

SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNWALDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg"

für das Gebiet südwestlich der Dorfstraße in Stolzenburg

Satzung der Gemeinde Schönwalde über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“ für das Gebiet südwestlich der Dorfstraße in Stolzenburg (Gemarkung Stolzenburg, Flur 2, Flurstücke 31 und 32 (jeweils teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 4 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO

- Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (entspricht M2 in der Umweltprüfung) Auf der Ruderalfläche nördlich der Wohnbauflächen sind 10 St heimischer Sträucher locker verteilt zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: Holunder (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Gold-Johannisbeere (Ribes aureum), Hundsrose (Rosa canina) sowie Flieder (Syringa vulgaris). Aufkommender Bewuchs ist zweimal jährlich, nicht vor dem 15. August, mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes zu mähen. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten.
- (entspricht M3 in der Umweltprüfung) Auf den südlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Pappeln zu beseitigen. Die Feldsteinhaufen sind zu erhalten. Pro 2 m² ist ein heimischer Strauch zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt. Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: Holunder (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundsrose (Rosa canina) sowie Flieder (Syringa vulgaris). Weiterhin sind 4 Stieleichen 3x verpflanzt mit Ballen, Stammdurchmesser 16-18 cm in Reihe zu setzen.
- (entspricht M4 in der Umweltprüfung) Im Norden des Plangeltungsbereichs in der Fläche für die Landwirtschaft wird Acker in extensive Mähwiesen umgewandelt. Ziel ist die Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese

Anforderungen an die Bewirtschaftung:

- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Mahd mit Messerbalken, 10 cm über Geländeoberkante, max. einmal jährlich, mind. alle 3 Jahre nicht
- 2 x ab 1. September
- Abfuhr des Mahdgutes

Anforderungen an die Ersteinrichtung:

- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung
- Bei vermehrten Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

(entspricht M1 des Umweltberichtes) Pro 200 m² Neuversiegelung sind 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen Apfel: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gra-vensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen: z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julbirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten: z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 5 m² Lavendel oder Sommerflieder) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen

V Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen

M4 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung hier Hecke § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

M1 Fläche für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1 bis 3.3 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

32 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Mittelspannungsfreileitung

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat in ihrer Sitzung am 02.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“ gefasst. Der Beschluss ist am 24.11.2018 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. 11/2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 26.11.2018 bis 07.12.2018 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2018.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat in ihrer Sitzung am 09.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Uecker-Randow-Tal in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Siegel

Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

- Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“ wird hiermit ausgefertigt.

Schönwalde, den

Siegel

Bürgermeisterin

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schönwalde, den

Siegel

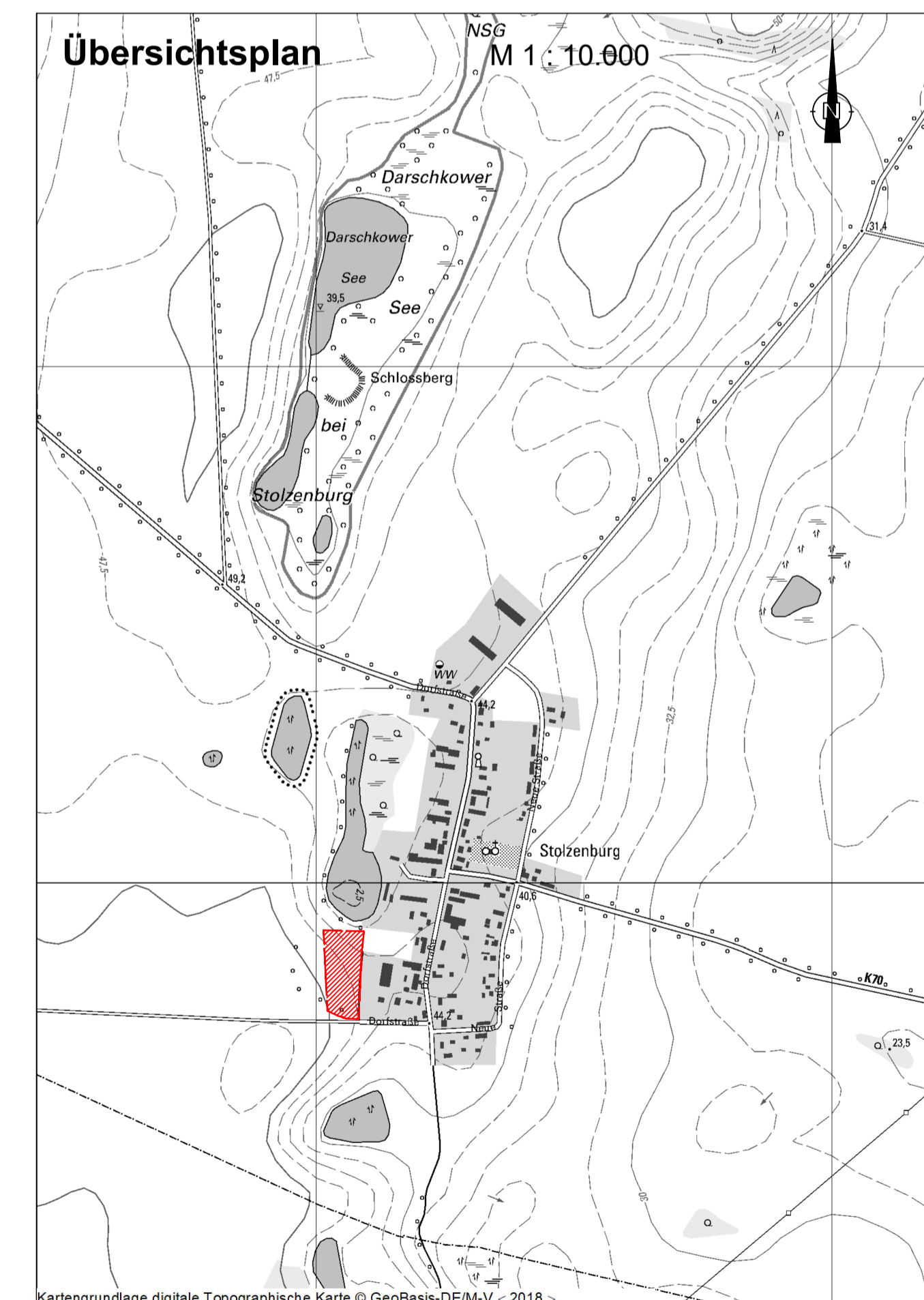
Bürgermeisterin

III. Darstellungen ohne Normcharakter

32 Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

3 Ordnungsnummer der Baugrundstücke Parzellierungsvorschlag

Es gilt die PlanZV vom 18.12.1990, die zuletzt am 4.05.2017 geändert worden ist. Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017



Übersichtsplan
M 1 : 10.000
Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Stolzenburg" der Gemeinde Schönwalde
Stand: Entwurf März 2019

Planverfasser: Gudrun Trautmann