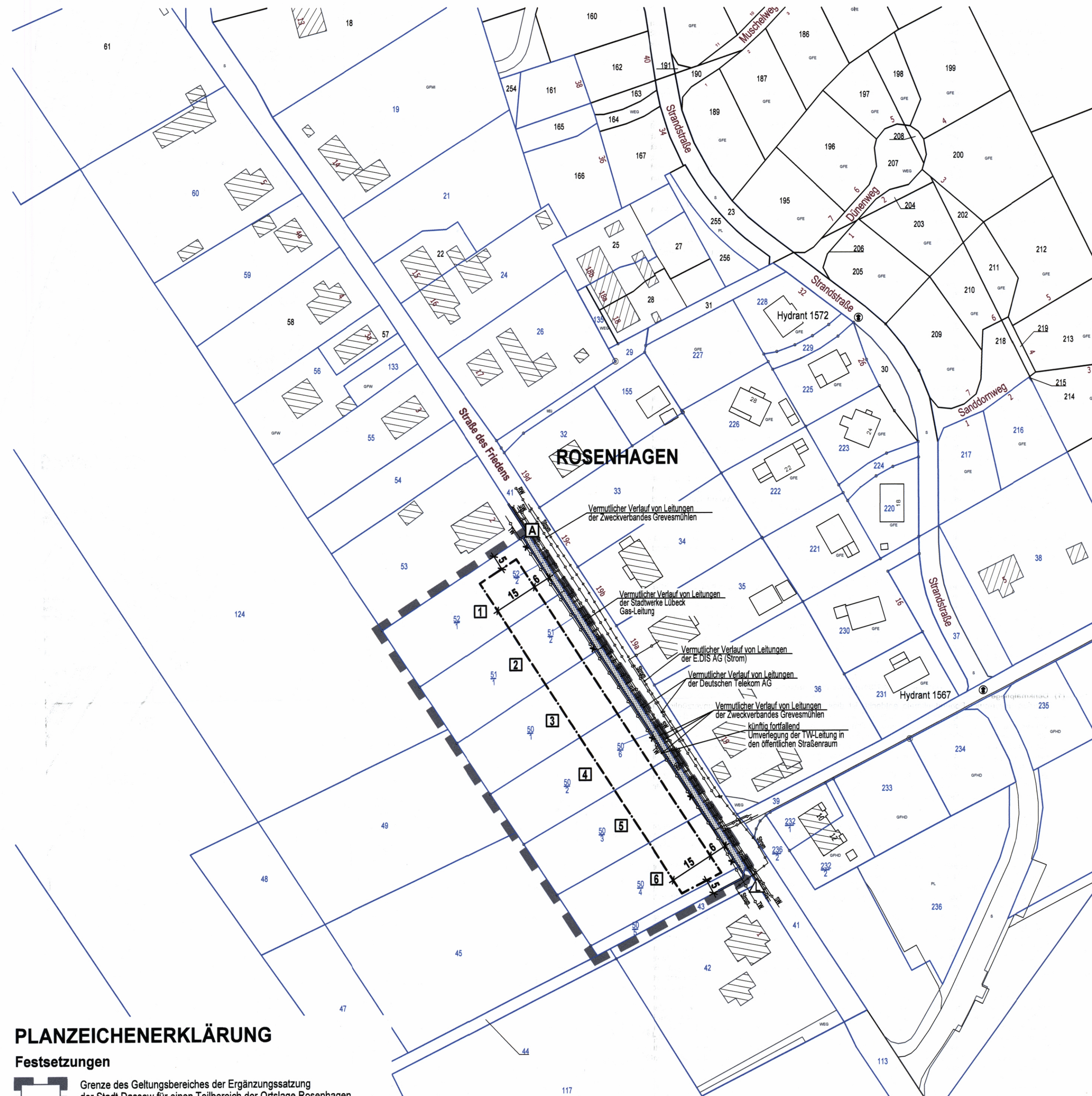


ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN, SÜDWESTLICHER ORTSBEREICH

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen
- Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsfläche
- vermutlicher Verlauf von Leitungen
 - unterirdisch (TW-Trinkwasser, SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser, DL-Druckleitung)

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern
- Bemaßung in Metern
- Kennzeichnung/Umgrenzung von Flächen im Zusammenhang mit der Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nach lfd. Nr., z.B. i.V. mit Par. 3 Abs. 6 Inhaltliche Festsetzungen
- künftig entfallende Darstellung, z.B. unterirdische Leitung (TW)

Nachrichtliche Übernahme

- Hydrant 816: Vermutliche Lage der Hydranten nach lfd. Nr. des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-
- A: Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes gemäß Festpunkt des Landes Nordwestmecklenburg; -außerhalb des Plangebietes-
- △: Lage- und Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagentz des Landes Mecklenburg-Vorpommern; -außerhalb des Plangebietes-

10. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin

11. Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow und die örtlichen Bauvorschriften, sowie die Internetadresse und Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechstunden für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt" am 18.10.2021, 18.10.2021, 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Entschärfungen von Entschärfungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow ist mithin am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin

TEXT - INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG der Stadt Dassow über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 28. Januar 2020 die nachfolgende Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortsbereich) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 3 LBAuO M-V erlassen:

- ### § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- (1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- ### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
- (1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
- ### § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen
- (1) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Straße des Friedens, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudesseite.
- (2) Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 3,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaufbauhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dachanschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.
- (3) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- (4) Darüber hinaus sind Nebengebäude auch außerhalb der für Hauptgebäude vorgesehenen Flächen zulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht errichtet werden.
- (5) Die Hauptgebäude sind giebelständig oder traufständig zur Straße auszurichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- (6) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- (7) Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- ### § 4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen
- (1) Die Hauptgebäude müssen mit Dachneigungen zwischen 40° und 45° errichtet werden. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten und Dachanschnitte sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.
- (2) Die Dachdeckung darf innerhalb des Satzungsgebietes nur als rote oder rotbraune Hartdachdeckung erfolgen. Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden sowie glasierten oder edelglasierten Dachdeckungen ist unzulässig.
- (3) Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendenmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50 % je Gebäudesseite zulässig in Verbindung mit Mauerwerk, geputzten Außenwandflächen und in den Farben Weiß, Grau, Blau, Rot, Holzfarben, Grün.
- (4) Die Gebäudesockel sind aus Naturstein oder ziegelrotem Klinker oder als geputzte Sockelbereiche – weiß, grau oder beigefarben – herzustellen. Die Sockelbänke sind aus Naturstein, ziegelrotem Klinker, Holz oder Zinkblechen oder in naturfarbenem Aluminium herzustellen.
- ### § 5 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- (1) Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich der Stadt Dassow entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten durch Ökoprojekte ausgeglichen werden. Dafür werden Ökoprojekte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökotopte VR-021 Naturwald "Roter See 1" der Landesforst M-V in Anspruch genommen. Der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von 4.799 Ökoprojektpunkten wurde geschlossen. Die Sicherung des Ausgleichs über Ökoprojekte ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.
- ### § 6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
- (1) Denkmalspflege
Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Einhaltungspflicht erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).
- (2) Altlasten
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinträge sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.
- (3) Leitungsbestand
Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchsachschätzung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.
- (4) Munitionsfunde
Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Gemäß § 52 LBAuO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlichrechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sowie so weit wie möglich auszuschließen. Dazu auch die Pflicht gebühren, vor Baubeginn Erkundigungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.
- (5) Gewässerschutz
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- (6) Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaSiBG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtsanlagen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder der Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- ### § 7 In-Kraft-Treten
- (1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 19.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt" am 28.06.2016 erfolgt.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat am 19.07.2016 den Beschluss über den Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow gefasst, die Begründung gebilligt und den Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 08.12.2016 erfolgt.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.12.2016 bis zum 06.01.2017 während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist allein an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Ergänzungssatzung nicht von Bedeutung ist, sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn 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, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt" am 25.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 20.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.04.2017 und am 28.01.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgebilligt worden.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 25.04.2017 von der Stadtvertretung der Stadt Dassow als Satzung beschlossen.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Die Begründung der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow wurde von der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 25.04.2017 gebilligt.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 25.04.2017 (VO/4/0472/2017-1) wurde mit Beschluss vom 28.01.2020 aufgehoben.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 28.01.2020 von der Stadtvertretung der Stadt Dassow als Satzung beschlossen.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin
- Die Begründung der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow wurde von der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 28.01.2020 gebilligt.
Dassow, den 18.10.2020
(Siegel) Bürgermeisterin

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN (SÜDWESTLICHER ORTSEINGANG) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

