

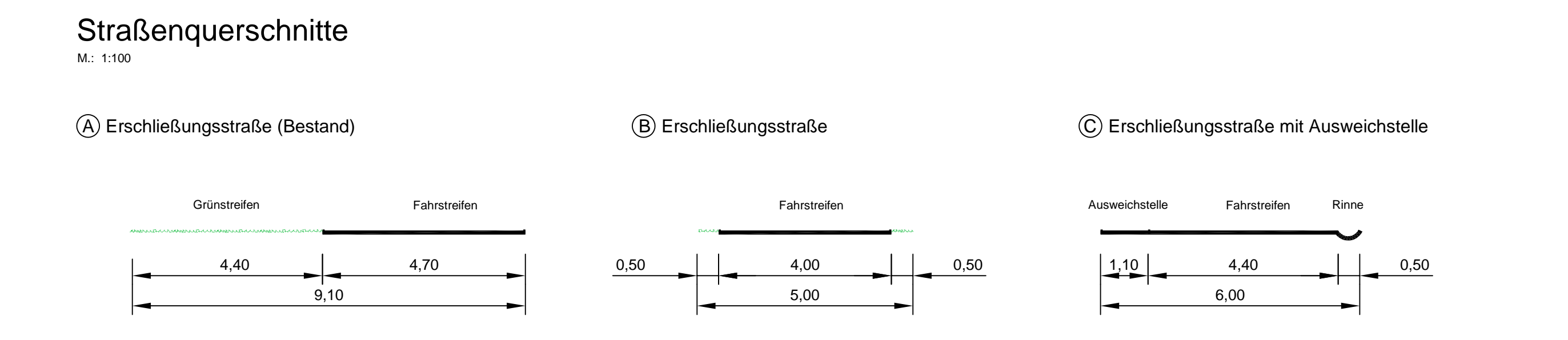
Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26 - Entwurf -

für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Planzeichnung - Teil A -



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- II Anzahl der Vollgeschosse (Zwingend)
- FH_{max} 8,50 m Firsthöhe maximal
- TH_{max} 4,75 m Traufhöhe maximal
- HBP 1 10,00 m ü. NHN Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN))
Höhensystem DHHN 2016

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Straßenbegleitgrün
- Private Grünfläche
- Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahmen mit Nummer
- Erhaltung: Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gehölzstreifen -
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Gemeinde u. Versorgungsträger (Ver- und Entsorgen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Nummer des Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Biotop § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 652 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO, § 13 a BauNVO)**
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind generell unzulässig, Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 **Beschränkung für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)**
Auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 4 müssen überdachte Stellplätze und Garagen mindestens einen Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
2. **Höhenbezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)**
Für die Höhe bauliche Anlagen ist in WA 1 und WA 2 ist der Höhenbezugspunkt 1 (HBP 1) heranzuziehen, innerhalb von WA 3 der HBP 2 und innerhalb von WA 4 der HBP 3.
3. **Höchstzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb von WA 1 sind je Hausgruppe maximal drei Wohneinheiten zulässig. Innerhalb von WA 2 sind bis zu 8 Wohneinheiten zulässig. Innerhalb von WA 4 wird festgesetzt, dass je vollendete 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.
4. **Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
In einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den neu anzulegenden Gehölzstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)**
- 5.1 **Anpflanzen von Obstbäumen (A 1)**
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 ist eine Streuobstwiese mit mindestens acht hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 **Anpflanzen von Einzelbäumen und Findlingshaufen (A 2)**
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 2 sind zehn Einzelbäume standortheimischer Baumarten in einer Pflanzqualität von mindestens 3-mal verpflanzt und Stammumfang mind. 16/18 cm (Obstbäume 10/12 cm) anzupflanzen. Es ist ein Findlingshaufen in Lage anzulegen.
6. **Pflanz und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
- 6.1 **Anpflanzen von Gehölzstreifen**
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Gehölzstreifen- am nördlichen sowie westlichen Rand des Plangebietes sind Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- 6.2 **Erhaltung von Bäumen**
Innerhalb der Umgrenzung zur Erhaltung von Bäumen sind bestehende Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m und mehr zugunsten einer parkartigen Gestaltung zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung heimischer und standortgerechter Bäume zu ersetzen.
7. **Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (§ 9 (1a) BauGB)**
- 7.1 **Vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF1**
Ersatz der potenziellen Bruthöhlen für den Star: Für den Verlust von zwei potenziellen Bruthöhlen zwei Ersatznistkästen für den Star zu installieren.
- 7.2 **Vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF2**
Ersatz der potenziellen Koloniebrutplätze für den Hausperling: Für den Verlust der potenziellen Koloniebrutplätze des Hausperlings sind 7 Ersatznistkästen mit je 3 Nistplätzen für den Sperlinge zu installieren.

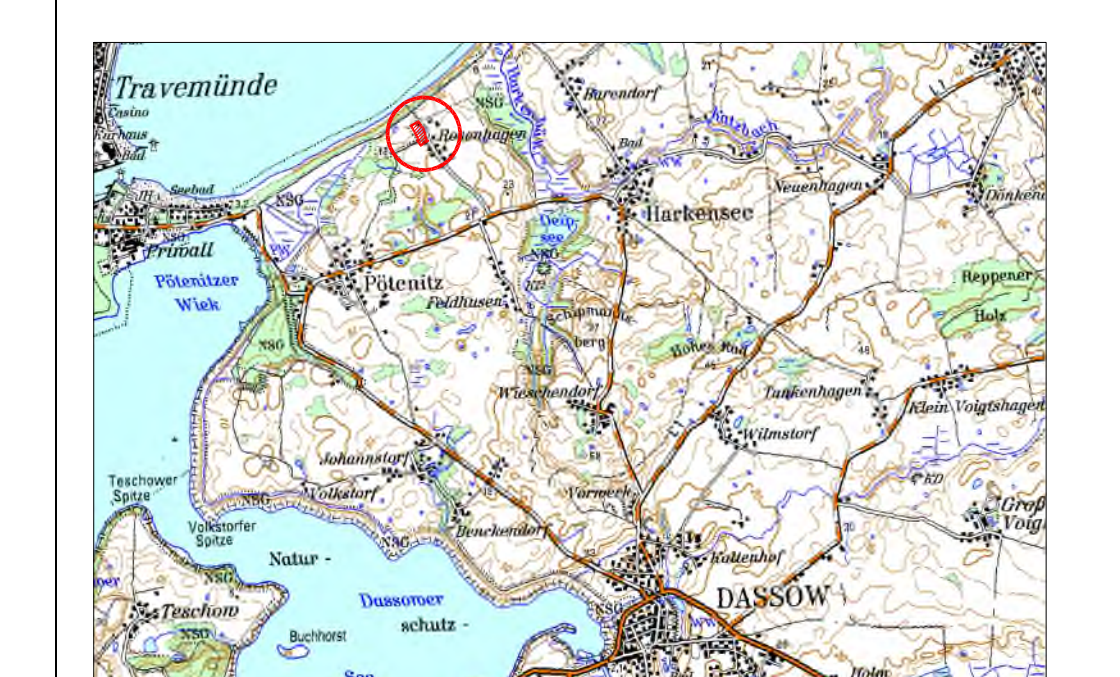
8. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V)**
- 8.1 **Dachmaterial**
Innerhalb des WA1 sind nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien sowie begrünte Dächer zulässig. Reetdächer und andere weiche Dachmaterialien sind unzulässig.
Carports und Garagen sind mit Gründächern herzustellen.
Nach Süden hin ausgerichtete Dachflächen sind mindestens zu 50 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten.
- 8.2 **Dachform**
Im Plangebiet sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für das WA 2.
- 8.3 **Fassadengestaltung**
Fassadengiebel sind maximal mit einem Glasanteil von 50 % der Fläche herzustellen. Holzfassaden sind unzulässig.
- 8.4 **Staffelgeschosse**
In den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind Staffelgeschosse oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig. Innerhalb des WA 2 ist ein Staffelgeschoss über dem 1.Obergeschoss zulässig.
- 8.5 **Gestaltung von Plätzen für Abfallbehälter**
Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind im Freien durch Einhausung in Holz, Ziegelstein oder Naturstein und / oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.
- 8.6 **Notwendige Stellplätze und Garagen**
Je erster Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten. Je zweiter Wohneinheit ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück vorzuhalten.
- 8.7 **Einfriedungen**
Einfriedungen, die unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche grenzen, sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.01.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am ... erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, FB IV - Gemeindeentwicklung, in 23923 Schönberg durchgeführt worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am ... erfolgt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom ... gemäß § 4 (1) BauGB von dem Inhalt des Vorentwurfes unterrichtet und zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auch den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
4. Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom ... bis ... im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, FB IV, Gemeindeentwicklung, 23923 Schönberg während der Dienststunden (Mo-Do 9.00-12.00 und Di-Do 14.00-18.00) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden.
Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Rehna, den ... Öff. best. Vermessungsingenieur
7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin
8. Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.
Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... ausgefertigt.
Stadt Dassow, den ... Bürgermeister
10. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26 sowie die Internetadresse der Stadt Dassow und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am ortsüblich 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist mit der Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.
Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow



STADT/GEMEINDE Stadt Dassow
über Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26 - Entwurf -
für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24"

IPP Ingenieurbüro für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
Postfach, Postfach 0404
Rendeburger Landstr. 196-198
D 24113 Kehl
Tel +49(0)5115 49 99-0 Fax +49 59 99
info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de

DATUM	13.10.2022
MASSSTAB	1:1.000
VERFAHRENSSTAND	Vorentwurf
	§ 3 (1) BauGB
	§ 4 (1) BauGB
	§ 3 (2) BauGB
	§ 4 (2) BauGB
	Satzung