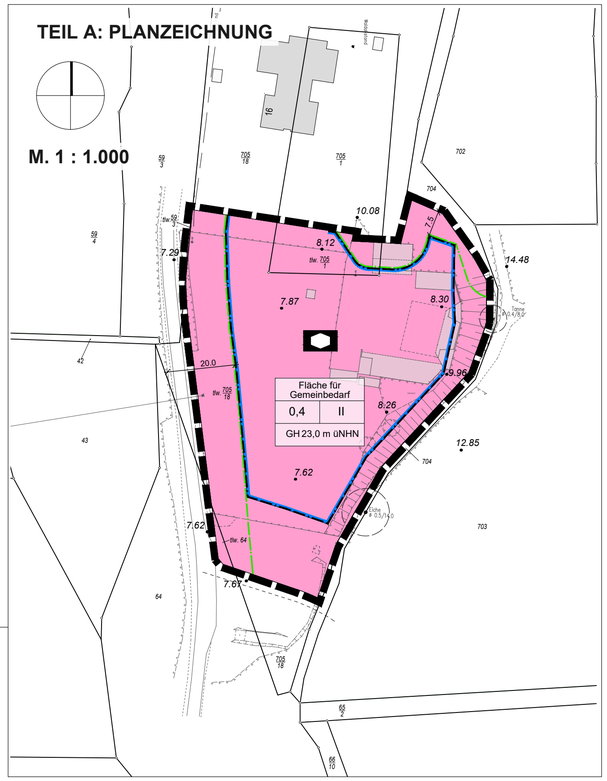
SATZUNG DER STADT DASSOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 I Nr. 226 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.08.2025 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26.05.2026 (GVOBl. M-V S. 522), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Dassow für das Gebiet „An der Bahnhofstraße“ in der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	2 Flächen für den Gemeinbedarf	**§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindergarten, Kindertagesstätte	
	3 Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung und Erweiterung	
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Waldschutzstreifen	**§ 20 Abs. 1 LWaldG M-V**
	III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
705/18	Flurstücksnummer	
7.87	vorhandene Geländehöhe	
	Bebauungsbestand	

TEIL B - TEXT -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Flächen für Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten, Kindertagesstätte“ dient der Nutzung als Kindergarten und Kindertagesstätte mit den zugehörigen Nebenräumen wie Sozial- und Personalräumen, Büros und Besprechungsräumen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.2 Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen. Auf einen Abstand zur baulich zugeordneten Dachkante kann bei Solar- und Photovoltaikanlagen verzichtet werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenanlagen, Rutschen, Vordächer oder Terrassen) am Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden. Ihr Anteil darf insgesamt 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

Soweit diese Überschreitungen in den 30,0 m Waldschutzstreifen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG M-V hineinragen, sind diese Überschreitungen nur in Einvernehmen mit dem zuständigen Forstamt zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen soweit technisch möglich zur Versickerung, zur Verdunstung und/oder zur Rückhaltung zu bringen.

4.2 Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldschutzstreifen
§ 20 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG M-V

Der gesetzlich vorgegebene Waldschutzstreifen nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V und dessen Unterschreitung wurde mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt und wird nachrichtlich übernommen.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme AV 01: Fledermäuse

Bauzeitenregelung: Die Baumaßnahmen sind auf die Tageszeit beschränkt und dürfen nicht in der Zeit von 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis 1 Stunde nach Sonnenaufgang durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme AV 02: Fledermäuse

Angepasste Beleuchtung: ggf. funktionsbezogene Beleuchtung: Vermeidung einer Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von korrekt ausgerichteten Bewegungsmeldern

Ausrichtung und Abschirmung: Punktuell ausgerichtete Beleuchtung und Vermeidung einer horizontalen Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine entsprechende Überschirmung des Leuchtmittels und der Wahl von möglichst geringer Höhe der Beleuchtung

Anpassung der Lichtintensität: Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Lichtspektrum zwischen 540 - 590 nm und einer Farbtemperatur von unter 2400 Kelvin (bernsteinfarbene Beleuchtung)

Vermeidungsmaßnahme AV 03: Brutvögel

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02., stattfinden.

Alternativ:

1. Die Baumaßnahmen setzen vor Beginn der Brutperiode und ohne Unterbrechung ein, also vor dem 01.03., um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.
2. Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode werden Negativnachweise durch eine Biologin oder durch einen Biologen erbracht, v.a. dann, wenn die Flächen längere Zeit brachlagen. Erforderlich ist dann eine baubegleitende Brutvogelkartierung i.S. Südbeck (2005).

Vermeidungsmaßnahme AV 04: Brutvögel

Großflächige Glasflächen oder Fenster sind mit Strukturen (z.B. Aufdruck oder Rasterung der Glasflächen) zu versehen, die geeignet sind, das Vogelschlagrisiko weitgehend zu unterbinden.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit gekennzeichnet.

3 Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Stadt in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten nicht mehr als 150 m betragen.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

4 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

5 Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie das Informationsblatt „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

6 Schutz des Grundwassers

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

7 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, Amt Markt 15, 23923 Schönberg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.05.2026. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am ..... erfolgt. Die Bereitstellung im Internet erfolgte ab .....

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist mit Schreiben vom ..... erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom ..... vor.

3. Die Stadtvertretung hat am 06.10.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

   Dassow, den .....

   Siegel

   .....
   Die Bürgermeisterin
   (Weiss)

4. Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text sowie der Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Schönberger Land während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Veröffentlichung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am ..... im ..... des Amtes Schönberger Land ortsüblich gekannt gemacht worden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom ..... über die Veröffentlichung informiert.

   Dassow, den .....

   Siegel

   .....
   Die Bürgermeisterin
   (Weiss)

5. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... ausgewertet. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

   Dassow, den .....

   Siegel

   .....
   Die Bürgermeisterin
   (Weiss)

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Dassow, den .....

   Siegel

   .....
   Öffentl.-best. Vermessungsingenieurin
   (Siwek)

7. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Dassow bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Dassow wurde durch die Stadtvertretung am ..... gebilligt.

8. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat den 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Dassow , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Dassow, den .....

   Siegel

   .....
   Die Bürgermeisterin
   (Weiss)

9. Die Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

   Dassow, den .....

   Siegel

   .....
   Die Bürgermeisterin
   (Weiss)

10. Der Beschluss des 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Dassow durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB), hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

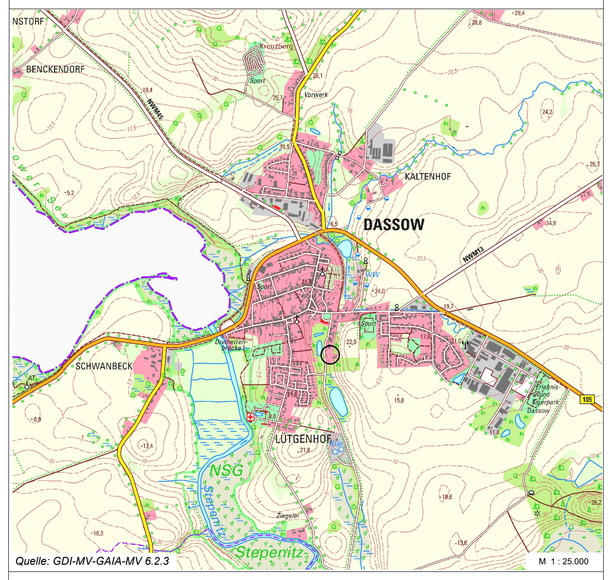
    Dassow, den .....

    Siegel

    .....
    Die Bürgermeisterin
    (Weiss)

Satzung der Stadt Dassow über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34

für das Gebiet „An der Bahnhofstraße“ in der Stadt Dassow



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planbearbeitung:

PROKOM
STADTPLANER UND INGENIEURE GMBH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 68-0
luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-0
hamburg@prokom-planung.de

Planungsstand:	
06.10.2026	