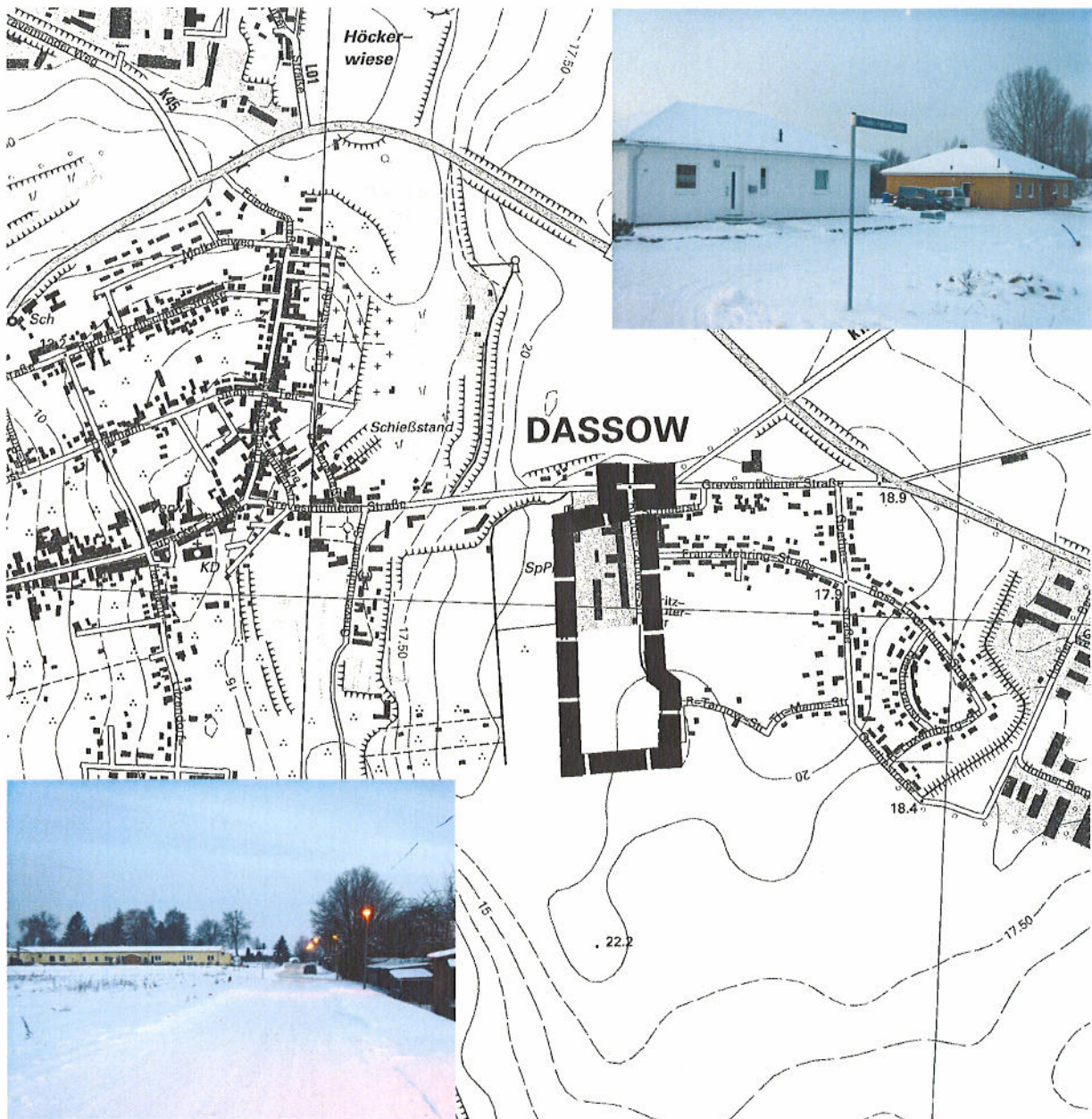




STADT DASSOW

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
"Wohngebiet an der Schillerstraße"

Begründung

Satzungsbeschluss

21.04.2010

STADT DASSOW

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohngebiet an der Schillerstraße"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.3 Wahl des Planungsinstrumentes	2
1.4 Lage und Geltungsbereich	2
1.5 Planungsrecht und Flächennutzungsplan	3
2. Planungskonzept und Festsetzungen der 2. Änderung	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften	4
3. Ver- und Entsorgung	4
4. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	5

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 20

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Wohngebiet an der Schillerstraße" der Stadt Dassow wurde 2008 als Satzung rechtskräftig. Gegenstand des Bebauungsplanes war die Erschließung eines Wohngebietes und somit die Schaffung von neuen Wohnbauflächen in Dassow.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurden die örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes geändert. So wurde für drei Grundstücke, die nördlich an die öffentliche Feldhecke angrenzen, festgesetzt, dass bei der Errichtung eines Vollgeschosses eine Dachneigung von 25° bis 50° zulässig ist. Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung blieben unverändert.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Anhebung der maximal zulässigen Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich von 7,5 m auf 9,0 m. Mit der ursprünglich festgesetzten Firsthöhe, in Zusammenhang mit der festgesetzten Dachneigung und Geschossigkeit, wurde das Ziel verfolgt, große Höhenunterschiede bei den Gebäuden im Plangebiet zu vermeiden.

In der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass die überwiegende Anzahl der Käufer sich für standardisierte Wohnhäuser der am Markt tätigen Anbieter entscheidet. Diese Wohngebäude besitzen i.d.R. eine Firsthöhe von 8,50 m bis 9,0 m. Um die Vermarktung des Wohngebietes zu erleichtern und allen Interessenten einen Flächenerwerb zu ermöglichen, soll die zulässige Firsthöhe auf 9,0 m angehoben werden.

1.3 Wahl des Planungsinstrumentes

Zur Umsetzung des Planungsziels hat sich die Stadt entschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 im vereinfachten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 Baugesetzbuch durchzuführen. Durch die geringfügige Änderung der Höhenfestsetzung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung in der Fassung der 1. Änderung nicht berührt. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB werden dadurch erfüllt.

1.4 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 besitzt eine Gesamtgröße von ca. 3,8 ha. Er umfasst die Flurstücke 616 (teilw., Schillerstraße), 659/20, 659/28 bis 659/47 sowie 668/3 der Flur 1, Gemarkung Dassow. Das Plangebiet befindet sich südlich der Grevesmühlener Straße, östlich des Sportplatzes und westlich der Schillerstraße.

1.5 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits vier Änderungen erfahren hat. In der aktuellen Fassung weist dieser am Standort der Planung Wohnbauflächen aus.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000 sowie der Teil B - Text des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohngebiet an der Schillerstraße" in der Fassung der 1. Änderung verwendet.

2. Planungskonzept und Festsetzungen der 2. Änderung

2.1 Ausgangssituation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 reagierte die Stadt auf die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Gleichzeitig sollte mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für die Behebung des gegebenen städtebaulichen Missstandes innerhalb des Planungsgebietes geschaffen werden. So befanden sich hier die ehemaligen Betriebsgebäude der "Diamantwerke". Da das textilverarbeitende Unternehmen die Produktion vor langer Zeit aufgab waren die Gebäude dem Verfall preisgegeben. Mit seiner exponierten Lage stellte das Gelände einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, der den östlichen Ortsrand negativ beeinflusste.

Der Gebäudekomplex der "Diamantwerke" wurde mittlerweile abgerissen und das Plangebiet wurde für den Bau von Einfamilienhäusern erschlossen. Von den 18 Grundstücken im ersten nördlichen Bauabschnitt wurden bisher drei Grundstücke verkauft sowie drei weitere reserviert. Zwei der Grundstücke sind bereits bebaut. Im zweiten Abschnitt, der sich südlich anschließt, stehen ca. 18 weitere Parzellen für eine Bebauung zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet wurden bereits umgesetzt

Plangebiet, Quelle: GAIA MV



2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 2. Änderung kommt es innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 20 zu inhaltlichen Veränderungen bezüglich der zulässigen Firsthöhe. Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verfolgte die Stadt Dassow ein anspruchsvolles Konzept. So wurde in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzt, dass sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Um die Höhendifferenz zwischen eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden zu begrenzen und um zu große Höhenunterschiede zu vermeiden, wurde für eingeschossige Gebäude eine Minstdachneigung und für zweigeschossige Gebäude eine maximale Dachneigung festgelegt. Für alle Gebäude wurde eine maximale Firsthöhe von 7,50 m festgelegt. Diesen Festlegungen liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass erhöhte Anforderungen an die Architektur der geplanten Wohngebäude stellt.

In der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass die überwiegende Anzahl der Käufer sich für standardisierte Wohnhäuser der am Markt tätigen Anbieter entscheidet. Diese Wohngebäude besitzen i.d.R. eine Firsthöhe von 8,50 m bis 9,0 m.

Um die Vermarktung des Wohngebietes zu erleichtern und allen Interessenten einen Flächenerwerb zu ermöglichen, wird im Rahmen des Planverfahrens die maximal zulässige Firsthöhe nun für den gesamten Geltungsbereich auf 9,0 m angehoben.



Bereits entstandene Bebauung im Plangebiet des B 20

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohngebiet an der Schillerstraße" gelten unverändert weiter.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die Festsetzungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet sind bereits vollständig umgesetzt worden.

Stadt Dassow, den 21.04.2010

