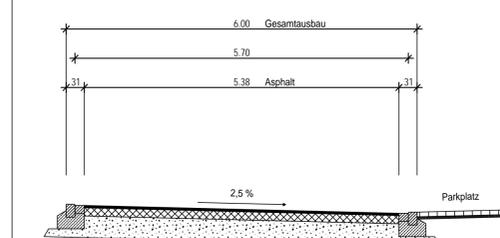
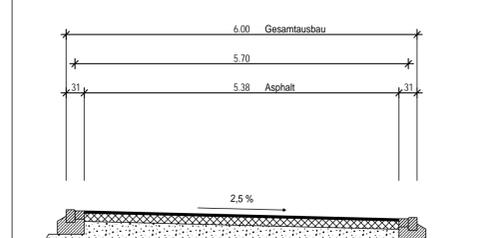


Straßenprofil Planstraße A



Straßenprofil Planstraße B



Straßenprofil Planstraße C

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA1-9 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- 1. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zugelassen werden:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind:

- 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

HOHK 27,00 m Höhe der baulichen Anlagen Oberkante bzw. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern ü. DHHN92

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o nur Einzelhäuser zulässig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

o Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

o Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahme kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.

o Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

--- Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

--- Straßenverkehrsflächen

--- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkplatz

↑ Fußweg

V Verkehrsberuhigter Bereich

G+R Geh- und Radweg

5. Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünflächen Zweckbestimmung:

o Spielplatz

o Parkanlage

o Anpflanzen: Bäume gemäß Pflanzliste

o Erhalt: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

SSK 0 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen).

SSK 1 Umgrenzung von Flächen, die mit einer bestimmten Schallschutzklasse (SSK) gem. VDI-Richtlinie 2719 bzw. einem bestimmten Lärmpegelbereich (LPB) gem. DIN 4109 zugeordnet sind.

SSK 2

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, usw.) von Schallschirmen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

Table with columns: Schallschutzklasse (LPB), erforderliches Schalldämmmaß R w in dB, Außenlärmpegel Lma in dB (WR, WA, MI, MU, GE, GI). Rows 0-6.

- Für sonstige Außenräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel z. B. wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

B. Textliche Festsetzungen

TF 1 V CE 1 (Fledermäuse) Der Abriss von Gebäuden und Rodungsarbeiten sind zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres auszuführen.

TF 2 V CE 2 (Fledermäuse) Vor dem Abriss von Gebäuden und Rodungsarbeiten sind Gebäude und Habitate unmittelbar vor Beginn von Abriss- und Rodungsarbeiten durch einen Fledermausexperten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen.

TF 3 V CE 4 (Brutvögel) Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen, um Verluste von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

TF 4 V CE 5 (Amphibien) Der Geltungsbereich des Plangebietes ist vor Baubeginn mit einem Amphibienschutzzaun zu versehen und für die Dauer der Bauarbeiten vorzuhalten.

TF 5 V CE 6 (Fledermäuse) Die Bauarbeiten sind vor Einbruch der Dämmerung auszuführen.

TF 6 A CE 1 und 2 Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. dem Abriss von Gebäuden und dem Herrichten des Baufeldes 10 Fledermauskästen (5 Flachkästen, 5 Fledermauskästen mit Wochenstubeinrichtung) fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle angebracht und dauerhaft unterhalten werden (Typ FFAK-R des Herstellers Hasselfeldt oder gleichwertige Modelle anderer Hersteller).

TF 7 A CE 3 (Brutvögel) Vor der Rodung von Gehölzen bzw. dem Abriss von Gebäuden ist in räumlicher bzw. funktionaler Nähe die Installation folgender Nisthilfen unter Hinzuziehung von vogelkundlichem Fachpersonal vorzunehmen: 4 Höhlen der Bauart Schwelger 1MF oder WDV-Einbaustaken Typ 1A, 4 Halbhöhlen-Nischenkästen der Bauart Schwelger Typ 2H oder 2HW, 4 Höhlen der Bauart Schwelger Höhe 2M (32) oder 2GR (30x45) oder SVV (34) bzw. jeweils funktional und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller.

TF 8 Auf der mit (D) gekennzeichneten Grünfläche ist eine dreizeilige Landschaftshecke gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste Landschaftshecke

Table with columns: Botanischer Name, Deutscher Name. Rows: Rubus fruticosus agg., Rosa mollis, Rhamnus frangula, Corylus avellana, Rosa carina, Salix aurita, Eucymus europaeus, Prunus spinosa, Malus sylvestris, Pyrus pyraeaster, Prunus avium.

Pflanzliste Bäume

Table with columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Rows: Eibische, Elsbäure, Gemeine Birke, Gemeine Kiefer, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Weildorn, Wildapfel, Wildbirne.

C. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
Gebäude, vorhanden
34,5 Geländehöhepunkt über NN
Blöschung
1246 Flurstücknummer
13,33 Höhenbezugspunkt in NNH nach Höhenbezugssystem DHHN92

D. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO-M-V

1. Stellplätze Ein notwendiger Einstellplatz muss mindestens 5 Meter lang sein. Die Breite eines Einstellplatzes muss mindestens 2,70 m betragen bzw. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Menschen mit Behinderung bestimmt ist.

2. Dachbegrenzung Alle nicht begehbaren Dächer mit einer Dachneigung bis zu 30° sowie Flachdächer sind mit einer Dachbegrenzung zu versehen, zu bepflanzen und so zu erhalten und so zu erhalten und so zu erhalten. Zu verwenden ist mindestens eine Dachbegrenzung bestehend aus naturhafter Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll über das Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrenzung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

3. Fassaden Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen. Die Fassaden der Gebäude sind zulässig als: Putzmaße, Sichtmauerwerk (Klinker), Kombination der vorgenannten Ausführungen.

Die Fassaden von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes. Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V

Vier vorstehend oder hierauf folgende eine Ausnahmebewerzung gegen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 86 Abs. 1 LBauO-M-V verstoßen, handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V ordnungswidrig. Ein Verstoß kann gem. § 84 Abs. 3 mit einer Geldbuße von bis zu 500,00 € belegt werden.

E. Hinweise

A. Bodendenkmale Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen: Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG-M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde.

B. Kampfmittel Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenerfunde (Urnenscherben, Steinzeuggeräten, Münzen, Kleinfunde, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Siedeleisten, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG-M-V unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG-M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG-M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

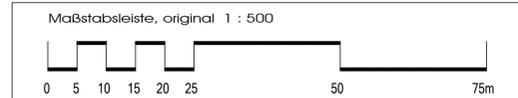
C. Bodenschutz Der bei den Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist auf Schadstoffe zu prüfen und entsprechend den Vorgaben der TRLGA Boden (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Teil II) technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TB Boden) - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Stadt Dassow / Amt Schönberger Land Am Markt 15 23923 Schönberg

Bebauungsplan Nr. 32 "Pötenitzer Chaussee"

Vorentwurf

Stand: 12.2023 M. 1:500

ALKA Verwaltungsgesellschaft mbH Schwielowestraße 62 14548 Schwielowen

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG TEL.: 02734/7010 (7019) MAIL: post@horstmann-hoffmann.de



Verfahren:

Table with 10 columns: 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, 3. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, 4. Billigungs- und Auslegungsbefreiung, 5. Öffentliche Auslegung, 6. Prüfung der Stellungnahmen und erneute öffentliche Auslegung, 7. Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss, 8. Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans, 9. Geometrische Eindeutigkeit, 10. Geometrische Eindeutigkeit.