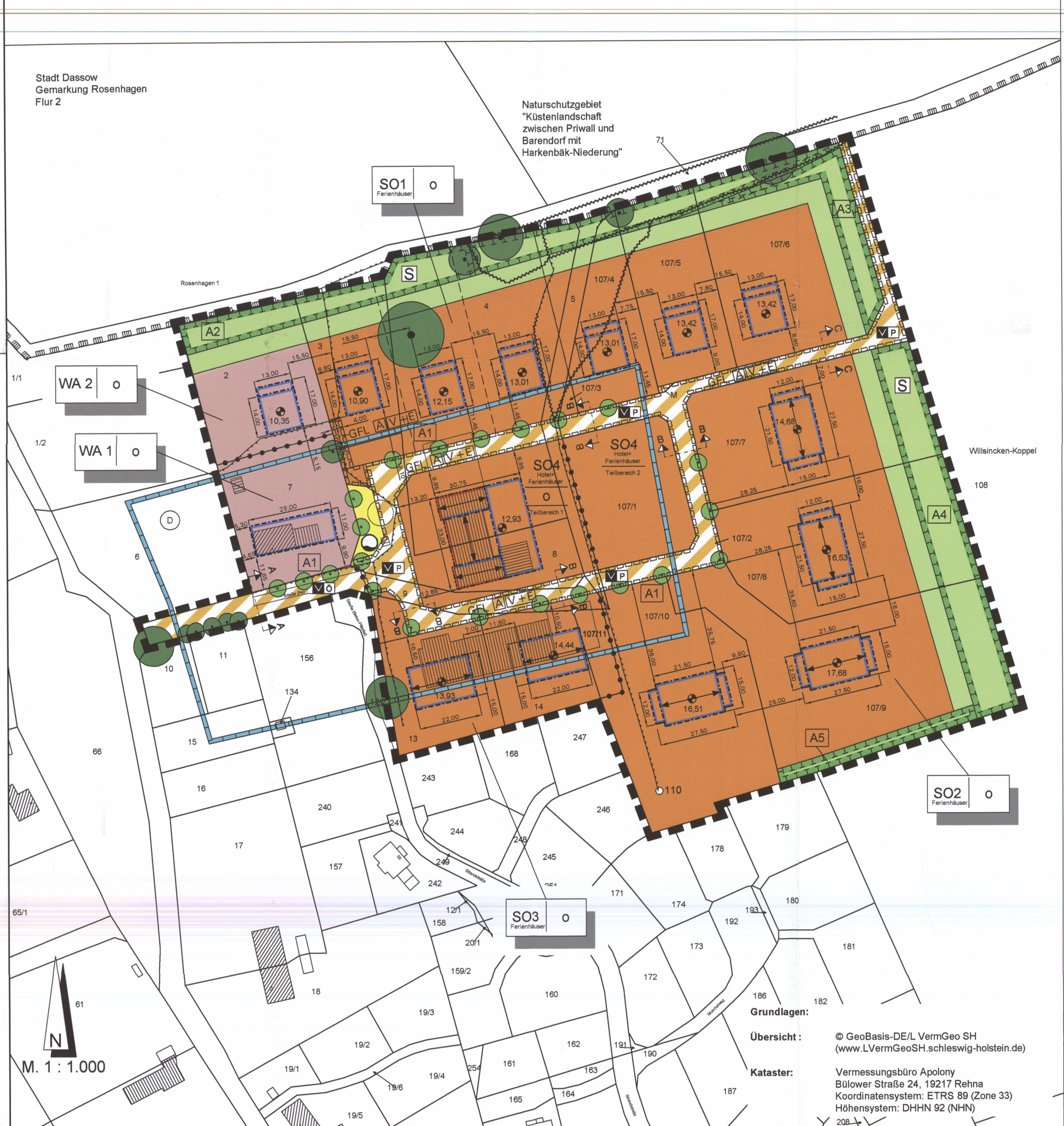
Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr.17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen"

für das Gebiet südlich des Naturschutzgebietes, westlich landwirtschaftlich genutzter Fläche und nordöstlich der Ortslage Rosenhagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, letzte berücksichtigte Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBL. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.11.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ der Stadt Dassow für das Gebiet südlich des Naturschutzgebietes, westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und nordöstlich der Ortslage Rosenhagen,
bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichnung - Teil A -



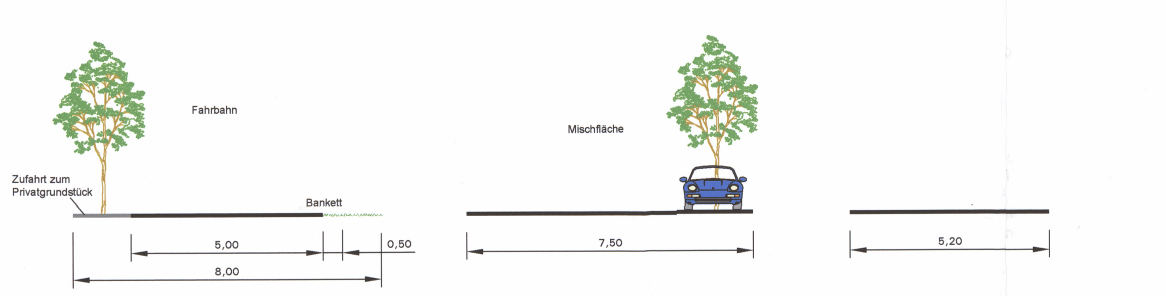
Grundlagen:

Übersicht: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Kataster: Vermessungsbüro Apolony, Bülower Straße 24, 19217 Rehna, Koordinatensystem: ETRS 89 (Zone 33), Höhensystem: DHHN 92 (NHN)

Straßenquerschnitte

M.: 1:100



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SO1 Ferienhäuser — Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhäuser) (§ 10 BauNVO)

SO4 Hotel+ Ferienhäuser — Sonstige Sondergebiete (Hotel und Ferienhäuser) (§ 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

13,42 — Höhenbezugspunkt (NHN) - Höhensystem DHHN 92

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Ö — Verkehrsberuhigter Bereich - Öffentlich

V P — Verkehrsberuhigter Bereich - Privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Wasser (Regenrückhaltung und Löschwasser)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

S — Schirmgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Einzelbäume erhalten

A1 — Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

GFL A V+E — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

M — Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten des Flurstücks 107 / 6

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen

107/1 — Flurstücksbezeichnung

vorgeschlagener Baumstandort

○110 — Aufnahme- und Sicherungspunkt des Lagenetzes

III. Nachrichtliche Übernahme

Begrenzung Naturschutzgebiet "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung"

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (I. Planzeichen BD 2 - Bodendenkmal 2)

Text -Teil B-

Textliche Festsetzungen

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

1.1 SO1 - SO3 Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO);
Die Ferienhausgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.

1.2 SO4 Hotel und Ferienhäuser (§ 11 BauNVO)
Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Teilbereich 1

Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 32 Betten
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal,
- Wellnesseinrichtungen in Verbindung mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Teilbereich 2

Zulässig sind:
- Grünflächen
- Anlagen zur Gartengestaltung wie Wege, Plätze, Bänke .....
- Freizeitsporteinrichtungen wie Beachvolleyballfeld, Badmintonfeld....
- Spielgeräte

Gebäude, auch Nebengebäude, sind unzulässig.

1.4 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2 (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächen (§§ 19 und 20 BauNVO)

Zulässig sind:

- SO1 Ferienhausgebiet
Grundflächenzahl (GRZ): 0,28
Geschossfläche (GF): 340m²

- SO2 Ferienhausgebiet
Grundflächenzahl (GRZ): 0,28
Geschossfläche (GF): 900m²

- SO3 Ferienhausgebiet
Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
Geschossfläche (GF): 650m²

- SO4 Hotel und Ferienhäuser
- Teilbereich 1
Grundflächenzahl (GRZ): 0,38
Geschossfläche (GF): 2100m²

- Teilbereich 2
Grundflächenzahl (GRZ): 0,15

- WA1 Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,20
- Geschossfläche (GF): 260m²

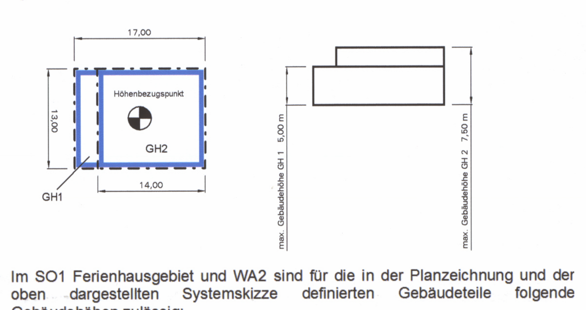
- WA2 Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,28
- Geschossfläche (GF): 340m²

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Null (ü.NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

SO1 Ferienhausgebiet und WA2

Systemskizze



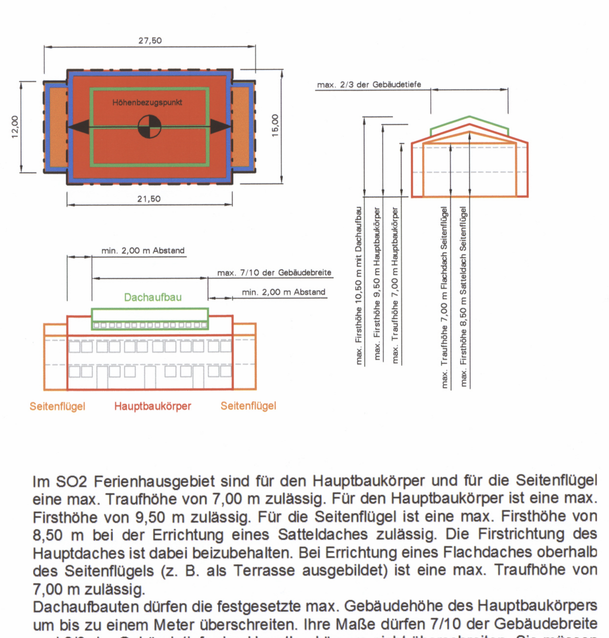
Im SO1 Ferienhausgebiet und WA2 sind für die in der Planzeichnung und der oben dargestellten Systemskizze definierten Gebäudeteile folgende Gebäudehöhen zulässig:

GH1: 5,00 m
GH2: 7,50 m

Als Dachaufbauten oberhalb des 2. Vollgeschosses und der max. Gebäudehöhe sind nur ein offen ausgebildetes Geländer (geschlossene Umwehrungen/ Geländer sind unzulässig) und ein Dachausstieg oder eine Außentreppe bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie Solaranlagen und Photovoltaikelemente zulässig. Geschlossene Dachaufgänge sind unzulässig. Solaranlagen und Photovoltaikelemente müssen von der Traufline doppelt so weit entfernt sein, wie sie hoch sind. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist eine Dachterrasse bis max. 30 % der Dachfläche zulässig.

SO2 Ferienhausgebiet

Systemskizze



Im SO2 Ferienhausgebiet sind für den Hauptbaukörper und für die Seitenflügel eine max. Traufhöhe von 7,00 m zulässig. Für den Hauptbaukörper ist eine max. Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Für die Seitenflügel ist eine max. Firsthöhe von 8,50 m bei der Errichtung eines Satteldaches zulässig. Die Firstrichtung des Hauptdaches ist dabei beizubehalten. Bei Errichtung eines Flachdaches oberhalb des Seitenflügels (z. B. als Terrasse ausgebildet) ist eine max. Traufhöhe von 7,00 m zulässig.
Dachaufbauten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers um bis zu einem Meter überschreiten. Ihre Maße dürfen 7/10 der Gebäudebreite und 2/3 der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 2,00 m von der Giebelfläche und von der Trauflinie (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) entfernt sein.

SO3 Ferienhausgebiet
Im SO3 Ferienhausgebiet ist eine max. Traufhöhe von 7,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,50 m zulässig.

SO4 Hotel und Ferienhäuser
Im SO4 Hotel und Ferienhäuser sind eine max. Traufhöhe von 7,50 m und eine max. Firsthöhe von 10,50 m zulässig.

Dachaufbauten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis einem Meter überschreiten. Ihre Maße dürfen 7/10 der Gebäudebreite und 2/3 der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 2,00 m von der Giebelfläche entfernt sein.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
Im SO1 sind max. 2 Vollgeschosse (GH2) und 1 Vollgeschoss (GH1) zulässig.
Im SO2 bis SO4 sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Im WA1 ist 1 Vollgeschoss zulässig.
Im WA2 sind max. 2 Vollgeschosse (GH2) und 1 Vollgeschoss (GH1) zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
Im gesamten Planungsgebiet ist eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1 und WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Begrenzung der Anzahl der, Ferienwohnungen, Wohnungen und Betten für Feriengäste (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

Im SO1 sind maximal 2 Ferienwohnungen, im SO2 maximal 5 Ferienwohnungen und im SO3 maximal 4 Ferienwohnungen je Gebäude bzw. 2 Ferienwohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Im SO4 sind max. 16 Ferienwohnungen/-Hotelzimmer und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 max. 2 Wohnungen zulässig.

In den Sondergebieten darf die Anzahl der Betten für Feriengäste insgesamt 175 Betten nicht überschreiten

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch ebenerdige Terrassen als untergeordnete Gebäudeteile kann bis zu einer Tiefe von 7,00 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der Terrassen eines Gebäudes unter einem Drittel des gesamten Gebäudeumfangs bleibt.

6. Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung, Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sowie offene Schwimmbecken und Terrassen zulässig.

6.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im SO1 bis SO4 sowie im WA2 unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 BauNVO).

Im SO1 bis SO3 sind Stellplätze nur zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und der erschließungsseitigen Gebäudeflucht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 BauNVO).

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO MV)

7.1 Dächer

Im SO1 und WA2 sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig.
Im SO2 und SO3 sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° zulässig.

Im SO4 sind Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 35° zulässig. Die von der Zufahrt nicht sichtbare östliche Dachfläche im SO4 sowie die gesamte Bebauung im östlichen Teil des Baufelds können ebenfalls als Flachdach ausgebildet werden.

Für das WA1 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 45° festgesetzt.

Im SO2 bis SO4 müssen Gauben und eingeschnitten Balkone mind. 1,50 m von der Trauflinie (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) und 2,00 m von der Giebelfläche entfernt sein. Insgesamt dürfen sie max. 1/3 der Gebäudebreite und jeweils max. 4 m breit sein.

Eingeschnittene Balkone dürfen im SO2 auf der Erschließungs- und Erschließungsabgewandten Seite und im SO3 nur auf der Erschließungsseite des Gebäudes errichtet werden. Im SO4 sind eingeschnittene Balkone nur auf der östlichen Seite des Gebäudes auf der gesamten Breite des Hauptbaukörpers zulässig. Ein Abstand zur Trauflinie ist hier nicht notwendig.

Im SO2 darf die Trauflinie auf max. 25 % der Gebäudebreite für Vor- und Rücksprünge unterbrochen werden.

In den SO2 bis SO3 sind Zwerchhäuser und Frontspieße nur auf den Erschließungsseiten der Gebäude zulässig.

Für die Satteldächer der Hauptgebäude im SO2 bis SO3 sind nur Zinkdachflächen oder rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel zulässig. Dachflächen können bis 30 % mit Glas eingedeckt werden. Darüber hinaus sind auf der erschließungsstraßen-abgewandten Gebäudeseite Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auch für die erschließungsstraßenzugewandten Seiten zuglässig.

Im SO4 sind für die Hauptbaukörper nur Zinkdächer zulässig.

In allen Baugebieten ist bei der Verwendung von Zinkdächern eine Metalldachfiltrationsanlage auf den Baugrundstücken zu installieren und eine Vorbehandlung des Regenwassers entsprechend der gültigen Vorschriften zu gewährleisten.

7.2 Außenwände

Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind in den Sondergebieten 2 – 4 in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen. Max. 20% der Wandflächen der Hauptbaukörper sind als Putz-, Zink-, Holz- und Natursteinflächen sowie als Verglasung zulässig. Untergeordnete und konstruktive Bauteile können zudem in Stahl oder Holz ausgeführt werden. Dies gilt ebenso für die straßenseitigen Wandflächen des SO1.
Die Definition der Hauptbaukörper erfolgt entsprechend der Systemskizze unter 2.2 SO2 Ferienhausgebiet. Der Hauptbaukörper beinhaltet dementsprechend nicht die in der Skizze dargestellten Seitenflügel.

7.3 Fenster und Türen

Fensterprofile und Türen sind nur in grauen, anthraziten oder braunen Tönen zulässig.

7.4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind im Freien durch Einhausung in Holz, Ziegelstein oder Naturstein und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 25, 25a BauGB)

8.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

8.1.1 Die vorhandenen Feldhecken und Bäume werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Bäume und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die Errichtung von Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Anlage von Terrassen im Wurzelbereich der zu erhaltender Bäume ausgeschlossen.

8.1.2 Die Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen A2 bis A5) mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.1.3 Für die nördliche Häuserreihe, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet grenzt, werden die Lichtimmissionen wie folgt beschränkt:

- Keine nach außen wirkenden Innenbeleuchtungen,
- Keine Außenbeleuchtungen, die in das benachbarte Naturschutzgebiet abstrahlen können.

8.2 Schutzgut Boden

Geländemodellierungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den privaten Freiflächen- und Gartenflächen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

8.3 Schutzgut Wasser

Flächen für Wanderwege, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.4 Landschaftsbild / Grüngestaltung

Als geplante Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A1) an den Straßen und Stellplätzen sind heimische Laubgehölze der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.4.1 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 2 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Laubgehölze der Artenliste zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.4.2 Als Einfriedungen der privaten Grundstücke in der Ferienwohnanlage sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zäune sind nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig. Die Hecken müssen dabei mit mind. 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB). In den WA1 und WA2 ist die Einfriedung der Grundstücke auch mit Nadelholzhecken zulässig.

8.4.3 Als Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken sind nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm sind nur im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB).

8.4.4 Um die ebenerdigen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken sind Laubholzhecken (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m vorzusehen (§ 9(1) Nr. 25a+b BauGB).

8.4.5 Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode sind die Pflanzarbeiten im Plangebiet (u.a. Ausgleichsmaßnahmen A 1 - A 5) durchzuführen. Die CEF Maßnahmen E 1- E 4 sind so rechtzeitig fertig zu stellen, dass sie ihre Lebensraumfunktion bei der Baufeldfreilegung für die Erschließung übernehmen können.

8.4.6 Artenliste

Botanischer Name	*Deutscher Name*	*Pflanzqualität*
Straßenbäume im öffentlichen Bereich		
Acer platanoides	Spitzahorn	H,3 x v,m.B.,18-20
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H,3 x v,m.B.,18-20
Coryllus columa	Baumhasel	H,3 x v,m.B.,18-20
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H,3 x v,m.B.,18-20
Tilia cordata	Winterlinde	H,3 x v,m.B.,18-20
Bäume auf Privatgrundstücken		
Bäume 2. Ordnung :		
Acer campestre	Feldahorn	H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Sorbus aria	Mehlbeere	H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	H, 3 x v,m.B.,12 - 14

Botanischer Name	*Deutscher Name*	*Pflanzqualität*
Heckengehölze auf Privatflächen		
Acer campestre	Feldahorn	
Fagus syvatica	Rotbuche	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Gehölzpflanzen Strauchhecke		Str., 2 x v, 125/150
cm		
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus cartharthicus	Kreuzdorn	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Überhälter Strauchhecken		**Hochstämme, 3 x v, StU 16-18**
cm		
Acer campestre	**Feldahorn**	
Carpinus betulus	**Hainbuche**	
Malus sylvestris	**Wildapfel**	
Pyrus communis	**Wildbirne**	
Quercus robur	**Stieleiche**	

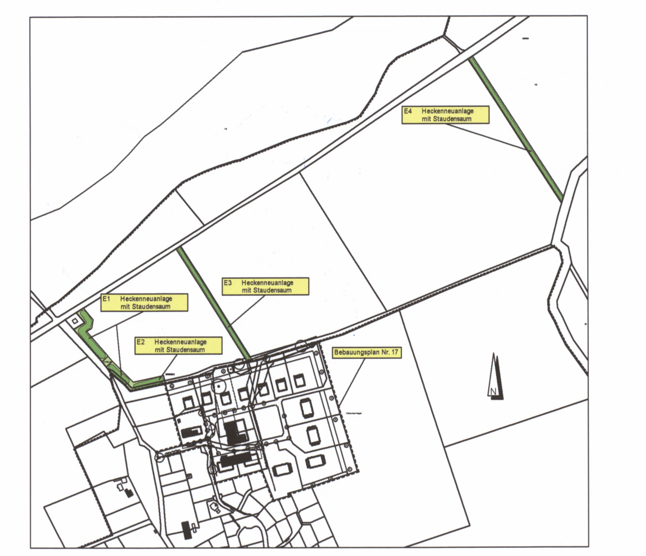
8.4.7 Pflanzhinweise
Strauchhecken: Die heimischen Gehölze sind nach der Pflanzliste als 3-8 reihige Pflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m² und einem Reihenabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Externe Kompensationsmaßnahmen

1.1 Externe Kompensationsmaßnahmen nördlich des B- Plan Nr. 17
Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der bodenbrütenden und gehölzbrütenden Vögel ist die zeit- und ortsnahe Neuanlage von Hecken mit vorgelagerten Staudenfluren durchzuführen.

Lageplan der externen Kompensationsmaßnahmen E1 - E4



1.1.1 CEF- Ersatzmaßnahme E 1
Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 130 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15 m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

1.1.2 CEF- Ersatzmaßnahme E 2
Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 50 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

1.1.3 CEF- Ersatzmaßnahme E 3
Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 200 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen.
Es sind alle 15 m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

1.1.4 CEF- Ersatzmaßnahme E 4
Auf dem Flurstück 152 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 260 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen durchzuführen. Es sind alle 15m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

1.2 Externe Kompensationsmaßnahmen Ökokonto

1.2.1 Ersatzmaßnahme E 5 Ökokonto „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen“

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, die mit dem der Realisierung des Gebietes B-Plan 17 entstehen, werden Ökopunkte (in einem Umfang von 22.698 Kompensationsäquivalente in m² KFÄ) aus einem anerkannten Ökokonto der Landgesellschaft MV im gleichen Naturraum jedoch im Kreis Rostock in Anspruch genommen. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung ist durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landgesellschaft MV sichergestellt.

2. Artenschutz

Artenschutzbezogene Maßnahmen zur Vermeidung einer Zuwiderhandlung gegen die Tötungs- und Störungsverbote gemäß BNatSchG:

2.1 Auf der gesamten Fläche sind alle Gebäuderückbauten und Baumfällungen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 14.03., für bodenbrütende Vögel vom 16.8 bis einschließlich 14.3 erfolgen (Maßnahmen A 9 – Bauzeitenregelung bodenbrütenden Vögel; Maßnahmen A 10 – Bauzeitenregelung gehölzbrütende Vögel-und A 11-Bauzeitenregelung Fledermäuse-).

2.2 Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Vogelarten Haussperling, Rauchschwalbe Mehlschwalbe und Schleiereule ist die zeitnahe Anbringung von insgesamt 19 artspezifischen Nisthilfen in einem Umkreis von 5 Km zum B-Plangebiet erforderlich. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und für einen Zeitraum von mind. 20 Jahren einmal jährlich im Herbst zu reinigen (Maßnahme A 6, A 7, A 8 des GOP).

3. Bodendenkmale

Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise:
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

4. Munitionsfunde

Dem Munitionsbergungsdienst (MBD) des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

5. Beeinträchtigung von Schifffahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007(BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.11.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 17./18.12.2005 erfolgt.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 10.08.2007 beteiligt worden.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 15.06.2009 bis zum 16.07.2009 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, FB IV - Gemeindeentwicklung, in 23923 Schönberg durchgeführt worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 29.05.2009 erfolgt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 11.06.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von dem Inhalt des Vorentwurfes unterrichtet und zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auch den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

4. Die Stadtvertretung hat am 07.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom 05.07.2016 bis 08.08.2016 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, FB IV, Gemeindeentwicklung, 23923 Schönberg während der Dienststunden (Mo-Do 9.00-12.00 und Di+Do 14.00-18.00) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 24.06.2016 durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden.
Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.07.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

6. Die Stadtvertretung hat am 25.04.2017 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

7. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der erneute Entwurf der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom 06.06.2017 bis 10.07.2017 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, FB IV, Gemeindeentwicklung, 23923 Schönberg während der Dienststunden (Mo-Do 9.00-12.00 und Di+Do 14.00-18.00) nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 26.05.2017 durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden.
Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 13.06.2017 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am 30.08.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Rehna, den 06.02.2020 Öff. best. Vermessungsingenieur

9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2018 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurden am 26.11.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.11.2019 gebilligt.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde am 11/02/2020 ausgefertigt.

Stadt Dassow, den 11/02/2020 Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse der Stadt Dassow und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 27/03/2020 ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Stadt Dassow, den 31/03/2020 Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow

STADT/GEMEINDE
Stadt Dassow
über Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

DATUM **26.11.2019**

MASSSTAB **1:1.000**

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr.17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen"

für das Gebiet südlich des Naturschutzgebietes, westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und nordöstlich der Ortslage Rosenhagen

VERFAHRENSSTAND
Vorentwurf
§ 3 (1) BauGB
§ 4 (1) BauGB
§ 3 (2) BauGB
§ 4 (2) BauGB
§ 4a(3) BauGB
Satzung

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
iPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com

P:\01 Projekte\2009\098 Arch. Hohaus-Hinz-Seifert, Dassow, Bebauungsplan Nr. 17\10 Pläne-CAD\Zeichnungen\2019-11-26_Dassow-Rosenhagen B-Plan 17 - Satzung.dwg