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Landkreises sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten „unvermutet" Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 abs.3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 27 Abs. 1 u. 3 DSchG M-V).

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mindestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Somit ist gewährleistet, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Für das Plangebiet liegen beim Landkreis derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtigte Flächen vor. Es wird keine Gewähr für die Freiheit des Bebauungsplangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtigte Flächen durch den Landkreis übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass der Planbereich als nicht kampfmittelbelasteter Bereich benannt ist. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit der entsprechenden Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle hinzuzuziehen.

5. FESTPUNKTE DES AMTLICH GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Lagefestpunkt der amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Umgebungsbereich bis zu 25 m haben Lagefestpunkte (TP) wichtige unterirdische Festpunkte. Bei Bedarf sind genauere Informationen beim Landesvermessungsamt einzuholen. Vermessungsmarken sind nach § 7 VermKatG gesetzlich geschützt. Falls ein Festpunkt durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die gesetzliche Bestimmung ist eine Ordnungswidrigkeit und wird entsprechend geahndet.

V. HINWEISE

1. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

1.1 Zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil verbundenen Eingriffe wird die Maßnahmenfläche 2B aus dem Bebauungsplan Nr. 14.1 – 1. Teil herangezogen. Die Maßnahmefläche 2 mit der Zweckbestimmung „Frischweide / Frischwiese" ist als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Der gesondert gekennzeichnete Teil der Maßnahmenfläche 2A in einer Größe von 10.700 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 1. Teil zugeordnet. Die Maßnahmenfläche 2B in einer Größe von 1.535 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil zugeordnet.

1.2 Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits der mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil verbundenen Eingriffe werden 4.110 m² intensiv genutztes Grünland auf dem Flurstück 485/2 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg dauerhaft extensiviert. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. durchzuführen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen – bezogen auf den jeweiligen Erschließungsabschnitt – vorzunehmen. Durch einen städtebaulichen Vertrag sowie im Erschließungsvertrag wird die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgesichert.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Unter Bezug auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 15.04.2003 zu eingereichten Unterlagen über die beabsichtigte Regenentwässerung durch das Ingenieurbüro Groth und Michelis wird darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Einleitgenehmigung nicht erforderlich ist, da die Ableitung von Regenwasser aus den Regenwasserrückhaltebecken/-versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes nur als Notüberlauf zu betrachten ist.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Es wurden gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch Gerüche durch das Ingenieurbüro ECO-CERT durchgeführt. Beeinträchtigungen durch Gerüche von der Schweinemastanlage an der Rottensdorfer Straße sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Um Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse durch Gerüche des Abwasserpumpwerkes zu vermeiden, ist unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse der Einsatz eines Biofilters erforderlich. Die Realisierung ist im städtebaulichen Vertrag abzusichern, so dass keine Aufwendungen auf die Stadt entfallen.

5. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung wird durch die Herstellung von Hydranten abgesichert. Die Löschwasserversorgung ist seitens des Erschließungsträgers über einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzusichern, so dass keine Aufwendungen auf die Stadt entfallen.

6. BAULASTEN

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Plangebiet sind die Eintragungen von Baulasten vor Baubeginn (vorbehaltlich der privatrechtlichen Regelung) vorzunehmen, um die in § 4 Abs. 1 LBauO M-V geforderte Erschließung zu sichern.

7. BODENARBEITEN

Anfallender Bodenaushub der nicht im Gebiet wieder eingebaut wird, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist nachzuweisen. Aufschüttungen von mehr als zwei Metern Höhe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern im Außenbereich sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.05.2001/präz. 24.01.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung am 25.05.2001 und die Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am 22.02.2002 erfolgt.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 24.10.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 014.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 014.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2003 bis zum 10.02.2003 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass die Planung umweltverträglich ist und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mit geteilt worden.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat am 15.12.2005 den erneuten Entwurf mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

9. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14.1 - 2. Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.01.2006 bis zum 23.01.2006 während der Dienststunden nach Par. 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass die Planung umweltverträglich ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 23.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 30-06-2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.
, den 30.6.06 (Stempel) ...... Unterschrift

11. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen am 20.04.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1 - 2. Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften, wurde am 20.04.2006 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 014.1 - 2. Teil wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.04.2006 gebilligt.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1 - 2. Teil bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Schönberg, den 20.6.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1 - 2. Teil 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 am 30.6.2006 ortüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des (Tages der Bekanntmachung) 30.6.2006 in Kraft getreten.
Schönberg, den 11.7.2006 (Siegel) ......, Bürgermeister

SATZUNG

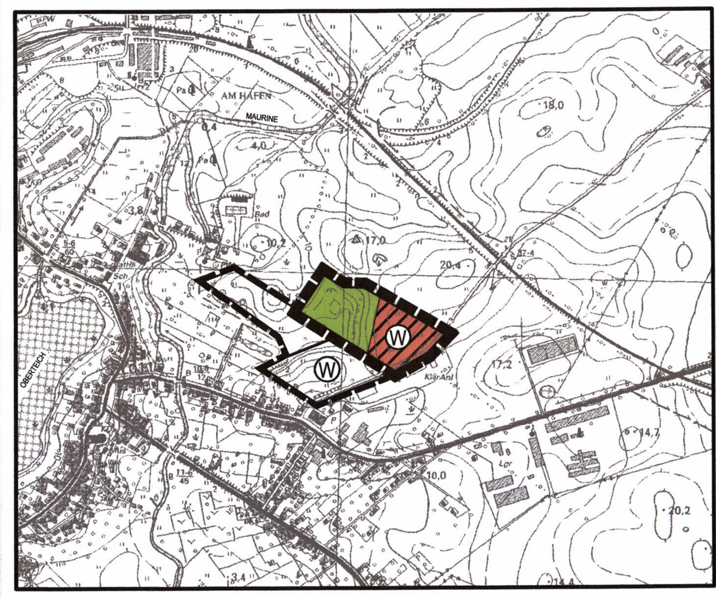
DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 014.1 - 2. Teil
FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPARK BÜNSDORFER WEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) einschließlichaller rechtsgültigen Änderungen sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. in GVOBl. S. 612), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordneten der Stadt Schönberg vom 20.4.2006 und in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.014.1 - 2. Teil für den "Wohnpark am Bünsdorfer Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 014.1 - 2.TEIL

FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPARK BÜNSDORFER WEG"



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

Planungsstand: 20. April 2006

SATZUNG