4/223/2020 **Stadt Schönberg**
Beschlussvorlage
öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Schönberg "Ortslage Kleinfeld - östliche Erweiterung" im Verfahren nach § 13 b BauGB hier-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Amt Schönberger Land	*Datum*
Fachbereich IV *Bearbeitung:* Gesa Kortas-Holzerland	19.05.2020

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)	02.06.2020	Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt
Die Stadt Schönberg verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet. Für die Ortsteile der Gemeinde sind die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung dargestellt. Im Ortsteil Kleinfeld ist neben gemischten Bauflächen der Bereich zwischen der historischen Ortslage und der Landestraße als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich nördlich der Dorfstraße ist derzeit noch nicht bebaut und soll für eine Bebauung vorbereitet werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 7. Mai 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ der Stadt Schönberg gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. November 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 22 soll als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
Die Anwendung des § 13b BauGB ist aus Sicht der Stadt Schönberg geeignet. Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich, in Angrenzung an die bebaute Ortslage und sollen für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Sie sind als Arrondierung der Ortslage bereits bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Dorfstraße.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung der derzeit nicht bebauten nordöstlichen Seite der Dorfstraße geschaffen werden, so dass eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung realisiert werden kann; die westliche Straßenseite ist bereits

vollständig bebaut. Das städtebauliche Ziel besteht in der Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilienhäusern.

Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die frühzeitige Information und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung, mit der Möglichkeit, dass sich die Öffentlichkeit während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern kann.

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) mit den Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet, begrenzt:
   - im Nordosten: durch landwirtschaftliche Flächen,
   - im Südosten: durch die Schönberger Straße (Landesstraße 01), die Schönberg und Dassow verbindet,
   - im Südwesten: durch die Dorfstraße,
   - im Nordwesten: durch die bebauten Grundstücke Dorfstraße 18.

   und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

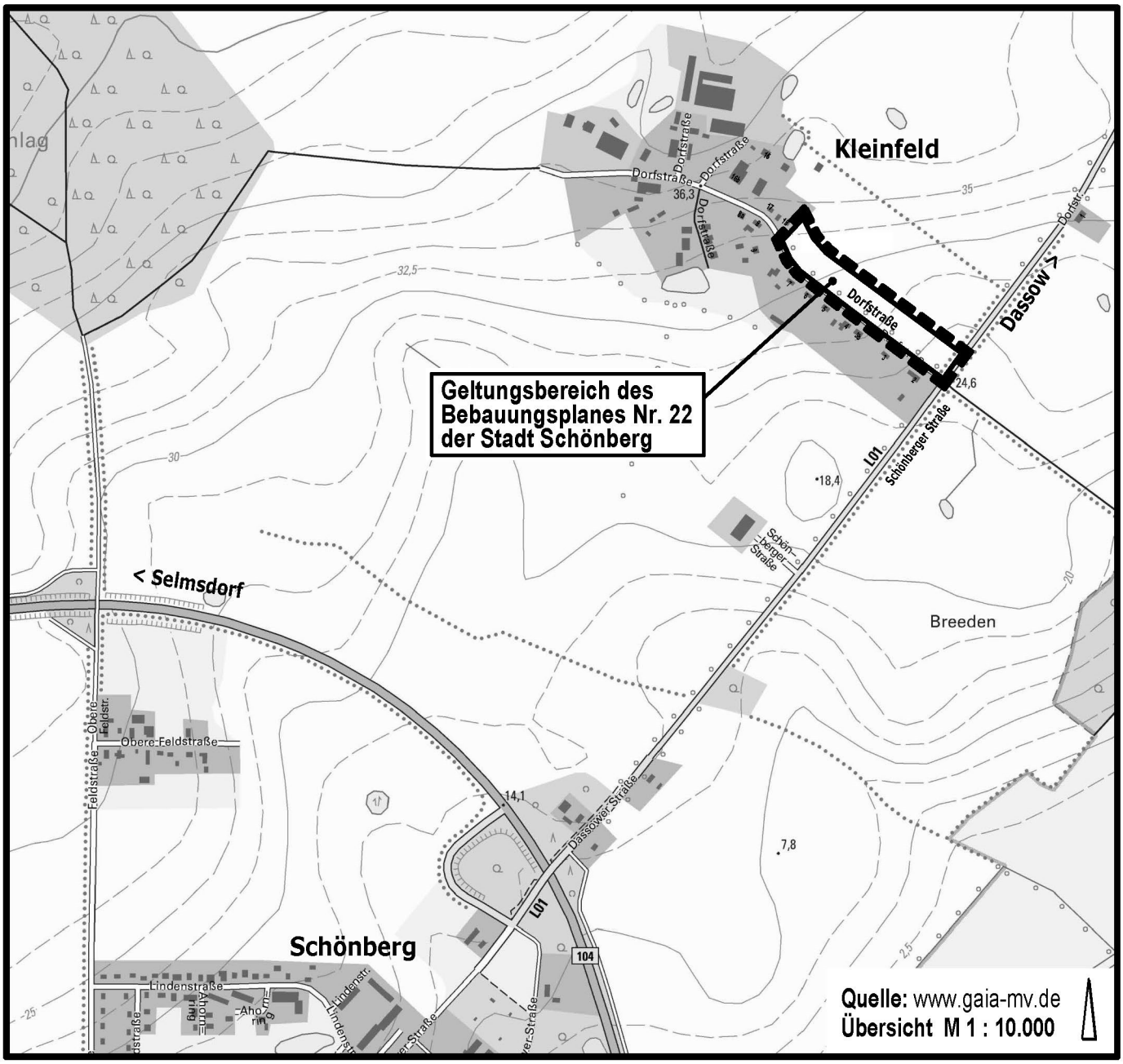
1	B22_Planteil (öffentlich)

2	B22_Text-Teil_B (öffentlich)

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER STADT SCHÖNBERG "ORTSLAGE KLEINFELD – ÖSTLICHE ERWEITERUNG" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

Variante 2



Planungsbüro Mahnel

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

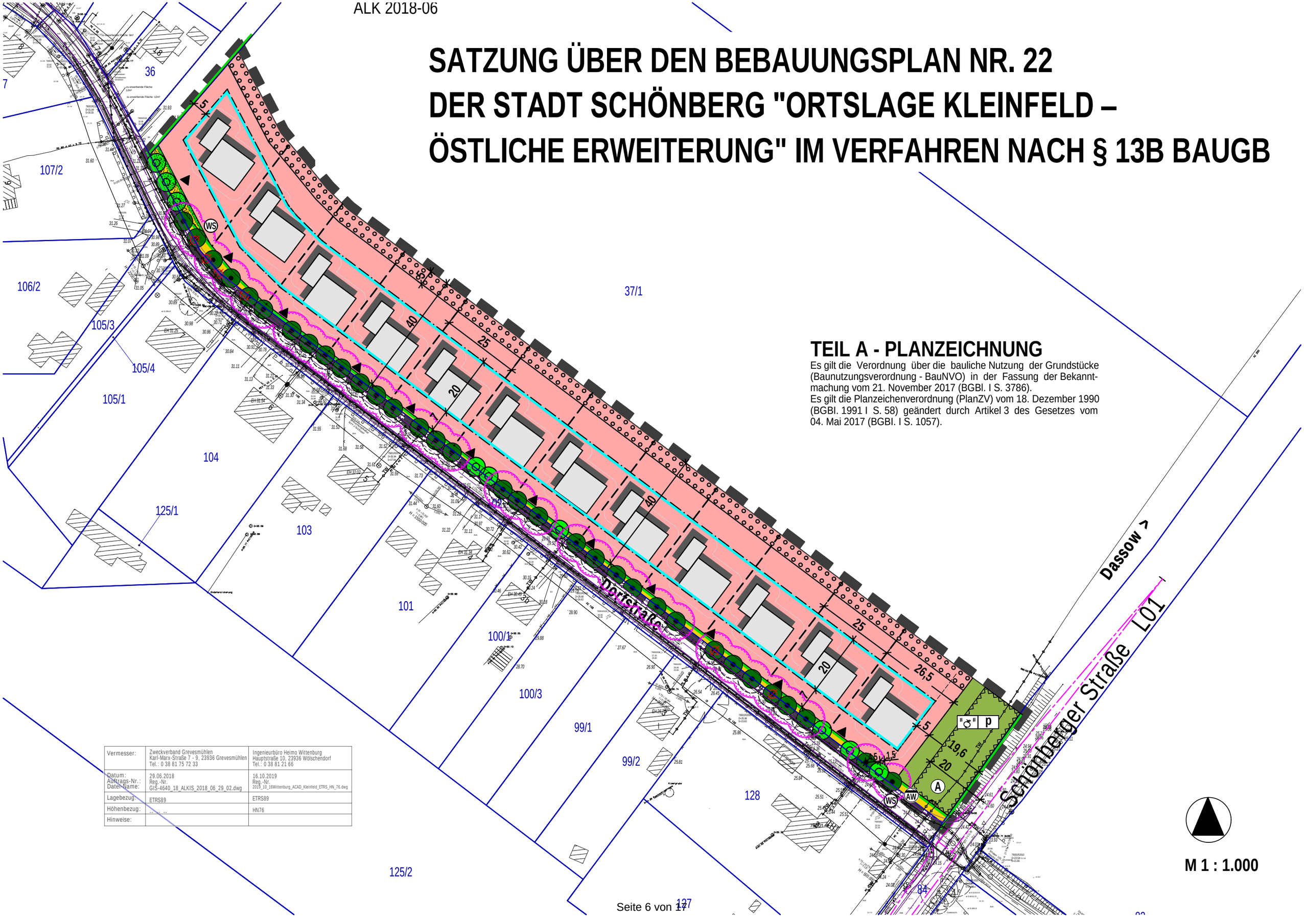
Planungsstand:
Arbeitsstand : 22. Mai 2020

LAGE AUF DEM LUFTBILD

M 1 : 2.500

Quelle: www.gaia-mv.de

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER STADT SCHÖNBERG "ORTSLAGE KLEINFELD – ÖSTLICHE ERWEITERUNG" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 - 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 0 38 81 75 72 33	Ingenieurbüro Heimo Wittenburg Hauptstraße 10, 23936 Wölschendorf Tel.: 0 38 81 21 66
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	29.06.2018 Reg.-Nr. GIS-4640_18_ALKIS_2018_06_29_02.dwg	16.10.2019 Reg.-Nr. 2019_10_16Wittenburg_ACAD_Kleinfeld_ETRS_HN_76.dwg
Lagebezug:	ETRS89	ETRS89
Höhenbezug:	- - - - -	HN76
Hinweise:		

M 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH_{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	Einfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - oberirdisch - unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
AW	Abwasserpumpwerk	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
"♂" p	Obstwiese, privat	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsbebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Schönberg	§ 9 Abs. 7 BauGB
A	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A-Anbauverbotszone)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO Abs. 6 BauNVO
WS	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterungen
37/1	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
Buche d=0.30 U=0.94 K=9.00	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
H	vorhandene Bushaltestelle
28.70	vorhandene Höhenangabe in Meter über HN76
5	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	Straßenplanung
	Sichtdreiecke

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet	**WA**	
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete Par. 4 BauNVO	
GRZ-Grundflächenzahl	0,25	
maximale Traufhöhe	TH_{max}	4,00 m
maximale Firsthöhe	FH_{max}	9,00 m

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER STADT SCHÖNBERG „ORTSLAGE KLEINFELD – ÖSTLICHE ERWEITERUNG“ GEMÄß § 13b BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,25 festgesetzt.

2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Traufhöhe als Höchstmaß mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe als Höchstmaß mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

2.2.3 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die Hauptfirstrichtung der Bebauung wird in Längsrichtung zur Straße (Traufstellung) festgesetzt.

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

5.1 Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

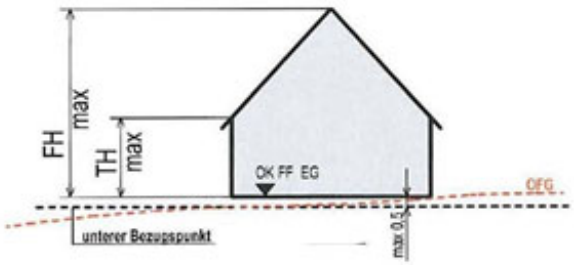
Entsprechende Festsetzungen werden während des Planaufstellungsverfahrens nach Vorlage der schalltechnischen Beurteilung mit dem Entwurf getroffen.

8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

8.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte Traufhöhe und Firsthöhe.

8.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln.

8.3 Prinzipskizze zu Traufhöhe, Firsthöhe, Erdgeschossfußboden



II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist als Wiesenfläche mit Obstgehölzen anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

2. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichspflanzung für Baumrodung
Die Eingriffe in Bäume einer Baumreihe werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutzes „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass – AlErl M-V) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt.
Für die Rodung von gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume einer Baumreihe für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist je Baumrodung ein Ausgleich im Verhältnis von 1:3 zu erbringen. Dabei ist von den drei zu kompensierenden Bäumen ein Baum zu pflanzen und für zwei nicht durch Pflanzung kompensierte Bäume eine Zahlung von 400,- € pro Baum in den Alleefond zu leisten oder zwei weitere Ausgleichspflanzungen vorzunehmen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5.4 des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,20 m und einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen.
Die Ausgleichspflanzungen sollen vorzugsweise als Lückenbepflanzungen der vorhandenen Baumreihe bzw. als Ergänzung einer vorhandenen Baumreihe bzw. Allee im Stadtgebiet erfolgen.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Anpflanzungen einer dreireihigen Hecke innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 150/175 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 14-16 cm):

Feld-Ahorn (Acer campestre),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Wildapfel (Malus sylvestris),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Stiel-Eiche (Quercus robur).

Sträucher (Höhe 80/100 cm):

Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa canina, Rosa corymbifera),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

4. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten, straßenbegleitenden Bäume einer Baumreihe an der „Dorfstraße “sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. FASSADEN UND DACHFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)

Dächer

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad zulässig.
Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).

1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Harteindeckung in einem roten bis braunen Farbspektrum oder in Anthrazittönen zulässig.

1.3 Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.4 Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude unzulässig.

Fassaden

1.5 Außenwände sind nur als verputzte Außenwandflächen, als Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen oder in Verbindung der Gestaltungsmöglichkeit zulässig.

1.6 Mit Holz verkleidete Außenfassaden sind nur giebelseitig und mit einem maximalen Anteil von 30 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

2. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

2.1 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück und nicht einsehbar unterzubringen. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

3.1 Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist oder Anforderungen des Schallschutzes entgegenstehen, sind Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen aus versickerungsfähigem Material auszuführen. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.

Vorgärten

3.2 Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie.
Innerhalb der Vorgärten sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig

Einfriedungen

3.3 Einfriedungen zur Dorfstraße sind nur als Laubholzhecken zulässig. In Verbindung mit den Hecken zur Einfriedung sind auch Zäune (Drahtzäune und Metallzäune) mit senkrechter Gliederung zulässig.

3.4 Die Höhe der Einfriedungen der Vorgärten darf eine Höhe von 2,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der Dorfstraße nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für seitliche Einfriedungen.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde, der Landkreis Nordwestmecklenburg, zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

4. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen II.3 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.

6. GESTALTUNGSSATZUNG

Die örtlichen Bauvorschriften gelten gemäß Gestaltungssatzung vom 03.12.1997 der Stadt Schönberg für die Ortsteile. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 für Kleinfeld befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung, sodass die Festsetzungen keinen Einfluss auf die Planung nehmen. Überdies werden aufgrund der diversen Darstellung der Ortsgestalt, welche teilweise stark von der Gestaltungssatzung abweicht, abweichende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die heutigen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden sollen mit entsprechenden modifizierten Gestaltungsfestsetzungen beachtet werden.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung
Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde

zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).