Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26

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)

WA — 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)

GH max 9,50 m — Gebäudehöhe maximal

TH max 4,75 m — Traufhöhe maximal

HBP 1 — Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)) Höhensystem DHHN 2016

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Abwasser (Regenrückhaltebecken)

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

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

S — Straßenbegleitgrün

Private Grünfläche

H — 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A 1 — 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

GFL AGV — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Gemeinde u. Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

2 — 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

N — Naturschutzgebiet

III. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

61/39 — 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 sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für WA 2.

2. Höhenbezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Für die Höhe bauliche Anlagen ist in WA 1 der Höhenbezugspunkt 1 (HBP 1) heranzuziehen, innerhalb von WA 2 der HBP 2 und innerhalb von WA 3 der HBP 3.

3. Höchstzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 ist eine Streuobstwiese mit mindestens acht hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Naturschutzgebiet (A 2)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 werden Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Konkrete Maßnahmen werden bis zum Entwurfsbeschluss mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

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. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V)

7.1 Dachmaterial
Innerhalb des WA1 sind nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien sowie begrünte Dächer zulässig. Reetdächer sind unzulässig.
Carports und Garagen sind mit Gründächern herzustellen.
Südlich ausgerichtete Dachflächen sind mindestens mit 50 % mit Photovoltaikanlagen herzustellen.

7.2 Dachform
Im Plangebiet sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig.

7.3 Fassadengestaltung
Fassadengiebel sind maximal mit einem Glasanteil von 50 % der Fläche herzustellen.

7.4 Staffelgeschosse
Im gesamten Geltungsbereich sind Staffelgeschosse oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am __.__.____ erfolgt.

Stadt Dassow, den Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt worden.

Stadt Dassow, den Bürgermeisterin

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.

Stadt Dassow, den Bürgermeisterin

4. Die Stadtvertretung hat am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Dassow, den Bürgermeisterin

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 ausgelegen. 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.

Stadt Dassow, den Bürgermeisterin

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 Bürgermeisterin

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 Entschädigungsansprüchen (§ 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

Stadtgemeinde Stadt Dassow
über Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

Datum: 12.10.2021

Maßstab: 1:1.000

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26

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

Verfahrensstand:
Vorentwurf
§ 3 (1) BauGB
§ 4 (1) BauGB
§ 3 (2) BauGB
§ 4 (2) BauGB
Satzung

ipp Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
ipp Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH