

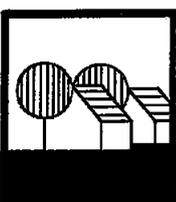
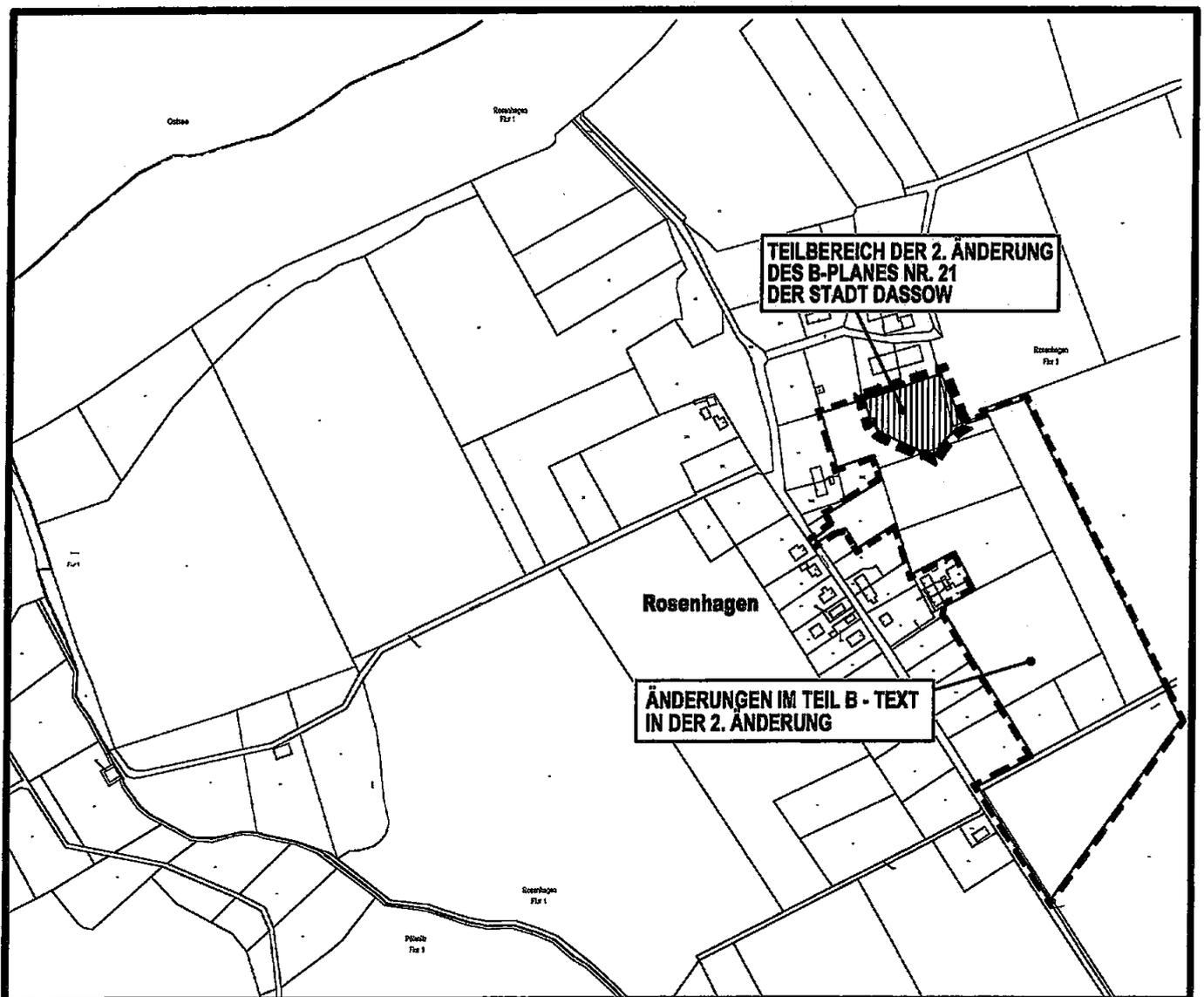
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21

DER STADT DASSOW

FÜR DEN ORTSTEIL ROSENHAGEN / SONDERGEBIET FÜR FERIENHÄUSER
UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

ÖSTLICH DER GEWACHSENEN ORTSLAGE ROSENHAGEN
gemäß §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
29936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand : 19. Juni 2013

**SATZUNG
BEITRITTSBESCHLUSS**

Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Unter Beachtung der Hinweise der Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 08.05.2013

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Kartengrundlage	2
1.3	Rechtsgrundlagen	3
2.	<u>Planinhalt</u>	3
3.	<u>Auswirkungen der Planung</u>	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Naturschutzfachliche Belange	11
3.3	Denkmalschutzrechtliche Belange	11
3.4	Belange des Brandschutzes	11
3.5	Ver- und Entsorgung	11
3.6	Belange der Bundeswehr	12
4.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	12
5.	<u>Arbeitsvermerke</u>	12

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Dassow hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ferienanlage östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen zu schaffen. Das Planverfahren für die 1. Änderung ist abgeschlossen, die Genehmigung wurde durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt, die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird rückwirkend bekannt gemacht.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, für das Gebiet SO/FH2, wurde die Erschließung der Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Ein Parzellierungsvorschlag wurde abgestimmt, der jedoch im Zuge der Erschließung geändert wurde. Die Anzahl der Grundstücke wurde von 7 auf 6 reduziert, so dass die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes derart verändert wurde, dass eine 2. Änderung der Planung erforderlich wird. Es wird für das Gebiet SO/FH2 ein gesonderter Teilbereich (Änderungsbereich) im Rahmen der 2. Änderung festgesetzt.

Weitere beabsichtigte Planänderungen zur Präzisierung von textlichen Festsetzungen betreffen den Gesamtplan und werden entsprechend mit (SÄ2) gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um geringfügige Änderungen der textlichen Festsetzungen, die überwiegend klarstellenden Charakter tragen.

In der 1. Änderung erfolgte eine Kennzeichnung der geänderten Festsetzungsinhalte nach laufender Nummer in der Planzeichnung. Diese haben in der 2. Änderung weiterhin Bestand, sofern nicht gestrichen.

Die Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 berühren die Grundzüge der Planung nicht. Es handelt sich um präzierte und klarstellende Änderungen, so dass diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einer frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, um somit allen Betroffenen die Möglichkeit zur Äußerung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 zu geben.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für die Ferienanlage östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen dient eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage, die durch den ÖbVI Lothar Bauer, 23970 Wismar, Kanalstraße 20, erstellt wurde. Das Kataster ist gemäß heutigem Stand der Erkenntnisse berücksichtigt und angepasst.

1.3 **Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für die Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22. Juli.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S.323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2. **Planinhalt**

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept wird nicht verändert. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur verkehrlichen Erschließung bleiben bestehen.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung blau umgrenzt und betrifft das Gebiet SO/FH2. Innerhalb des Änderungsbereiches wurde eine veränderte Grundstücksaufteilung vorgenommen. Die Anzahl der Baugrundstücke wurde auf sechs reduziert - und somit das zur Erschließung der Grundstücke vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verändert. Die Parzellierung ist bereits so erfolgt.

Mit der veränderten Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurden im Änderungsbereich die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angepasst. Es wird nunmehr im gesamten Plangeltungsbereich eine einheitliche Regelung getroffen.

Mit der veränderten Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts war es erforderlich die Lage der Anpflanzgebote für Einzelbäume zu überprüfen. Die Baumstandorte innerhalb des Änderungsbereiches wurden angepasst, die Anzahl der Bäume wurde nicht verändert.

Mit der Verschiebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurde der Standort des Müllbehälterbereitstellungsplatzes an der öffentlichen Planstraße D3 ebenso verschoben.

Die Bereitstellungsplätze wurden festgesetzt, um zu sichern, dass ausreichend Fläche zur Verfügung steht, damit diejenigen Nutzer der Gebiete SO/FH1 und SO/FH2 am Entsorgungstag die Müllbehälter entsprechend bereitstellen können. Um die Entsorgung zu sichern, sind die Müllbehälter am Entsorgungstag an diesen Bereitstellungsplätzen durch die Privatpersonen abzustellen.

Im Änderungsbereich selbst und im Gebiet SO/FH 1 wurden die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe geändert. Ziel ist es, eine einheitliche Regelung zu den Höhenfestsetzungen zu treffen.

Änderungen im Text (Teil B) für den Gesamtplan

Darüber hinaus ergeben sich Änderungen im Text (Teil B), die überwiegend Präzisierungen sind und klarstellenden Charakter tragen. Diese sind auf der Planzeichnung blau mit dem Hinweis (SÄ2) versehen. Wegfallende textliche Festsetzungen wurden gestrichen und ebenfalls blau mit (SÄ2) gekennzeichnet.

Die Änderungen des Text (Teil B) im Rahmen der 1. Änderung waren mit (SÄ1) gekennzeichnet und behalten ihre Gültigkeit, die der 2. Änderung sind mit (SÄ2) blau gekennzeichnet. Die Kennzeichnung der Erfüllung der Hinweise erfolgt mit (H 1) – (H 4).

Die Änderungen werden nachfolgend begründet.

Sondergebiet – Ferienhausgebiet (Festsetzung Nr. 1.1)

Die Anzahl der festgesetzten Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wird zur Rechtseindeutigkeit nicht mehr aufrecht erhalten. Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt, da die Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen, und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind, zulässig sind.

Höhenlage (Festsetzung Nr. 3)

Der Bezugspunkt für Höhenangaben wird in Bezug auf die angrenzende Erschließungsanlage rechtseindeutig formuliert.

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden durch unterschiedliche Erschließungsanlagen erschlossen, so dass als Bezugspunkt nicht mehr die angrenzende Erschließungsstraße, sondern durch die angrenzende Erschließungsanlage definiert wird. Auf Grund eines Hinweises des Landkreises Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung,

Bauleitplanung, in seiner Stellungnahme vom 18. September 2012 wurde die Festsetzung präzisiert, so dass als Bezug die Höhenlage der Erschließungsanlage zu verwenden ist, die für die Zufahrt des jeweiligen Grundstücks genutzt wird.

Als Erschließungsanlagen sind Straßenverkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Für drei Grundstücke im Gebiet SO-FH 4 wird der konkrete Bezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen an die Höhenlage, die sich aus der Herstellung der Erschließungsanlagen ergeben, werden für einzelne Grundstücke konkret die Bezugspunkte festgesetzt. Eine Überprüfung innerhalb des Gebietes hat stattgefunden, um die Herstellung bzw. Höhenlage der Gebäude in Bezug auf die Erschließungsstraße zu überprüfen. Diese Grundstücke befinden sich unmittelbar südlich der Planstraße C2 im Gebiet SO/FH4.

Um die Traufhöhe von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie z.B. Krüppelwalm, Quergiebel, etc., welche hier i.d.R. höher ist als die Traufhöhe des Hauptdaches, klarzustellen, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen.

In den Gebieten SO/FH 1 und SO/FH 2 wurden die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe geändert. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe wurde von 3,50 m auf 3,80 m geändert und die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wurde dementsprechend von 8,50 m auf 9,50 m geändert. Ziel ist es, eine einheitliche Regelung zu den Höhenfestsetzungen im gesamten Plangebiet zu treffen. Die Änderungen sind in der Nutzungsschablone dargestellt.

Die First- und Traufhöhen wurden für Reetdächer in der Nutzungsschablone eindeutig bestimmt, so dass die ausnahmsweise Festsetzung zur Überschreitung der Firsthöhe entbehrlich ist und somit gestrichen wird.

Die Festsetzung lautet demnach wie folgt:

~~(SÄ2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße.~~

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsanlage, die für die Zufahrt des jeweiligen Grundstücks genutzt wird. Als Erschließungsanlagen sind Straßenverkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

~~(SÄ1) Ausnahmsweise wird für einzelne Grundstücke, für die nach Herstellung der Erschließungsstraße absehbar ist, dass eine andere Höhenfestsetzung getroffen werden muss, der konkrete Bezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt.~~

Für drei Grundstücke im Gebiet SO-FH 4 wird der konkrete Bezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firshöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

~~(SÄ2) Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Firshöhen für Gebäude mit Reet um 0,50 m überschritten werden.~~

~~(SÄ2) Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Krüppelwalm, Quergiebel, etc.)~~

~~(H 3) Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel.~~

Der Wunsch der Gemeinde, die Auslegung der Festsetzung zur Regelung der abweichenden Traufhöhe von Dachaufbauten und Gebäudeteilen hier, Quergiebeln, Krüppelwalm etc. in Bezug auf die festgesetzten Traufhöhen zu definieren, bleibt bestehen. Ziel ist es, eine allgemeingültige Regelung zu treffen, die einen Rahmen vorgibt, jedoch nicht jeden speziellen Einzelfall erfassen kann.

Auf den Bezug zur Unterordnung wird verzichtet, da es sich durchaus auch um Gebäudeteile handeln kann, die eine Vergrößerung der Nutzfläche beinhalten und dann ggf. die Unterordnung nicht mehr gegeben ist. Die allgemeingültige Festsetzung stellt nunmehr auf Dachaufbauten und -einschnitten und Nebengiebel ab. Nebengiebel können funktional mögliche Erweiterungen des Hausgrundrisses oder auch architektonische Gestaltungselemente des Haupthauses darstellen. Als Nebengiebel können insbesondere in Betracht kommen Frontispiz und Zwerchiegel. Als Dachform ist das Krüppelwalmdach allgemein zulässig. Hierbei ist der obere Teil der Giebel abgewalmt und dafür ist ebenso eine andere Traufhöhe zulässig. Der Krüppelwalm wird in der Festsetzung nicht mehr aufgeführt, die Dachform ist allgemein zulässig.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Festsetzung Nr. 8)

Aufschüttungen sind nur für die gesondert umgrenzte Fläche zulässig. Aufschüttungen sind nur zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung wurde zur Klarstellung getroffen und gilt für den gesamten Plangeltungsbereich. Im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Dort sind Aufschüttungen entsprechend der Planfestsetzung zulässig. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der technischen Planung wird eine Aufschüttung nördlich im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens mit einer Mindesthöhe von 0,50 m zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb des Gebietes SO/FH1 ist davon die Anpflanzfläche berührt. Anpflanzungen sind auf dieser Fläche dann vorzusehen. Die Sicherung dieser Fläche hat zu erfolgen.

Darüber hinaus sind im Plangeltungsbereich Aufschüttungen nur zulässig, wenn sie zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände dienen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Ziel ist es, den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten und Möglichkeiten zu eröffnen, das Gelände zum Ausgleich von geringfügigen Höhenunterschieden leicht

modellieren zu können sowie Stützmauern durch Aufschüttungen insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

Der Begriff "ausnahmsweise" war bei der Aufstellung des Ursprungsplanes beabsichtigt. Gemäß Hinweisen der Amtsverwaltung wurden die gestalterischen Festsetzungen überprüft, um ggf. ein Verfahren des Ausnahmeantrages zu vermeiden. Die Bearbeitung des Ausnahmeantrages ist nicht im Rahmen der Genehmigungsfreistellung möglich.

In einigen Festsetzungen ist "ausnahmsweise" noch enthalten, in anderen Festsetzungen wurde die Formulierung jedoch geändert.

Baukörperausbildung

Zur Rechtseindeutigkeit werden klarstellende Formulierungen in Bezug auf die Baukörperausbildung getroffen.

Anbauten an den Hauptbaukörper sind zulässig. In den textlichen Festsetzungen sind mögliche Anbauten beispielhaft benannt.

Für Balkone wird eine separate Regelung getroffen. Balkone sind an allen Seiten der Gebäude zulässig.

Terrassenüberdachungen und Balkonüberdachungen sind zum Erhalt des Ortsbildes nur als einziehbare Markisen zulässig.

Die Festsetzung zur Baukörperausbildung lautet wie folgt:

(SÄ 2) Anbauten dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Als Anbauten sind zum Beispiel Windfänge und Erker sowie Wintergärten zulässig. ~~Die Breite dieser Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen.~~

Balkone sind zulässig, wenn deren Breite nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite beträgt.

Terrassenüberdachungen und Balkonüberdachungen sind nur als einziehbare Markisen zulässig.

Außenwände

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände werden ergänzt.

Bislang war unter II.2 eine Differenzierung von Gebäudesockel und Sohlbänken für Hauptgebäude oder Nebengebäude nicht vorgesehen. Um hier mehr Freiheiten zu erreichen, wurde die Festsetzung zu den Gebäudesockeln und Sohlbänken dahin gehend ergänzt, dass diese Festsetzungen nur für die Hauptgebäude und nicht für die Nebengebäude gelten.

Aus gestalterischen Gründen dürfen Glasbausteine an den Außenwänden, die zur öffentlichen Straße bzw. den Erschließungsflächen gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Damit Außenwände der Nebengebäude künftig auch vollständig als Holzkonstruktion zulässig sind, wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die Festsetzung zu den Außenwänden lautet wie folgt:

- (SÄ1)** Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Zulässig sind auch Außenwände aus Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen oder geputzten Wandflächen (Farbfestsetzung wie vor). Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50 % je Gebäudeseite zulässig in Verbindung mit Fachwerk, Mauerwerk, geputzten Außenwandflächen und in den Farben weiß, grau, blau, rot, holzfarben, grün.
- (SÄ2)** Die Gebäudesockel für Hauptgebäude sind aus Naturstein oder ziegelrotem Klinker oder als geputzte Sockelbereiche – weiß, grau oder beigefarben – herzustellen. Die Sohlbänke für Hauptgebäude sind aus Naturstein, ziegelrotem Klinker, Holz oder Zinkblechen oder in naturfarbenem Aluminium herzustellen.
- (SÄ2)** Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße bzw. den Erschließungsflächen gerichtet sind, nicht verwendet werden. Für Nebengebäude sind Außenwände vollständig als Holzkonstruktion zulässig.

Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung werden ergänzt.

Für untergeordnete Dachaufbauten und Gebäudeteile, wie z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc. wird klargestellt, dass diese mit ihrer Dachneigung von der festgesetzten Dachneigung abweichen dürfen. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachaufbauten und Gebäudeteile.

Die Festsetzung: "Nebengebäude sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Ausnahmsweise darf bei Reetdeckung des Hauptgebäudes das Nebengebäude mit rotem Ziegel eingedeckt werden." wurde gestrichen. Da ohnehin nur Dacheindeckungen als rote Hartdacheindeckung oder in Reet erfolgen dürfen, wird somit freie Wahl für die Dachgestaltung des Nebengebäudes bestehen und nicht mehr an die Dacheindeckung des Hauptgebäudes gekoppelt sein.

Weiterhin wurde klargestellt, welche Breite Gauben haben dürfen. Die Streichung eines Satzes wurde vorgenommen.

Die Festsetzung lautet wie folgt:

- (SÄ1)** Die Dacheindeckung darf innerhalb des Gebietes nur als rote Hartdacheindeckung oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 60° für reetgedeckte Gebäude und maximal 46° für übrige Gebäude nicht überschreiten. Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie sogenannte Eulenlochdächer für die Hauptgebäude zulässig. Pultdächer sind unzulässig. Symmetrische Dachneigungen / symmetrische Dacheindeckungen dürfen ungleichschenkelig ausgebildet werden. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie zum Beispiel Windfänge, Erker, Veranden, sind abweichend Pult- und / oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig.

~~(SÄ 2) Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge für Harteindeckungen und 1/5 der Trauflänge bei weicher Bedachung in Reet nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge für Harteindeckungen nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben für Harteindeckungen darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube darf 2/3 bei weicher Bedachung in Reet nicht überschreiten. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße bzw. den der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppegauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Für Reet sind entsprechende Abstände vorzusehen. Frontspitze und Zwerchiebel sind zulässig.~~

~~(SÄ2) Nebengebäude sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Ausnahmsweise darf bei Reetdeckung des Hauptgebäudes das Nebengebäude mit rotem Ziegel eingedeckt werden.~~

Die Dachneigung für Nebengebäude ist entsprechend der Vorgabe der Nutzungsschablone auszubilden.

~~(SÄ2) Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)~~

~~(H 4) Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und -einschnitten, Nebengiebel und Anbauten.~~

Der Wunsch der Gemeinde, die Auslegung der Festsetzung zur Regelung der abweichenden Dachneigung von Dachaufbauten und Gebäudeteilen in Bezug auf die festgesetzten Dachneigungen zu definieren, bleibt bestehen. Ziel ist es, eine allgemeingültige Regelung zu treffen, die einen Rahmen vorgibt, jedoch nicht jeden speziellen Einzelfall erfassen kann.

Auf den Bezug zur Unterordnung und eine beispielhafte Aufzählung wird verzichtet, da es sich durchaus auch um Gebäudeteile handeln kann, die eine Vergrößerung der Nutzfläche beinhalten und dann ggf. die Unterordnung nicht mehr gegeben ist. Die allgemeingültige Festsetzung stellt nunmehr auf Dachaufbauten und -einschnitte sowie Nebengiebel ab. Die allgemeingültige Regelung zu den abweichenden Dachneigungen gilt auch für Anbauten. Anbauten sind unter dem Punkt Baukörperausbildung geregelt. Diese können untergeordnet sein, jedoch auch die Merkmale der Unterordnung nicht erfüllen.

Fassadenöffnungen

Die Festsetzungen zu Fenstersprossen werden präzisiert. Neben den echten konstruktiven Sprossen sind nunmehr auch aufgeklebte und aufgesetzte Sprossen zulässig. Innenliegende Sprossen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Formulierungen zu Windfängen, Erkern und Wintergärten werden in dieser Festsetzung gestrichen. Die Regelung erfolgt im Rahmen der Festsetzung zur Baukörperausbildung.

Die Formulierung zu Glasbausteinen wird gestrichen und unter den Regelungen zu Außenwänden ergänzt.

Die Festsetzung zur Abweichung von den Formaten wurde dahin gehend geändert, dass die Möglichkeit der Abweichung nicht länger als ausnahmsweise festgesetzt wird. Andere Formate sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung im Dachgeschoss).

Die Festsetzung zu Fassadenöffnungen lautet wie folgt:

- (SÄ2) Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Fensterformate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 m² sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte konstruktive Sprossen, und aufgesetzte und aufgeklebte Sprossen zulässig. Innenliegende Sprossen sind unzulässig. Fenster und Türen sind nur aus Holz und in den Farben weiß, grün, blau, grau, rot und natur zulässig.
- (SÄ2) ~~Ausnahmen von diesen Regelungen~~ Andere Formate sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (zum Beispiel zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoss).
- (SÄ2) ~~Windfänge und Erker sowie Wintergärten sind als Anbauten an Gebäude zulässig. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße bzw. den Erschließungsflächen gerichtet sind, nicht verwendet werden.~~

Abfallbehälter

Die Festsetzung zu Abfallbehältern wurde um klarstellende Formulierungen ergänzt und lautet nunmehr wie folgt:

Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.

- (SÄ2) In Einmündungen der privaten Planstraßen C1, C2 und C3 in die Planstraße A, und in Einmündung von ~~privaten Straßen~~ Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in die ~~öffentliche Straße~~ Planstraßen A und D3, werden Müllbehälterbereitstellungsplätze für die Entsorgung durch das Müllentsorgungsunternehmen festgesetzt.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Allgemeines

Grundsätzliche Planinhalte zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und zum System der Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgung werden nicht geändert. Im Änderungsbereich im Baugebiet SO/FH2 werden die bereits festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgrund der geänderten Grundstückszuschneitte und die Verringerung der Anzahl der Grundstücke in ihrer Lage verändert.

Weitere Regelungen beinhalten Präzisierungen und tragen klarstellenden Charakter.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, was das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in der landesplanerischen Stellungnahme vom 11. September 2012 mitgeteilt hat. Raumordnerische Belange stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht entgegen.

3.2 Naturschutzfachliche Belange

Die Planänderungen berühren die Grundzüge der naturschutzfachlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange nicht. Es sind keine zusätzlichen Eingriffe zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich nicht. Teilweise werden Anpflanzungen lageseitig verändert festgesetzt. Dadurch ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

3.3 Denkmalschutzrechtliche Belange

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Die Verpflichtung zur Baubeginnanzeige besteht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde für alle Bodeneingriffe innerhalb des Bebauungsplanes, also auch für alle externen Kompensationsmaßnahmen und Modifikationen der Strandzugänge.

3.4 Belange des Brandschutzes

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung, Brandschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 18. September 2012 mit, dass sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow zum vorbeugenden Brandschutz keine zusätzlichen Anforderungen, Hinweise oder Bemerkungen ergeben.

Für das Plangebiet wurden die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes durch Errichtung einer Zisterne bereits angemessen erweitert, um ausreichenden Löschwasserbedarf abzusichern.

Der erforderliche und abgestimmte Umfang an Löschwasser in Höhe von 96 m³/h über 2 Stunden erfolgt durch Entnahme aus dem öffentlichen Netz der Trinkwasserversorgung und durch Entnahme aus der vorgenannten Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³.

Die Bereitstellung für den Grundschutz ist gesichert.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen wurden hergestellt.

Für grundstücksbezogene Herrichtungen ist der jeweilige Bauherr verantwortlich.

Die E.ON edis AG weist in ihrer Stellungnahme vom 22. August 2012 darauf hin, dass darauf geachtet wird, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freigehalten werden, um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen sollte daher eine Abstimmung mit der E.ON edis AG vorgenommen werden. Die Lage der Bäume wurde abgestimmt.

3.6 **Belange der Bundeswehr**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow werden die Belange der Bundeswehr berührt.

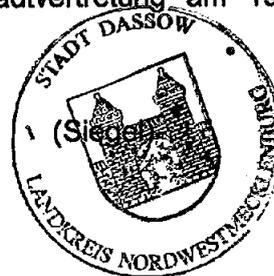
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Die Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel teilte in ihrer Stellungnahme vom 3. September 2012 mit, dass gegen die Planung jedoch keine Bedenken bestehen.

4. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 19.12.2012 gebilligt.

Dassow, den 20.6.2013


Ploen
Bürgermeister
der Stadt Dassow



5. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Dassow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0
Fax 0 38 81 / 71 05 - 50
mahnel@pbm-mahnel.de

Amt Schönberger Land
Stadt Dassow
Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Dassow

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlichen Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen nach § 13 BauGB

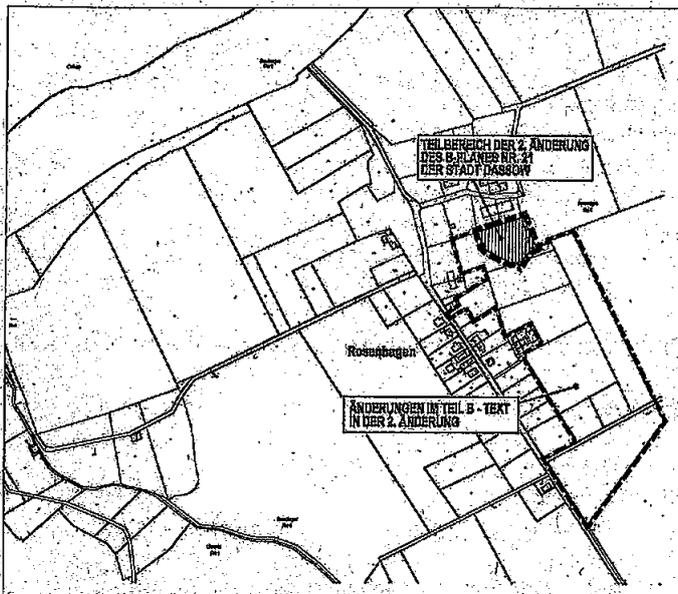
hier: Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg hat mit Bescheid vom 08.05.2013 AZ.: 13058022-B-Plan Nr. 21-2.Ä-2013 die von der Stadtvertretung der Stadt Dassow in der Sitzung am 19.12.2012 als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlichen Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen, bestehend aus Planzeichnung Teil (A), Text Teil (B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, mit Hinweisen genehmigt. Die mit der Genehmigung erteilten Hinweise wurden durch Beitrittsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 19.06.2013 erfüllt und beachtet.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch Flächen der ehemaligen Gutsanlage,
im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
im Westen durch Grundstücke mit Wohnbebauung entlang der Straße des Friedens.

Die Plangebietsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlichen Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlichen Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen, bestehend aus

Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie der zugehörigen Begründung ab diesem Tag im Amt Schönberger-Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), wird auf folgendes hingewiesen: Unbeachtlich werden (§ 215 Abs. 1 BauGB):

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow schriftlich gegenüber der Stadt Dassow unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M - V, vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M - V S. 777) ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Dassow geltend gemacht wird.

Dassow, den 20. Juni 2013

(Stempel)

gez. Ploen
Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Selmsdorf

Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in Ihrer Sitzung am 10.12.2012 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung - Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen dazu beschlossen.

Die von der Gemeinde beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft.