

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Dassow für den Bereich Travemünder Weg im Verfahren nach 13 a BauGB - frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 22.12.2020	<i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828-330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat 01.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 für den Bereich Travemünder Weg in Dassow im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Der Bauleitplan soll im Bereich des Travemünder Weges auf dem Flurstück 113 der Gemarkung Vorwerk Dassow, Travemünder Weg 9 aufgestellt werden.

Auf Antrag eines Vorhabenträgers ist die planungsrechtliche Vorbereitung in dem Gebiet eingeleitet worden. An dem Standort ist die Bebauung unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 34 BauGB nicht möglich. Deshalb werden die Voraussetzungen für die Bebauung im Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (verfahrensfrei) nach § 13a BauGB vorgesehen.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung werden die Anforderungen der Ver- und Entsorgung abgeklärt. Die Anforderungen mit den Ver- und Entsorgern werden abgestimmt.

Die Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung des Grundstücks sind gegeben. Zusätzliche Anforderungen werden durch einen begleitenden Gehweg und Schaffung von Stellplätzen beachtet.

Der Geltungsbereich des Planes ist um die Arrondierungsflächen an der Straße zu ergänzen. Einzubeziehen sind die Flächen für die Herstellung der öffentlichen Parkplätze.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung wurden unterschiedliche Konzepte überprüft. Favorisiert wird das in der Anlage enthaltene Konzept für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und TÖB.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow bestätigt die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes für die Fortführung im Verfahren nach § 13a BauGB. Das vorliegende Konzept mit Erläuterung wird für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und TÖB empfohlen. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung ist im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die betroffenen Behörden und TÖB sind frühzeitig um Stellungnahme zu bitten.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten trägt der Vorhabenträger

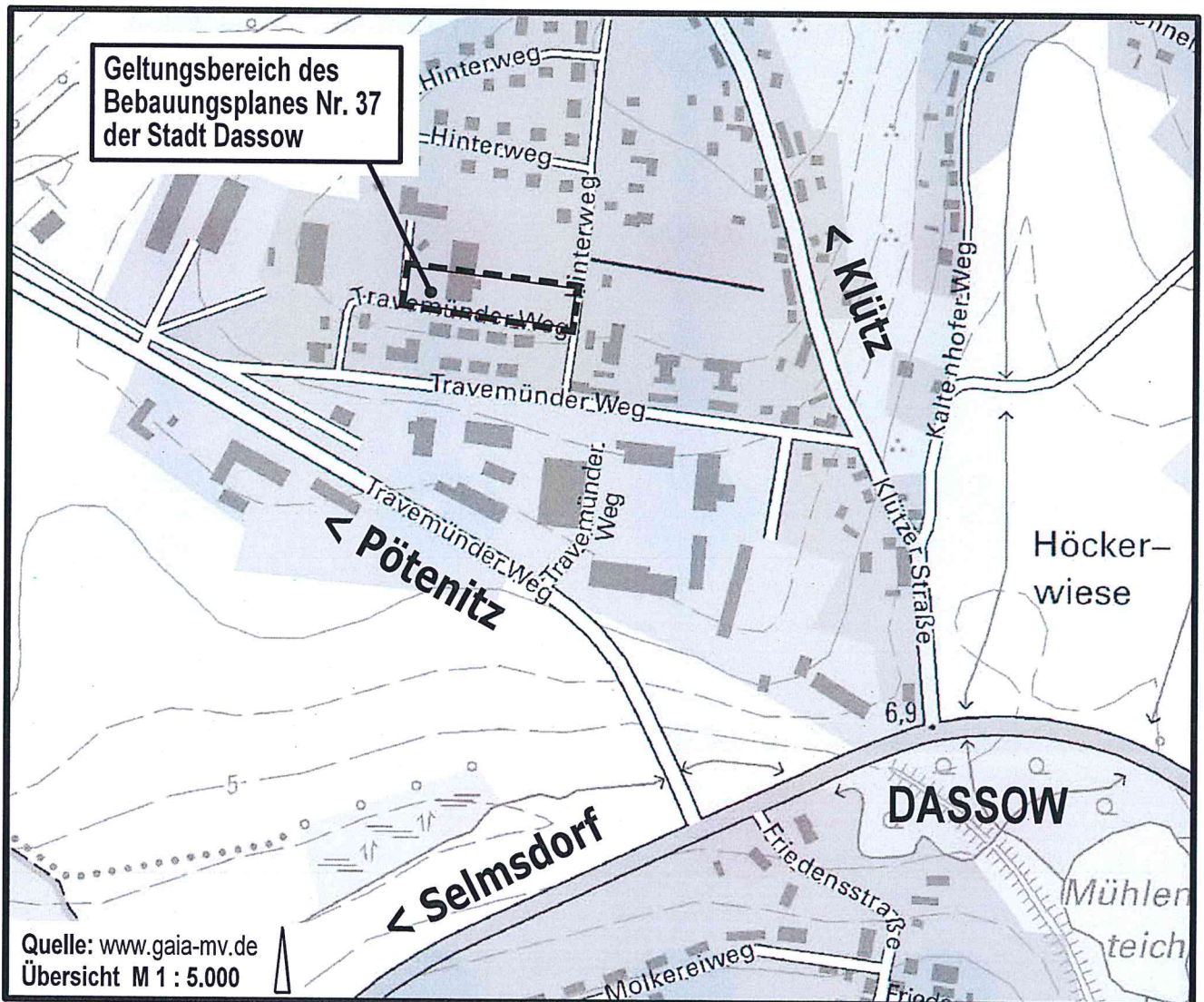
Anlage/n

1	Dassow_B37_Konzept A4 (öffentlich)
2	Dassow_B37_Kurzerläuterung (öffentlich)

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 DER STADT DASSOW

FÜR DEN BEREICH TRAVEMÜNDER WEG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. Dezember 2020



M 1 : 1.000

K 45

NUTZUNGSSCHABLONE

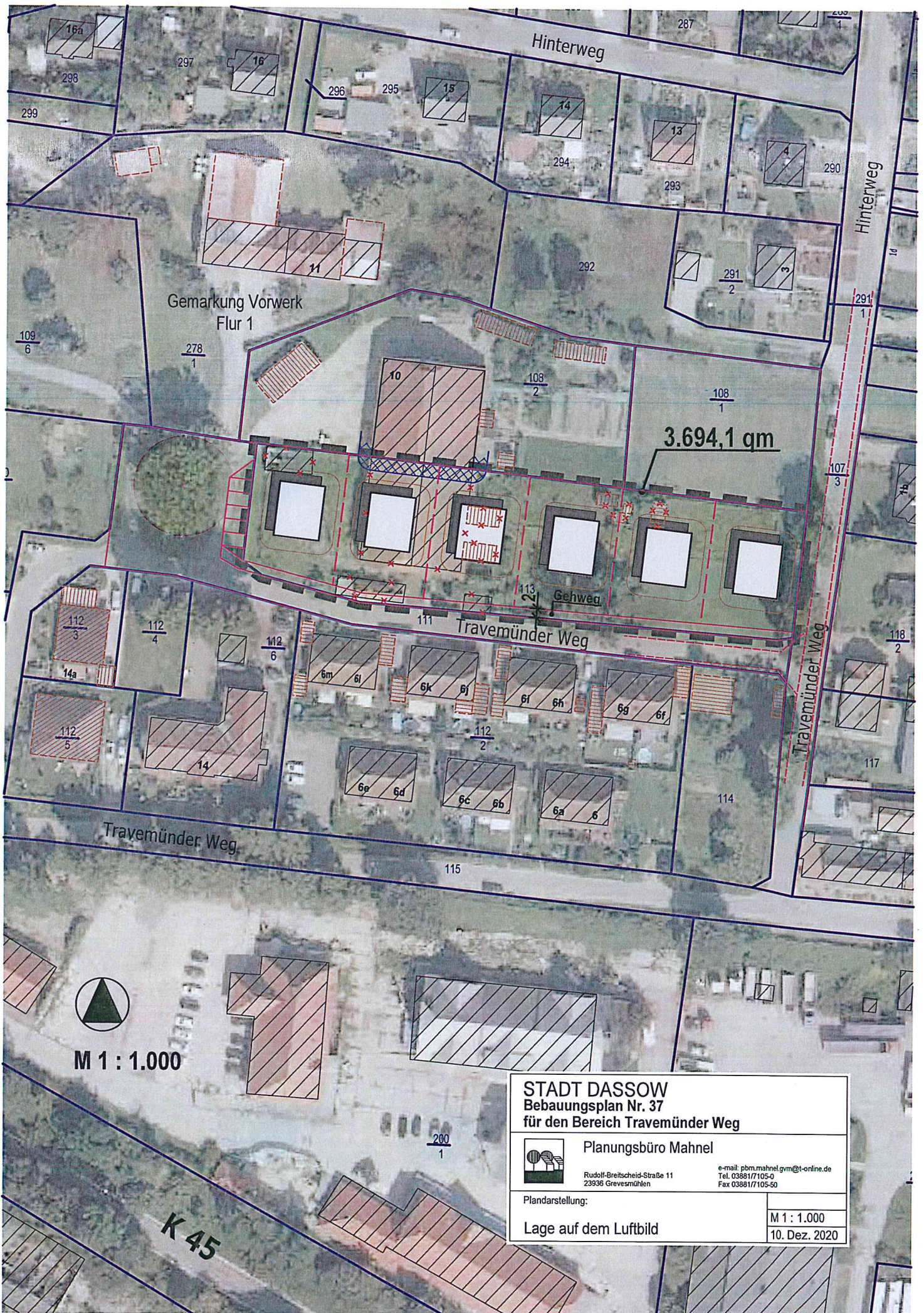
Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,40
Bauweise	\triangle^0
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 4,50m
maximale Firsthöhe	FH _{max} = 9,00m
Dachneigung	25° - 45°

STADT DASSOW
Bebauungsplan Nr. 37
für den Bereich Travemünder Weg

Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen
 e-mail: pbm.mahnel@gym@t-online.de
 Tel. 03861/7105-0
 Fax 03861/7105-50

Plandarstellung:
 Städtebauliches Konzept

M 1 : 1.000
 10. Dez. 2020

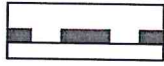


M 1 : 1.000

STADT DASSOW Bebauungsplan Nr. 37 für den Bereich Travemünder Weg	
 Planungsbüro Mahnel Rudolf-Breitscheid-Straße 11 23936 Grevesmühlen	e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de Tel. 03881/7105-0 Fax 03881/7105-50
Plandarstellung: Lage auf dem Luftbild	M 1 : 1.000 10. Dez. 2020

LEGENDE

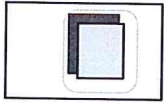
Städtebauliches Konzept



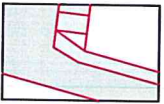
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37



Wohngrundstücke (WA) / mögliche Grundstücksgrenze



geplante Gebäude
- Einzelhäuser, z.B. 10x12m



Straßenverkehrsfläche
- verkehrsberuhigter Bereich
- Gehweg
- Stellplatz



Grünfläche



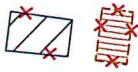
Baumerhaltung



vorhandene Gebäude aus der ALKIS



vorhandene Gebäude aus dem Luftbild, Lage ungenau



Abriss von Gebäuden



vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer



Baulast

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Dassow für den Bereich Travemünder Weg im Verfahren nach § 13a BauGB

Hier: Kurzerläuterung

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat auf Ihrer Sitzung am 01.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Stadt Dassow am Travemünder Weg, Gemarkung Vorwerk Dassow, Flurstück 113, Travemünder Weg 9.

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet, das wie folgt begrenzt wird, gefasst:

- im Norden: durch ein unbebautes Grundstück (108/1, Gemarkung Vorwerk Flur 1) am Hinterweg und ein bebautes Grundstück (108/2) am Travemünder Weg,
- im Osten: durch den Travemünder Weg,
- im Süden: durch den Travemünder Weg,
- im Westen: durch den Travemünder Weg.

Die Zielsetzung besteht in der Vorbereitung des Planungsrechts für die Wohnbebauung zum Zwecke der Nachverdichtung. Das Ziel besteht in der Stärkung des Grundzentrums Stadt Dassow.

Im Rahmen der Vorbereitung der Planungsabsicht wurde das Konzept erörtert und Varianten für die bauliche Entwicklung diskutiert und vor Ort in Augenschein genommen.

Die beabsichtigte Zielsetzung wird wie folgt dargestellt.

Am Travemünder Weg ist eine Bebauung zum Zwecke der Nachverdichtung vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung ist über den vorhandenen Travemünder Weg vorgesehen. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist nördlich des Travemünder Weges straßenbegleitend Fläche für einen Gehweg vorgesehen. Zusätzlich zur Straße wird das Gebiet somit mit einem Gehweg ausgestattet. Am Travemünder Weg werden auch Flächen für den ruhenden Verkehr genutzt. Zur Verbesserung der Situation werden auf der Fläche im westlichen Anschluss an die für Bebauung vorgesehenen Flächen 5 Parkplätze vorgesehen, die für die Öffentlichkeit nutzbar sind.

Das Plankonzept selbst sah ursprünglich eine Bebauung wie auf der südlichen Seite des Travemünder Weges durch Doppelhäuser vor. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird empfohlen, das Grundstück mit Einzelhäusern in Giebelstellung zu bebauen. Damit ist eine Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke bzw. Zufahrt auf die Grundstücke von Osten gegeben und der westliche Bereich der jeweiligen Grundstücke kann variabel genutzt werden. Es ist eine Bebauung in ortstypischer Bauweise vorgesehen. Die Gebäude sind eingeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m vorgesehen. Die Dachneigung darf zwischen 25 bis 45 Grad betragen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der nachbarschaftlichen Bebauung festgesetzt. Grundlage und Voraussetzung für die Bebauung ist eine Vermessung (Lage- und Höhenplan).

Für die Umsetzung im Planungsrecht ist vorgesehen, die Variabilität der späteren Umsetzung abzusichern. Hierbei ist die überbaubare Fläche als Baufeld vorgesehen, so dass keine hausbezogene Festsetzung der Baugrenzen erfolgt. Ebenso ist vorgesehen, die Parzellierung variabel zu gestalten. Unter Berücksichtigung der Fläche des Plangebietes würde sich bei Errichtung von 6 Einzelhäusern eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m² ergeben. Dies kann festgesetzt werden. Größere Grundstücke wären dann in jedem Falle zulässig.

Es ist ausdrücklicher Wunsch des Vorhabenträgers, Variabilität bei der Bemessung der Größe der Grundstücke unter Berücksichtigung des Mindestmaßes der Grundstücksgröße zu erhalten.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zu klären. Die dafür erforderlichen Behörden und TÖB werden beteiligt. Hierzu gehören maßgeblich der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen für Belange der Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserableitung. Die weiteren Versorger und der Abfallwirtschaftsbetrieb werden einbezogen.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sind die Planziele abzustimmen. Die Öffentlichkeit ist zu unterrichten.

Aufgestellt, 18.12.2020:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de