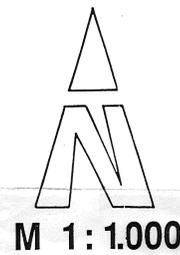


# BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER STADT DASSOW

## WOHNGEBIET NEUE SIEDLUNG MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 ( BGBl. I Seite 132 ) in Anwendung der Planzeichenverordnung ( PlanzV ) vom 18. Dezember 1990 ( BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991 ).



Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Dassow gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -.



Für die Teilflächen WA 1 bis WA 3 gilt:

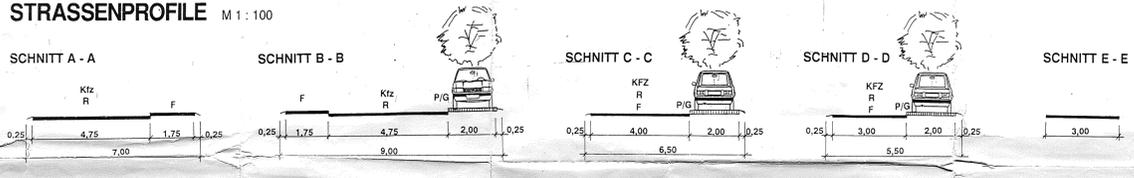
WA	I
0,25	ED
KWD 45°	
FH 7,50 m	

Für die Teilflächen WA 4 bis WA 9 gilt:

WA	I
0,30	ED
SD, KWD 38° - 48°	

#### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
WA	1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	§ 9 (6) BauGB
Z.B. 0,3	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 1 BauGB
FH 7,50 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 16 BauNVO
o	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 u. 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baulinie	§ 9 (1) 11 BauGB
---	Baugrenze	§ 9 (6) BauGB
---	4. VERKEHRSFLÄCHEN	
---	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (6) BauGB
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
---	Straßenbegleitgrün	
---	Öffentliche Parkfläche	
---	Verkehrsberuhigter Bereich	
---	Geh- und Radweg	
---	5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
---	Elektrizität	§ 9 (1) 13 BauGB
---	6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	§ 9 (6) BauGB
---	oberirdisch	§ 9 (1) 15 BauGB
---	7. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (6) BauGB
---	Grünflächen	
---	öffentliche Grünfläche	
---	private Grünfläche	
---	Parkanlage	
---	Spielplatz	
---	Sukzessionsfläche	
---	Wiesen	
---	8. WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB
---	Wasserflächen	§ 9 (6) BauGB
---	9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
---	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
---	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b BauGB
---	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 (6) BauGB
---	Umgrenzungen von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB
---	Geschützter Landschaftsbestandteil	
---	10. SONSTIGE PLANZEICHEN	
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4	§ 9 (7) BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	z.B. § 1 (4) BauNVO
---	Dachneigung	§ 16 (5) BauNVO
---	Hauptfächrichtung	
---	SD	Satteldach
---	KWD	Krüppelwalmdach



### TEIL B - TEXT

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER STADT DASSOW (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (3) BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe der Gebäude im Plangebiet wird auf maximal 3,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage wird die Höhenlage - für Sockel- und Firsthöhen - über HN festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

#### II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- DÄCHER**

Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter oder matter Handdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausbreite betragen. Zu den Orgängängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 40 cm zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung nicht zwingend.
- ÄUßEREN WÄNDE**

Zur Gestaltung der Außenwände sind rote bis rotbraunes Verblendmauerwerk, geschlämmt Kalksandsteinverblendung sowie glatt verputzte Außenwände mit heller Farbgebung zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen. Nicht zulässig sind:
  - hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstein, emailierte Elemente, einschließliche Fliesen oder ähnliches)
  - kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.
- FENSTER**

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Einzelne liegende Fensterformate (z.B. Blumenfenster) sind ausnahmsweise erlaubt. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen von mehr als 1,50 m<sup>2</sup> erforderlich.
- EINFRIEDUNGEN**

Einfriedigungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind in Form von Laubholzhecken und Holzzaunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.
- ABFALLBEHÄLTER**

Innere des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

#### III. ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzarten zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Insbesondere sind zu verwenden: Haselnuß, Hundrose, Schlehe, Weißdorn, Wildkirsche, Feldahorn, Stieleiche u.a.
- Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in den Arten Winterlinde, Bergahorn, Weißbuche und Stieleiche zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Hecken sind bei Abgang einzelner Bäume und Heckenbestandteile in standortgerechten Arten nachzupflanzen.
- Die als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch die Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze zu gestalten. An den Randstreifen der mit Anpflanzungsgeboten versehenen Parkanlage und abschnittsweise wegebegleitend - auf mindestens 1/3 der Wegelänge - sind Hecken bzw. Gehölzstreifen zueinander hinreichend in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen. Es sind 20 % niedrige Bäume und 80 % Sträucher gemäß der in Punkt I und 2 festgesetzten Arten zu verwenden. Es sind mindestens 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Auf den als Spielplatz bzw. Abenteuerspielplatz festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine parkartige Gestaltung vorzunehmen. Es sind mindestens 3 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind die unter 1. und 2. genannten Gehölzarten zu verwenden.

#### IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN**

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind Kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Geh- und Radwege innerhalb oder außerhalb öffentlicher Grünflächen können mit wasserbundenden Decken befestigt werden oder auch als Verbundpflaster oder Pflasterassen ausgebildet werden.
- WERBEANLAGEN**

Im Bereich des WA- Gebietes sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,50 m zulässig. Es dürfen keine selbststehenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind an der Statik der Leistung zulässig.
- HINWEISE**
  - VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄHRUNGEN bzw. BI FUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg - Vorpommern (GVBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverzüglich mit den Unterlagen, die der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

22.02.1993  
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt - Veröffentlichung in der Zeitung am 23.02.1993

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.1993  
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt - Veröffentlichung in der Zeitung am 23.02.1993

Dassow, den 08.06.1995

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO durchgeführt worden.

Dassow, den 08.06.1995

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle nach § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Dassow, den 08.06.1995

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den 08.06.1995

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.05.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dassow, den 08.06.1995

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.05.1994 bis zum 16.05.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsinstanz von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Auslegung vom 01.05.1994 bis 16.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Bekanntmachung ist am 25.05.1994 in Kraft getreten.

Dassow, den 08.06.1995

7. Der katastermäßige Bestand am 23.11.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Dassow, den 27.02.1996

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den 08.06.1995

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.05.1994 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01.05.1994 beglaubigt.

Dassow, den 08.06.1995

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.01.1995 Az. VIII 270 a. 212.113 mit Nebenbestimmungen und Hinweis auf § 58 (2) 4) genehmigt.

Dassow, den 08.06.1995

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Bescheid der Gemeindevertretung vom 13.05.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.02.1995 Az. VIII 270 a. 212.113 bestätigt.

Dassow, den 23.10.1995

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Dassow, den 23.10.1995

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Ausfertigung der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.10.1995 in der Stadtverwaltung der Stadt Dassow öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.10.1995 in Kraft getreten.

Dassow, den 30.10.1995

### SATZUNG der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 4 Wohngbiet Neue Siedlung

GEBIET WIRD BEGRENZT: - im Norden durch die Franz-Mehring-Straße  
- im Süden durch die Goethestraße  
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und ein gewerblich genutztes Grundstück

