

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 31 Entwurf

"Am Dorfteich"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2023 (BGBl. I S. 1353) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Am Dorfteich", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen.

Teil A: Planzeichnung i. M. 1 : 500



PLANZEICHEN (gem. PlanV 1990/PlanV 90 v. 18.12.1990)

Art der Baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß Gesamthöhe

GH<8,5 der baulichen Anlagen über Höhenbezugspunkt

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

Verkehrsmittelflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsmittelflächen mit besonderer Zweckbestimmung - privat

Verkehrsbenutzter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

Abfall

Wegerecht zur Bewirtschaftung des Dorfteichs

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB)

Baum erhalten

Baumaßnahme

öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des dünnlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Festgesetzte Grundstückszufahrt

Maßangaben in [m]

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauBVO Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferienwohnungen sind untergeordnet zugelassen.

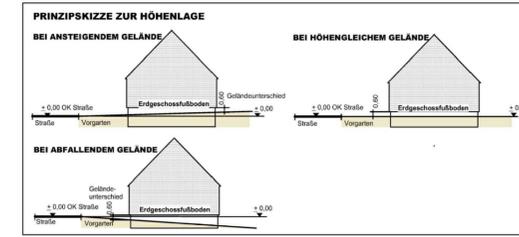
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

(1) Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der anbaufähigen, Straßenseitig angrenzenden Verkehrsfläche. Obere Bezugshöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt auf der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.



(2) Ausnahmsweise können Abweichungen um bis zu 1,00 m zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren z. B. aus Gründen der Erschließung einer Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche zugestimmt wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

3.1 Vortreten von Gebäudeteilen (§ 23 BauNVO)

Ein Vortreten vor die Baugrenzen ist nicht zulässig.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO i. V. mit § 23 BauNVO)

(1) Es sind mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE) zu errichten.
(2) Die Stellplätze sind mit Pflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigen Material vorzusehen. Die Erschließungsstraßen sind mit Pflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigen Material befestigt.

(3) Lagerbehälter (z. B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

4.1 Für geschnittene Hecken sind im Plangebiet einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, vorzugsweise Arten wie Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum ovalifolium) oder Rotbuche (Fagus sylvatica) zu verwenden. Nicht heimische immergrüne Gehölze wie Thuja und Kirschlorbeer sind unzulässig.

4.2 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen, sind mindestens 4 kleinkronige Bäume jeweils gleicher Art in der Pflanzqualität 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die geplanten Straßenbäume werden nur in der Anzahl, nicht aber in der Lage festgesetzt.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 84 LBO S-H)

5.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung beträgt 25 grad - 55 grad. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) gem. § 12 BauNVO. Flachdächer für Nebenanlagen sind zulässig.

5.2 Die Errichtung von Terrassendächern und Wintergärten ist innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

5.3 Dacheindeckung

Dächer sind nur aus nicht glänzenden Ton- und Betonziegeln herzustellen. Zulässig bei Ziegeln sind rote, graue und braune Farbtöne. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Solarnutzung dienen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) gem. § 12 BauNVO sind ebenfalls begrünte Dächer zulässig. Solaranlagen sind im Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die Verwendung von Metalldachflächen ist unzulässig.

5.4 Fassadenmaterial

Für die Herstellung der Fassaden sind ausschließlich folgende Material und Farben zulässig:

- Verblendmauer in roten, Terracotta Farbtönen
- Außenputz in hellgrauen bis sanfarbenen Tönen
- Holz in Natur oder gestrichen in hellgrau ist untergeordnet zulässig

Eine Kombination von max. 2 verschiedenen Fassadenmaterialien ist nicht zulässig. Ausgenommen untergeordnete Bauteile wie Sockel bis 0,3 m Höhe, und Dachgauben. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und an der Stätte der Leistung in einer Größe von max. 0,50 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

5.5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Oberirdische Abfall- und Wertstoffbehälter sind dauerhaft in ein geschlossen und blickdichten Umfassung aus Mauer oder Hecke auf der dafür vorgesehenen Fläche unterzubringen.

5.6 Windenergieanlagen

Die Errichtung von Windenergieanlagen in jeder Form ist unzulässig.

5.7 Gestaltung der Vorgärten

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

1. Ausgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am erfolgt.

Dassow, Siegel (Sascha Kuhfuß)
-Bürgermeister-

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist zuletzt mit Schreiben vom beteiligt worden.

Dassow, Siegel (Sascha Kuhfuß)
-Bürgermeister-

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind nicht mit einem Anschreiben zur Äußerung und Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB erfolgt ohne Umweltbericht.

Dassow, Siegel (Sascha Kuhfuß)
-Bürgermeister-

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB erfolgt ohne Umweltbericht.

Dassow, Siegel (Sascha Kuhfuß)
-Bürgermeister-

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, Siegel (Sascha Kuhfuß)
-Bürgermeister-

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach § 3 a BauGB ein Umweltbericht nicht erstellt wird; dass ein Antrag nach § 47 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; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB 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. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Dassow, Siegel (Sascha Kuhfuß)
-Bürgermeister-

7. 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 rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den (Stempel) Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, Siegel (Sascha Kuhfuß)
-Bürgermeister-

9. Der Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Dassow, Siegel (Sascha Kuhfuß)
-Bürgermeister-

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, Siegel (Sascha Kuhfuß)
-Bürgermeister-

11. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 inklusive den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

SATZUNG DER STADT DASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31

Unterlagen zum Bebauungsplan:

- Planteil A
 - Festsetzungen B
 - Textteil C
- jeweils in der Entwurfsfassung vom 17.12.2024
- Entwurfsplanung Straßenanbindung T+R Ingenieure GmbH in der Fassung vom 17.06.2024 mit 01 Lageplan Bestand, 02 Lageplan 03 Schnitte/Höhenplan und 04 Baugrundgutachten

Plangrundlage:

digitale Flurkarte ESRI Shape im UTM-32-Koordinatensystemnach ETRS89

Übersichtskarte 1:10.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 31 der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB "Am Dorfteich" der Stadt Dassow Entwurf

aufgestellt durch:
Planungsbüro G. Schulz
An der Pflanzkoppel 3
23072 Dorf Mecklenburg
Tel./Fax: 03841/620811
Web: www.planungsbuero-schulz.de
Bauingenieur-Ing. G. Schulz, Dipl.-Ing. G. Schulz, Dipl.-Ing. G. Schulz
Zulassung: Berlin, 1998, 2004, 2010, 2016, 2022
Datum: 8.3.2024

Ergänzung Verkehrserschließung und Fortschreibung der Planung:
TR INGENIEURE
Holger Rantf
Dipl.-Ing. (FH)
Beethovestraße 2
85057 Ingolstadt
Tel. 0841 / 23 28
17. Dezember 2024