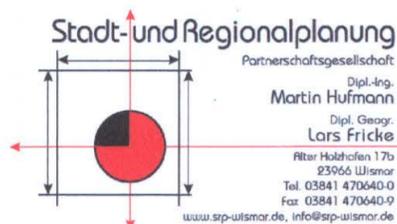
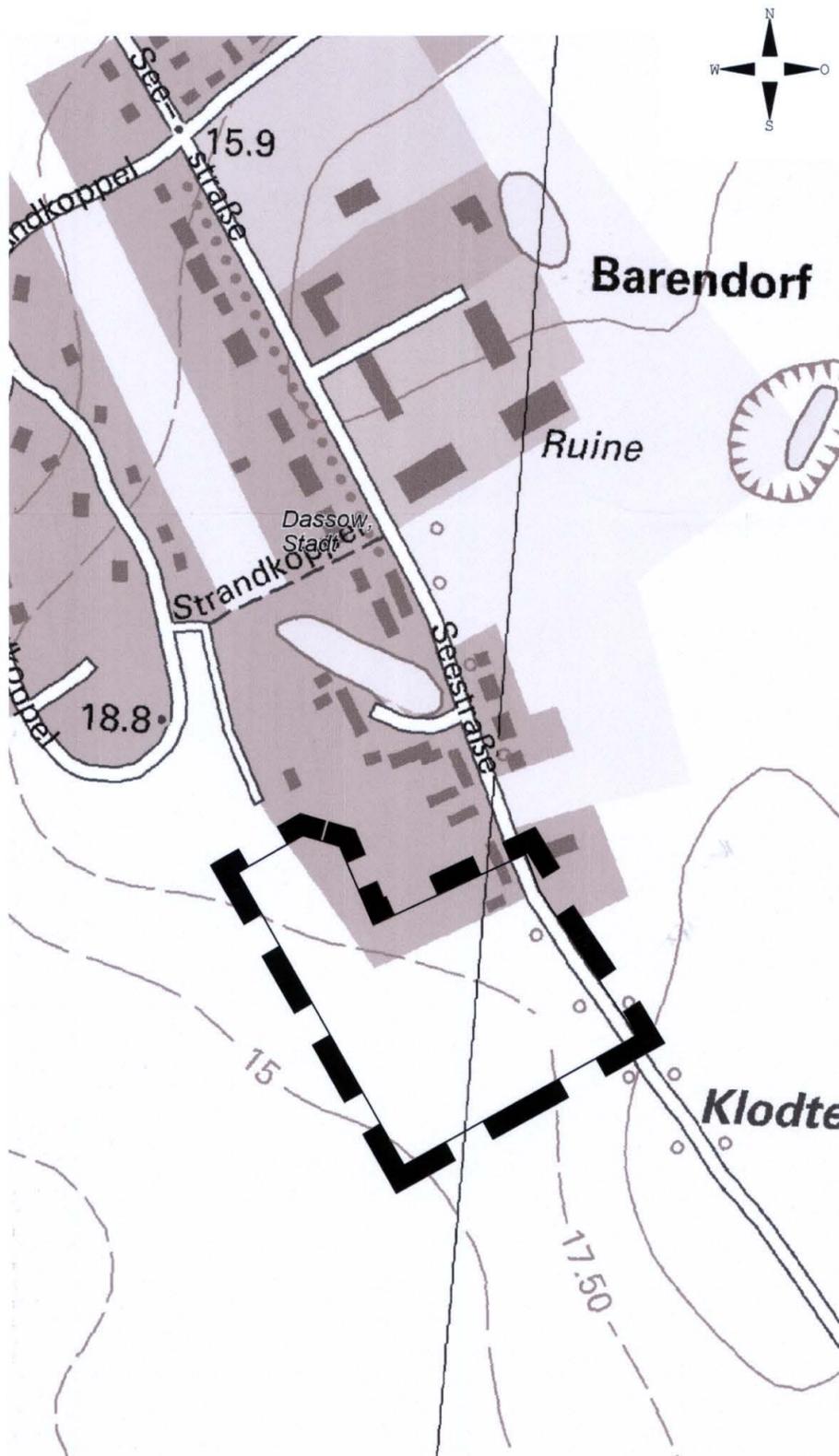


SATZUNG DER STADT DASSOW

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf - Süd"



Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung um eine Regelung hinsichtlich der zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken sowie eine Änderung der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Planums auf jeweils 0,75 m sowie die Untersagung von Geländeänderungen außerhalb eines Bereiches von 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes,
- Erhöhung des Maßes der zulässigen Aufschüttung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches von 15,00 m auf 15,90 m,
- die Erweiterung der zulässigen Dachformen um das Krüppelwalmdach und Sonderformen des Krüppelwalmdaches,
- die Klarstellung, dass die Errichtung von Gauben und Giebel allgemein zulässig ist und dass bei Dachflächen von Gauben, Giebeln und Wintergärten auch von den Hauptdachflächen abweichende Dachneigungen, -formen und -materialien zulässig sind,
- die Klarstellung, dass bei der Errichtung von Wintergärten die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände nicht anzuwenden sind.

Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen bleiben unverändert bestehen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Dassow vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf - Süd", gelegen südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße, erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

I. Der Punkt 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" des Ursprungsplanes wird um den Punkt 1.7 wie folgt ergänzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.7 Zur Herstellung eines Planums für die Errichtung des Gebäudes sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig. Im Abstand von bis zu 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes ist eine höhenmäßige Angleichung des überbauten Geländes an das natürlich anstehende Gelände des Baugrundstücks zulässig. Außerhalb des maximal 2,0 m breiten Bereiches um die Außenwände des Gebäudes ist eine Veränderung des natürlich anstehenden Geländeneiveaus nicht zulässig.

II. Der Punkt 6 "Flächen für Aufschüttungen" des Ursprungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

6. Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist das Geländeneiveau auf eine Höhe von maximal 15,90 m ü. NHN aufzufüllen.

III. Der Punkt 9 "Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen" des Ursprungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 9.1 Dächer der Ferien- und Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer auszubilden. Zulässig sind auch Sonderformen des Krüppelwalmdaches, bei denen das Krüppelwalmdach nicht am First des Hauptdaches endet. Hartgedeckte Dächer sind mit Dachneigungen von 38° bis 46° auszubilden, die zulässige Dachneigung bei Reetdächern beträgt 38° bis maximal 55°. Die Errichtung von Gauben und Giebeln ist allgemein zulässig.
- 9.2 Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Reet zulässig.
- 9.3 Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -eindeckungen gelten nicht für die Errichtung von Dachflächen auf Gauben, Giebeln und Wintergärten.
- 9.4 In den festgesetzten Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände (außer bei der Errichtung von Wintergärten) die Verwendung von Verblendmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen zulässig. Die Außenwandgestaltung ist bei Verblendmauerwerk und bei Mauerwerksausfachungen nur in roter, rotbrauner oder rotbunter Farbgebung sowie bei verputzten Flächen nur in weißer, hellgrauer oder roter Farbgebung zulässig. Holzfachwerk ist naturbelassen oder in weißer bis grauer Farbgebung auszuführen. Holzverkleidungen an Hauptgebäuden sind bis zu 40 % je Wandfläche und nur naturbelassen geölt oder in weißer bis grauer Farbgebung zulässig. Der Blockhausstil ist unzulässig.
- 9.5 Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- 9.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 9.7 Straßenseitige Grundstücksgrenzen sind mit einer unverputzten Natursteinmauer mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,8 m einzufrieden. Die Mauerkrone der Einfriedungen sind mit Heckenrosen der unter Punkt 8.1 genannten Arten zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens zwei Heckenrosen anzupflanzen. Zäune sind innerhalb der Hecke oder straßenabgewandt als Holz- oder Wildschutzzaun (Zaun aus verknoteten Metalldrähten) zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Natursteinmauer und Heckenrosen, ggf. mit Zaun) darf eine Höhe von 1,50 m, bezogen auf die fertiggestellte Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Eine Unterbrechung der Einfriedung ist je Baugrundstücke für die Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.
- 9.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 9.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 9.10 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

IV. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 gelten unverändert weiter fort.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 01.11.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 23.12.2016 erfolgt.

Dassow, den 16.5.17 (Siegel) 1. stv. Bürgermeister i. V.

(2) Die Stadtvertretung hat am 13.12.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.01.2017 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den 16.5.17 (Siegel) 1. stv. Bürgermeister i. V.

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit 09.02.2017 bis zum 10.02.2017 während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.12.2016 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 42 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.

Dassow, den 16.5.17 (Siegel) 1. stv. Bürgermeister i. V.

(4) Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.04.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den 16.5.17 (Siegel) 1. stv. Bürgermeister i. V.

(5) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 25.04.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Dassow, den 16.5.17 (Siegel) 1. stv. Bürgermeister i. V.

(6) Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird hiermit am 16.5.17 ausgefertigt.

Dassow, den 16.5.17 (Siegel) 1. stv. Bürgermeister i. V.

(7) Der Beschluss der Satzung der Stadt Dassow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 08.05.17 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist am 26.5.17 in Kraft getreten.

Dassow, den 30.5.17 (Siegel) 1. stv. Bürgermeister i. V.

Satzung der Stadt Dassow

über die

1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 25
"Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

gelegten südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße

SATZUNGSBESCHLUSS

25.04.2017