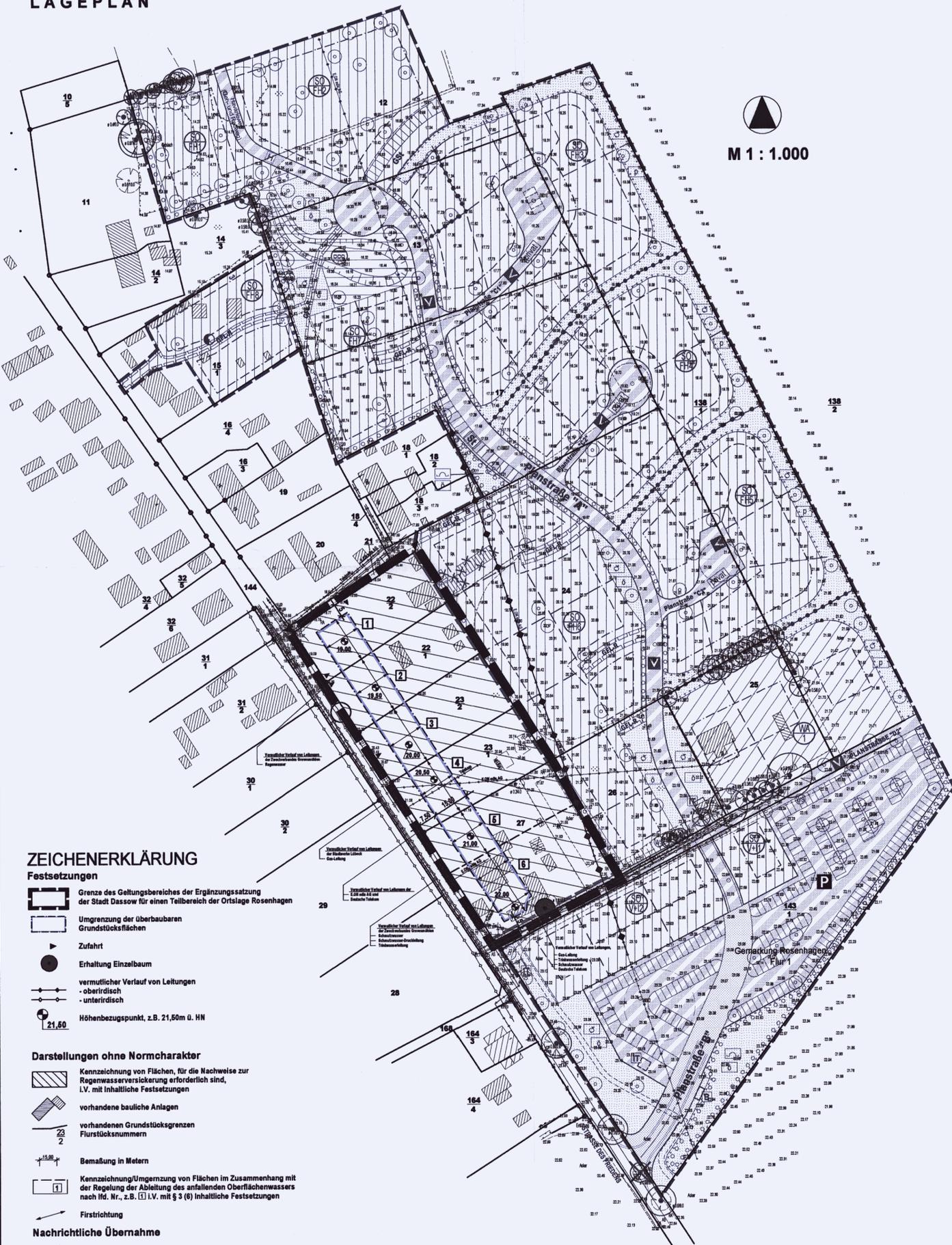


ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN (SÜDÖSTLICHER ORTSEINGANG)

LAGEPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen
 - Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - Zufahrt
 - Erhaltung Einzelbaum
 - vermutlicher Verlauf von Leitungen
 - oberirdisch
 - unterirdisch
 - Höhenbezugspunkt, z.B. 21,50m ü. NN
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Kennzeichnung von Flächen, für die Nachweise zur Regenwasserversickerung erforderlich sind, LV mit inhaltliche Festsetzungen
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen Flurstücksnummern
 - Bemaßung in Metern
 - Kennzeichnung/Umgrenzung von Flächen im Zusammenhang mit der Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nach Hd. Nr., z.B. [IV] LV mit § 3 (6) Inhaltliche Festsetzungen
 - Firstrichtung
- Nachrichtliche Übernahme**
- Darstellungen des angrenzenden B-Planes Nr. 21 der Stadt Dassow (Geltungsbereich, Baugrenze...)

INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südöstlicher Ortseingang)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2656) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom ... die nachfolgende Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südöstlicher Ortseingang) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 3 BauO M-V erlassen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rosenhagen umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abzugsgrenze liegt.
 - Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- (1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
- § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 3,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt ist grundstückbezogen im Lageplan festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schrägkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachoberkante bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschrägen, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die Hauptgebäude sind giebelständig oder traufständig zur Straße auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Innerhalb des Satzungsgebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Regenwasserentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Für die Regenwasserentwässerung werden innerhalb des Geltungsbereiches auf den einzelnen Grundstücken jeweils grundstückbezogen für die Regenwasserentwässerung oberflächige Mulden- oder Mulden-Rigolen-Verkehrssysteme notwendig. Auf dem städtischen Grundstück im Gebiet der Satzung, mit laufender Nummer 6 festgesetzt, ist die Versickerung an den nördlichen Grundstückserand zu legen; gesonderte Erkundungen zum Nachweis geeigneter Sandschichten sind nötig. Versickerungssysteme sind auf lehmige Sande (Kf-Wert $\geq 10^4$ m/s) zu bemessen. In den Planumflächen der Systeme müssen sandige Horizonte anstehen. Lokal mögliche Lehmsteigungen können in der Öffentlichkeit größere Systemabmessungen erforderlich machen.
- § 4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen**
- Die Hauptgebäude müssen mit Dachneigungen zwischen 40° und 46° errichtet werden. Ausnahmeweise sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdachneigung Dachneigungen zwischen 50° und 60° zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO M-V)
 - Die Dachneigung darf innerhalb des Satzungsgebietes nur als rote oder rotbraune Hartdachdeckung oder in Rot erfolgen. Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden sowie glasierten oder edelergänzten Dachdeckungen ist unzulässig.
 - Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verbundmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Zulässig sind auch Außenwände aus Holzschwerk mit Mauerwerkaußenfassungen 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.
 - Die Gebäudesockel sind aus Naturstein oder ziegelrotem Klinker oder als geputzte Sockelbereiche - weiß, grau oder beigebeig - herzustellen. Die Sohnbänke sind aus Naturstein, ziegelrotem Klinker, Holz oder Zinkblechen oder in naturfarbenem Aluminium herzustellen.
- § 5 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- Nur für die Herstellung der Grundstückszufahrten auf den Flurstücken 22/1 und 27 sind Heckenturmhöhe in einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Für die Flurstücke 22/2, 22/1 und 23/2 sind die festgesetzten Zufahrten zu nutzen.
 - Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Satzungsgebietes folgende Maßnahmen festgesetzt: Auf den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksflächen sind standortgerechte und einheimische Obstbäume zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm (er: Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus)) zu verwenden. Auf den städtischen Flurstücken sind jeweils entsprechend dem bilanzierten Eingriff folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

Flurstück 22/2	7 Einzelbäume
Flurstück 22/1	7 Einzelbäume
Flurstück 23/2	8 Einzelbäume
Flurstück 23/1	8 Einzelbäume

 Teil des Flurstücks 27 5 Einzelbäume
 Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren.
 - Für erforderlichen Ausgleich, der außerhalb des Plangebietes der Satzung und außerhalb der Eingriffgrundstücke noch erforderlich wird, wird ein Flächenäquivalent von 900 m² KFA nach Modell M-V auf der Sammlungsfläche Neundorfer Moor festgelegt. Die Ausgleichszahlung erfolgt durch die Begründer auf das Okokonto „Neundorfer Moor für die Stiftung Biosphäre Schaalsee“. Die Stiftung Biosphäre Schaalsee führt das Okokonto „Neundorfer Moor“ (Reg.-Nr. Sch-001). Als Ausgleich für das Bauvorhaben Ergänzungssatzung Stadt Dassow sind 900 m² Flächenäquivalente auf dem Okokonto „Neundorfer Moor“ auszugleichen.
- § 6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
- Realisierung der Anpflanzungen - Anpflanzungen auf dem Grundstück nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind spätestens in der Planungsperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem betroffenen Grundstück abnahmefähig abzuschließen und der Stadt Dassow mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch einen Mitarbeiter/in der Stadt Dassow. Die auf dem Grundstück geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.
 - Bodendenkmalpflege - Durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde mitgeteilt, dass keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt sind. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, werden Mitarbeiter mit beauftragt. Um die Arbeiten möglichst baugleichzeitig archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist § 11 gemäß DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zünftige Zeugen die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
 - Leitungsbestand - Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu befragen.
 - Alltassen - Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens wurde mitgeteilt, dass keine Erkenntnisse über Alltassen oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet vorliegen. Damit wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit von Alltassen gegeben. Deshalb wird der Hinweis auf die Vorgehensweise bei Auffälligkeiten im Boden berücksichtigt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unrationale Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landesamtes Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Alltassen / Immissionschutz, unverzüglich zu informieren.
 - Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Alltassen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzniveau zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorstufe zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenveränderungen sind zu vermeiden bzw. zu vermeiden, soweit dies im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger die Kosten der Vorarbeiten der Bodensanierung bzw. die Alltaste soweit erforderlich werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Alltassen bekannt sind. Es handelt sich lediglich um vorläufige Hinweise.
 - Katastrophenschutz - Durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V wurde mitgeteilt, dass Belange der landesweiten Gefahrenabwehr nicht betrifft sind. Konkrete und aktuelle Angaben für die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauswertungen) der l. R. stehenden Fläche sind beim Munitionsbereinigungsamt des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich. Tätigkeitsarbeiten sind mit entsprechender Vorarbeit durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsamt zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
 - FFH-Maßnahmen - Im Zusammenhang mit der Überprüfung möglicher Auswirkungen von Vorhaben und zusätzliche Kennzeichnungen auf Schutzgegenstände des FFH-Gebietes an der Küste. In Bezug auf die Verantwortlichkeit für das Gebiet DE 2031-301 „Küste Küstzer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für das FFH-Gebiet. Als entliege Maßnahme zur Realisierung der Vorhaben wird bestimmt, dass der Strandzugang geschützt M-V erhältlich. Tätigkeitsarbeiten sind mit entsprechender Vorarbeit durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsamt zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- § 7 In-Kraft-Treten**
- Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.4.09. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 2.6.12 erfolgt.
Dassow, den 6.6.12
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind beteiligt worden.
Dassow, den 6.6.12
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.3.12 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dassow, den 6.6.12
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat am 22.02.12 die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.
Dassow, den 6.6.12
Bürgermeister
- Der Entwurf über die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.3.12 bis zum 25.4.12 während der Dienststunden öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, dem Antrag nach § 47 des Verwaltungsverfahrensgesetzes unzulässig ist, wenn mit ihm Erhebungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 2.6.12 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dassow, den 6.6.12
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die festgesetzten abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2.5.12 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dassow, den 6.6.12
Bürgermeister
- Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 1.5.12 ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung der Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 2.5.12 gebilligt.
Dassow, den 6.6.12
Bürgermeister
- Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen wird hiermit am 6.6.12 ausgefertigt.
Dassow, den 6.6.12
Bürgermeister
- Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Ababgung sowie die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erklärungen von Einspruchsansprüchen (§ 24 BauGB) hingewiesen worden. Die Ergänzungssatzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 6.6.12 in Kraft getreten.
Dassow, den 13.9.2012
Bürgermeister

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN (SÜDÖSTLICHER ORTSEINGANG)

