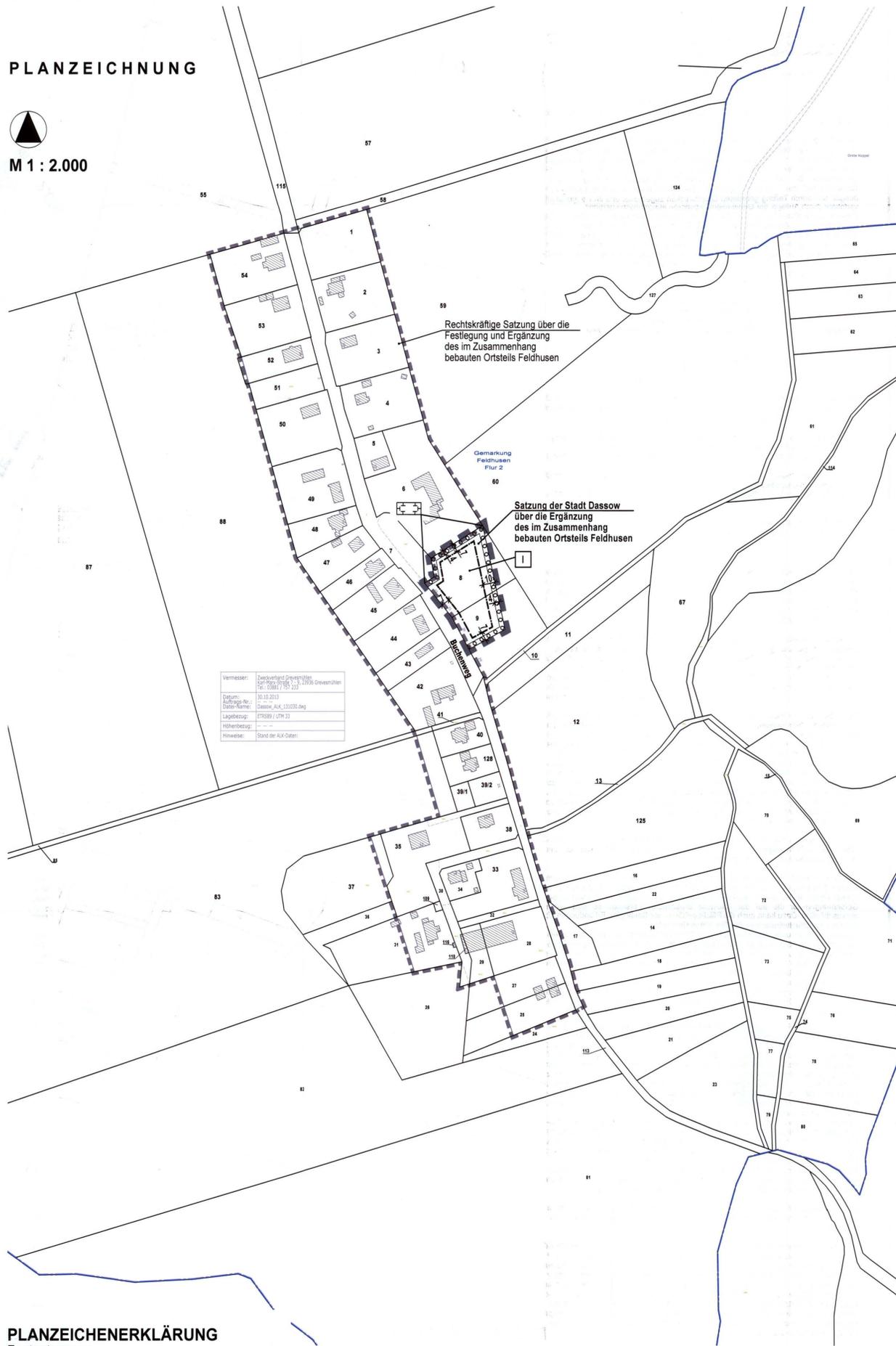


SATZUNG DER STADT DASSOW ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FELDHUSEN gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

PLANZEICHNUNG

M 1 : 2.000



Vermessen:	Landesamt Ostvorpommern, Grevesmühlen
Datum:	30.10.2013
Auftrags-Nr.:	150/13/01
Daten-Name:	Dassow_AUK_131013.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	NN
Hinweise:	Stand der AUK-Güter

PLANZEICHNERKLÄRUNG Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsflächen
- Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen
- Ein- und Ausfahrt
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E+A-Maßnahme) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Heckenpflanzung 4,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Bemaßung in Metern

INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG DER STADT DASSOW ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FELDHUSEN

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 20.11.2018 folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen erlassen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- (1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

- § 2 Inhaltliche Festsetzungen**
- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB.

(2) Auf den Grundstücken, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung aufgenommen wurden, sind am östlichen Geltungsbereichsrand auf dem Flurstück 8 und auf dem östlichen und südlichen Geltungsbereichsrand auf dem Flurstück 9 zweireihige Hecken in einer Mindestbreite von 4,00 m mit beidseitigem Saumbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,75 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Die Anpflanzungen werden jeweils den zugehörigen und durch Teilung geteilten Grundstücken zugeordnet und im Baugenehmigungsverfahren durch Auflage der Genehmigungsbehörde abschließend geregelt. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen beplante Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Eine dreijährige Entwicklungsphase, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich folgende einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 175/200 cm.

Sträucher: 2xv, Höhe 80-100 cm.

- Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Eingriffiger Weißdorn (Crataegus mo nogyra),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).

Die für den Ausgleich erforderlichen Kompensationsflächenäquivalenten in Höhe von 3.923 qm KfA werden über das Okokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, aus dem Okokonto VR-022 "Naturwald Roter See 2", kompensiert.

- (3) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage gelten folgende zusätzliche Festsetzungen für eingeschossige Wohngebäude:
- Es sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m und die Traufhöhe maximal 3,80 m über der mittleren Geländehöhe liegen.
 - Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig.
- (4) Die Grundstückszufahrten sind so zu legen, dass der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

§ 3 Hinweise

(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

(2) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

(3) Abfall- und Kreislaufwirtschaft - Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind diese auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises bekanntzugeben.

(4) Die Mülltonnen sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass die Anforderungen des Entsorgungsunternehmens erfüllt werden und eine ordnungsgemäße Entsorgung möglich ist.

(5) Munitionsfunde - Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

(6) Bodenschutz - Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz vorhanden. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

(7) Gehölzschutzmaßnahmen - Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

(8) Bauvorbereitende Flächenberäuberungen von Grünlandflächen sind außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern vorzunehmen, nicht zwischen dem 15. März und dem 15. Juli. Soll davon abgewichen werden, so ist zuvor durch eine gutachtliche Kontrolle sicherzustellen, dass die Fläche nicht von bodenbrütenden Vögeln besonders geschützter Arten angenommen ist. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es unter anderem verboten, wildelebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, so wie darüber hinaus wildelebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

(9) Baumschutz - Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten (Stromversorgung, E.DIS) sind Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Nahbereich von Leitungen sind entsprechende Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgern zu führen.

(10) Kabel- und Leitungstrassen - Zu Leitungstrassen und zu Kabeln sind grundsätzlich Abstände der jeweiligen Ver- und Entsorgern einzuhalten. Für die E.DIS Netz-Ordnung gelten die Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 als geregelt. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelleisten ist Handschachtung erforderlich.

(11) Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes - Im Bereich der Satzung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V einzuhalten und zu beachten.

(12) Die für den Ausgleich erforderlichen Kompensationsflächenäquivalenten in Höhe von 3.923 qm KfA werden über das Okokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, aus dem Okokonto VR-022 "Naturwald Roter See 2", kompensiert. Damit wird der erforderliche Ausgleichumfang in der Landschaftszone „Ostsee küstenland“ vollständig ausgeglichen.

§ 4 Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 18.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung oder Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt" am 27.10.2017 erfolgt.
Dassow, den 20.11.2018
2. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat am 28.09.2017 den Entwurf der Ergänzung der Satzung der Stadt Dassow über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Dassow, den 20.11.2018
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dassow, den 20.11.2018
4. Die Abstimmungen mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 15.01.2018 erfolgt.
Dassow, den 20.11.2018
5. Der Entwurf der Ergänzung der Satzung der Stadt Dassow über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.2017 bis zum 21.12.2017 während der Dienststunden im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt" am 27.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dassow, den 20.11.2018
6. Der Entwurf der Ergänzung der Satzung der Stadt Dassow über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2018 bis zum 12.03.2018 während der Dienststunden im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt" am 26.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf der Ergänzung der Satzung der Stadt Dassow über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen und die zugehörige Begründung konnten auch auf den Internetseiten des Amtes Schönberger Land eingesehen werden unter: <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen>.
Dassow, den 20.11.2018
7. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.05.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dassow, den 20.11.2018
8. Die Ergänzung der Satzung der Stadt Dassow über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 13.11.2018 von der Stadtvertretung der Stadt Dassow beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 13.11.2018 gebilligt.
Dassow, den 20.11.2018
9. Die Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Dassow, den 20.11.2018
10. Der Beschluss der Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im "Uns Amtsblatt" am 20.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen ist mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Dassow, den 20.11.2018

SATZUNG DER STADT DASSOW

ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FELDHUSEN gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

