

# Gemeinde Damshagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Damsh/16/10253</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 08.03.2016 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen im Verfahren nach § 13a BauGB Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen Gemeindevertretung Damshagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen.

In der Ortslage Rolofshagen besteht das Planungsziel, die straßenbegleitenden Flächen des nordwestlichen Ortseinganges für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Die vorhandenen Baulücken entlang des Sandweges sollen geschlossen werden.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 10 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass demnach das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet ist.

Die Erforderlichkeit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes besteht nicht.

Da beidseitig des Sandweges bereits Bebauung vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung gewährleistet ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung bereits am 25. November 2015 gefasst.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Von einer frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Damshagen für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet, begrenzt:
  - im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen,
  - im Osten: durch vorhandene Wohnbebauung entlang des Sandweges,
  - im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen,
  - im Westen: durch vorhandene Wohnbebauung entlang des Sandweges,

und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats bestimmt.

2. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
4. Mit der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten werden auf die begünstigten Eigentümer umgelegt.

**Anlagen:**

Planunterlagen

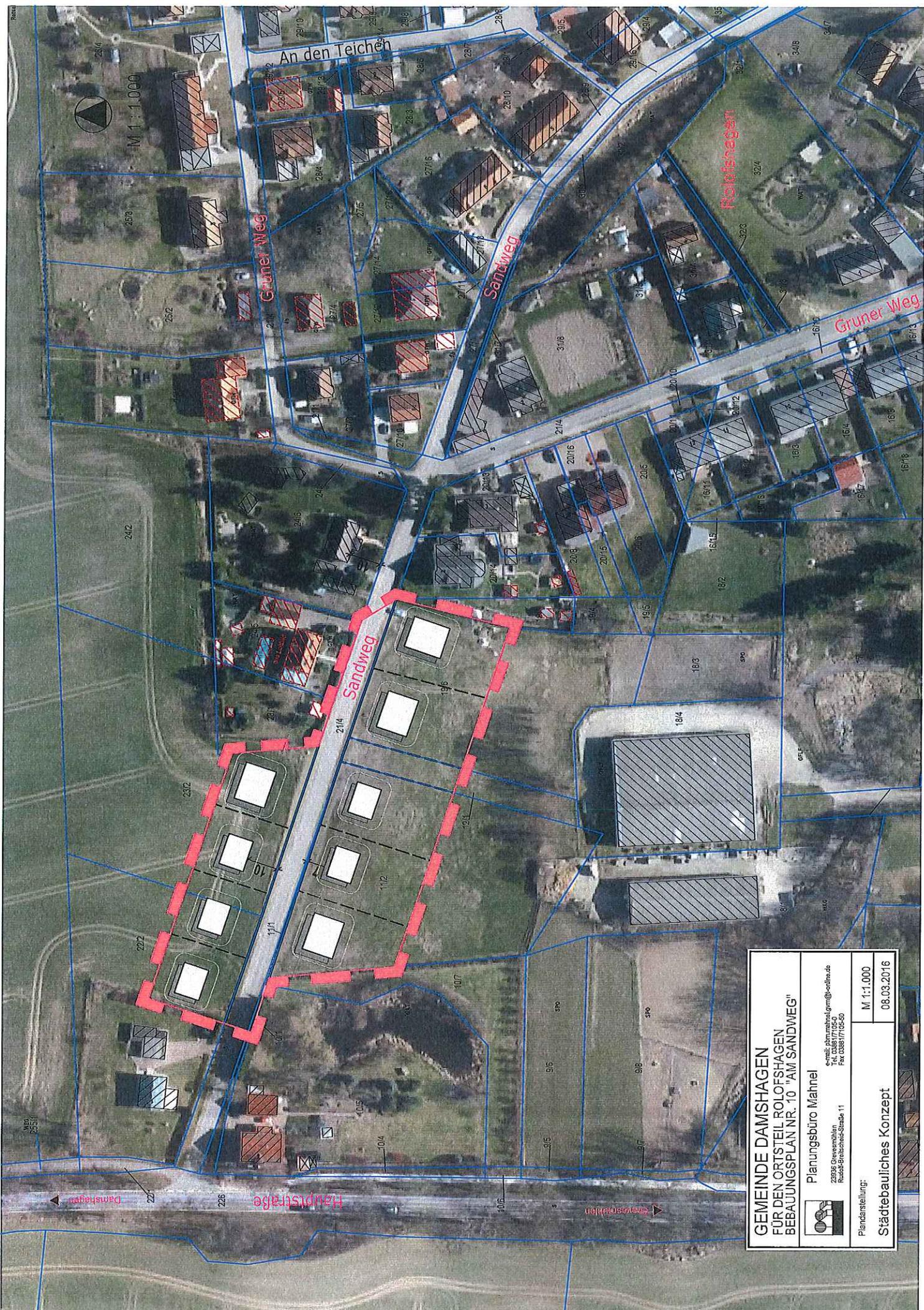
Begründung

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung



**GEMEINDE DAMSHAGEN**  
**FÜR DEN ORTSTEIL ROLOFSHAGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "AM SANDWEG"**

**Planungsbüro Mahnel**  
 23056 Geseesbühl  
 Roloff-Graschmed-Str. 11  
 E-Mail: [planungsbuero.mahnel@t-online.de](mailto:planungsbuero.mahnel@t-online.de)  
 Fax: 0338 171 052-50

Planerstellung: **Städtebauliches Konzept**

M 1:1.000  
 08.03.2016



M 1 : 1.000



<b>GEMEINDE DAMSHAGEN</b> FÜR DEN ORTSTEIL ROLOFSHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "AM SANDWEG"	
Planungsbüro Mannel 23326 Grovemühlen Rudolf-Freitag-Str. 11 E-Mail: <a href="mailto:info@mannel-gmm.de">info@mannel-gmm.de</a> Tel. 03861770550 Fax 03861770550	
Plan darstellung:	M 1:1.000
Städtebauliches Konzept	08.03.2016



	<b>GEMEINDE DAMSHAGEN</b> <b>FÜR DEN ORTSTEIL ROLFSHAGEN</b> <b>BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "AM SANDWEG"</b>	
	Gemell. Sachm. und bed. umw. @-online.de Tel. 03481 71 05-0 Fax 03481 71 05-50	
<b>Planungsbüro Mähnel</b> 23638 Grewenmühlen Rudolf-Brüchsmühl-Straße 11		M 1:1.000 08.03.2016
Plandanstellung: <b>Luftbild</b>		

# TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE  
DAMSHAGEN FÜR DEN NORDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE  
ROLOFSHAGEN  
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

- 1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die sind nach § 4 Abs. 2  
- Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1  
Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen  
Nutzungen nach § 4 Abs. 3  
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,  
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,  
- Nr. 5 BauNVO: Tankstellen  
gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und  
deshalb nicht zulässig.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
  - Sockelhöhe: Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens  
(Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk der Außenwand,
  - Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der  
Außenkante der Außenwand,
  - Firsthöhe: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen,  
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- 2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet  
maximal 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.
- 2.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet  
maximal 0,50 cm unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.
- 2.4 Die Traufhöhe ist als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt mit  
TH max. 4,00 m festgesetzt.
- 2.5 Die Firsthöhe ist als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt mit FH  
max. 9,50 m festgesetzt.
- 2.6 Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und  
Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

**3. BAUWEISE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

**4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE  
(§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte) müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden.

**5. HÖHENLAGE  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, senkrecht gemessen in der Mitte der betreffenden Gebäudeseite.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG  
BAULICHER ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

**1. DÄCHER**

1.1 Die Dächer sind mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen und überdachten Stellplätzen können darüber hinaus auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder als Metaldächer hergestellt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker.

1.2 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38 Grad bis höchstens 46 Grad auszubilden. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Anbauten, Nebengiebel sowie für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.

**2. Fassaden**

2.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur zulässig:  
- als Ziegelmauerwerk aus ungenarbt Ziegeln im ziegelroten bis rotbraunen Farbspektrum,

- aus geschlammtem Mauerwerk in weißen oder gedeckten, hellen Farbtönen oder ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen,
- aus glattem Putz in weißen oder gedeckten, hellen Farbtönen oder ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen,
- als Kombination der vorgenannten Materialien.

Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

Die Verwendung von Holz ist zulässig, wenn es nicht mehr als 30% der jeweiligen Fassade einnimmt.

Glänzende Baumaterialien sind unzulässig.

- 2.2 Die Außenwände von Anbauten oder Nebengebäuden und Garagen sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes. Darüber hinaus dürfen auch Stahl, Glas, Holz, Metall oder Natursteine verwendet werden.
- 2.3 Für Erker, Anbauten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.
- 2.4 Eine Verkleidung von Außenwandflächen mit Riemchen, Platten, Spaltklinkern oder Ziegelimitaten ist nicht zulässig.
- 2.5 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

### **3. WERBEANLAGEN**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschoßzone sowie an Zäunen zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

### **4. ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

### **5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG**

Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

### **6. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN**

Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker ohne Fugenverguss zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

## **7. EINFRIEDUNGEN**

Zur Abgrenzung zwischen dem Vorgarten des Baugrundstückes und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Laubholzhecken sowie Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Teil des Baugrundstückes bis zur straßenseitigen Gebäudefront.

## **8. BUßGELDVORSCHRIFT**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.