

4/784/2021-1

Informationsvorlage
öffentlich

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet "nordwestl. der Ortslage Rosenhagen und westl. des Bebauungsplanes Nr. 24"

-Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als Nachbargemeinde-

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich IV	<i>Datum</i> 16.12.2021
<i>Bearbeitung:</i> Angela Schierhorn	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf	Information OHNE Beratung

Sachverhalt

Die Gemeinde Selmsdorf wurde als Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Der Sachverhalt befindet sich in der Anlage.

Anlage/n

4	B-Plan Nr. 26 Dassow "nordwestl. Ortlage Rosenhagen & westl. des B-Planes Nr. 24" - Planzeichnung Vorentwurf (öffentlich)
5	Beschlussvorlage vom 02.11.2021 (öffentlich)

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26

für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV), wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen.

Die §§ der Bauzonierungsordnung (BauZVO)

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichen nach der PlanZVO

- I. Festsetzungen**
- Linie: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - WA: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauZVO)
 - WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauZVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZVO)**
- 0,3: Grundflächenzahl (GRZ)
 - I: Anzahl der Vollgeschosse (als Höckerzone)
 - GH: Gebäudehöhe maximal
 - TH: Traufhöhe maximal
 - NH: Höhenbegrenzung (Maß über Normhöhenort) (m ü. NN) Höhenangaben DA-4/4 2016
- Bauweise, Bauartlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauZVO)**
- O: Offene Bauweise
 - B: Baugrenze
- Verkehrsfacilien (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Stadtbegrünerungsfläche
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsunfallrisiko
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallgebühren, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Abwasser (Regenrückhaltebecken)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Stadtbegrünung
 - Private Grünfläche
 - Hausgarten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Maßnahmen mit Nummer
 - Erhaltung Einzelbäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Begrünungen - Gehsteigraben -
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Begrünung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen
- Sonstige Planzeichen**
- M: Geh-, Fuß- und Lehnwegenrechte zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlagen, Gemeinde- u. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - N: Nummer des Baugebietes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 16 Abs. 5 BauZVO)

- II. Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
 - Naturschutzgebiet
- III. Darstellung ohne Normcharakter**
- Vorhandene Gebäude
 - Grundstücksgrenzen (unverändert)
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenzen
 - Weg- / Straßenführung (unverändert)

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 1.1 **Assolutes Anlieferungsgebiet (Mischgebiet) (§ 13 (2) BauZVO, § 10 a BauZVO)**
 Die nach § 4 (5) BauZVO auszuweisenden zugehörigen Nutzungen sind generell unzulässig. Ferienwohnungen im Sinne des § 12 a BauZVO sind unzulässig.
- Beschreibung für öffentliche Straßen und Gassen (§ 12 (1) BauZVO)**
 Auf den Baugrundstücken sind über die Gebäude- und Gassen im Inneren der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Die Platzsetzung gilt nicht für WA 2.
- Höhenbegrenzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (1) BauZVO)**
 Für die Höhe baulicher Anlagen ist in WA 1 der Höhenbegrenzung (I) HBP 1) herauszusehen, innerhalb von WA 2 der HBP 2 und innerhalb von WA 3 der HBP 3.
- Höchstzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
 In einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den neu anzuliegenden Gebäuden sind bauliche Anlagen und Außenanlagen nach § 14 (1) BauZVO sowie Stellplätze und Gassen nach § 12 BauZVO unzulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und b BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 5.1 **inliegendes Versorgungsgebiet**
 Innerhalb der Fläche IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 ist eine Straßensatzung mit mindestens acht hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 5.2 **Naturschutzgebiet (AZ)**
 Innerhalb der Fläche IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 werden Außenanlagenmaßnahmen durchgeführt. Konkrete Maßnahmen werden bis zum Erbauungsanlass mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.
- Pflanz- und Erhaltungsregeln (§ 9 (1) Nr. 25 und b BauGB)**
Zugänglichkeit von Grünflächen
 Auf den festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen - Gehsteigraben - an nordischen sowie westlichen Rand des Planungsgebietes sind Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Erhaltung von Bäumen**
 Innerhalb der Umgrenzung zur Erhaltung von Bäumen sind bestehende Bäume mit einem Stammumfang von 10 cm und mehr zugunsten einer geringeren Geschnitzung zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung heimischer und standortgerechter Bäume zu ersetzen.
- Ortsliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO MV)**
- Dachneigung**
 Innerhalb des WA und sind nicht geneigte Dachneigungsmaßnahmen sowie geneigte Dächer zulässig. Restdächer sind unzulässig.
 Carports und Garagen sind mit Grundrücken herzustellen.
 Stöckel abgetrennte Dachflächen sind mindestens mit 50 % mit Photovoltaikanlagen bestücken zu lassen.
- Dachflächen**
 Im Plangebiet sind auf Hausgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig.
- Fassadenbegrenzung**
 Fassaden sind maximal mit einem Gesamtwert von 50 % der Fläche herzustellen.
- Stellplatzbeschränkung**
 Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig.
- Gestaltung von Plätzen für Abfallbehälter**
 Stellplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind im Freien durch Erhausung in Häkel, Zägen oder Hausstein und/oder Umfriedung der Sicht zu verbergen.
- Nordseitige Stellplätze und Gassen**
 Je neue Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze oder Gassen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Je zweiter Wohnfläche ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück vorzusehen.
- Begrünungsregeln**
 Begrünungsregeln sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.

Verfahrensvermerke:

- Auftrag aufgrund des Auftragsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.02.2016. Die öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in Anzeiger des Amtes Schönberger Land am ... erfolgt.
 Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben von ... bereitgestellt.
 Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin
- Die technische Bearbeitung der Öffentlichkeits gemäß § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorprojekts in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden in der Amtswahlzone des Amtes Schönberger Land, Dassow, Straße 4, PB Nr. - Gemeindekassenkammer, in 29203 Schönberg durchgeführt worden.
 Die öffentliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in Anzeiger des Amtes Schönberger Land am ... erfolgt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, denen Aufgabenbereiche durch die Planung beauftragt werden können, sind mit Schreiben von ... gemäß § 4 (1) BauGB von dem Inhalt des Vorprojekts unterrichtet und zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailtiefegrad der Umweltauswertung aufgefordert worden.
 Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat an ... den Erwerb des Bebauungsplans Nr. 26 mit Begründung getilgt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin
- Der Erwerb des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom ... bis zum ... im Amt Schönberger Land, Dassow, Straße 4, PB IV, Gemeindekassenkammer, 29203 Schönberg während der Dienststunden (Montag: 09:00-12:00 und Dienstag: 14:00-18:00) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltauswertungen zur Verfügung stehen, durch Stellplatznummern, während der Auslegungsdauer von allen Interessierten schriftlich oder mündlich abgefragt werden können und das nicht freigelegte abgefragte Stellplatznummern bis der Beschließung über den Bebauungsplan unterzeichnet werden können, durch öffentliche Veröffentlichung im Anzeiger des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden.
 Wenn es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit dem Einverständnis getilgt worden, die vom Antragsteller in Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gestellt gemacht wurden, aber nicht getilgt gemacht werden können.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, denen Aufgabenbereiche durch die Planung beauftragt werden können, sind mit Schreiben von ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin
- Der katasträmliche Bestand an ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneit.
 Rehna, den ... Ort best. Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die freigemachten Stellplatznummern der Öffentlichkeits sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... getilgt.
 Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... ausgefertigt.
 Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin

10. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 26 sowie die Interessentendaten der Stadt Dassow und die Stadt, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Speicherung von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in Anzeiger des Amtes Schönberger Land anlässlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Mängel und Erbsünden von Entscheidungsgründen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 26 ist mit der Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.

Stadt Dassow, den ... Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow



Stichtag: 12.10.2023

MASSSTAB: 1:1.000

Verfahrensvermerke:

- 1-3 (1) BauGB
- 3-4 (1) BauGB
- 3-9 (2) BauGB
- 3-10 (1) BauGB
- 3-11 (1) BauGB
- 3-12 (1) BauGB
- 3-13 (1) BauGB
- 3-14 (1) BauGB
- 3-15 (1) BauGB
- 3-16 (1) BauGB
- 3-17 (1) BauGB
- 3-18 (1) BauGB
- 3-19 (1) BauGB
- 3-20 (1) BauGB
- 3-21 (1) BauGB
- 3-22 (1) BauGB
- 3-23 (1) BauGB
- 3-24 (1) BauGB
- 3-25 (1) BauGB
- 3-26 (1) BauGB
- 3-27 (1) BauGB
- 3-28 (1) BauGB
- 3-29 (1) BauGB
- 3-30 (1) BauGB
- 3-31 (1) BauGB
- 3-32 (1) BauGB
- 3-33 (1) BauGB
- 3-34 (1) BauGB
- 3-35 (1) BauGB
- 3-36 (1) BauGB
- 3-37 (1) BauGB
- 3-38 (1) BauGB
- 3-39 (1) BauGB
- 3-40 (1) BauGB
- 3-41 (1) BauGB
- 3-42 (1) BauGB
- 3-43 (1) BauGB
- 3-44 (1) BauGB
- 3-45 (1) BauGB
- 3-46 (1) BauGB
- 3-47 (1) BauGB
- 3-48 (1) BauGB
- 3-49 (1) BauGB
- 3-50 (1) BauGB
- 3-51 (1) BauGB
- 3-52 (1) BauGB
- 3-53 (1) BauGB
- 3-54 (1) BauGB
- 3-55 (1) BauGB
- 3-56 (1) BauGB
- 3-57 (1) BauGB
- 3-58 (1) BauGB
- 3-59 (1) BauGB
- 3-60 (1) BauGB
- 3-61 (1) BauGB
- 3-62 (1) BauGB
- 3-63 (1) BauGB
- 3-64 (1) BauGB
- 3-65 (1) BauGB
- 3-66 (1) BauGB
- 3-67 (1) BauGB
- 3-68 (1) BauGB
- 3-69 (1) BauGB
- 3-70 (1) BauGB
- 3-71 (1) BauGB
- 3-72 (1) BauGB
- 3-73 (1) BauGB
- 3-74 (1) BauGB
- 3-75 (1) BauGB
- 3-76 (1) BauGB
- 3-77 (1) BauGB
- 3-78 (1) BauGB
- 3-79 (1) BauGB
- 3-80 (1) BauGB
- 3-81 (1) BauGB
- 3-82 (1) BauGB
- 3-83 (1) BauGB
- 3-84 (1) BauGB
- 3-85 (1) BauGB
- 3-86 (1) BauGB
- 3-87 (1) BauGB
- 3-88 (1) BauGB
- 3-89 (1) BauGB
- 3-90 (1) BauGB
- 3-91 (1) BauGB
- 3-92 (1) BauGB
- 3-93 (1) BauGB
- 3-94 (1) BauGB
- 3-95 (1) BauGB
- 3-96 (1) BauGB
- 3-97 (1) BauGB
- 3-98 (1) BauGB
- 3-99 (1) BauGB
- 3-100 (1) BauGB

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26

für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24"

IPP Ingenieurbüro für Raum, Umwelt und Städtebau

Seit 1990 am Standort: Postfach 100010, 29203 Dassow, Mecklenburg-Vorpommern, Tel.: 0394 300-100, Fax: 0394 300-100-100, www.ipp-staedtebau.de

Satzung der Stadt Dassow über den
Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet
"nordwestl. der Ortslage Rosenhagen und westl.
des Bebauungsplanes Nr. 24"

-Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als
Nachbargemeinde-

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 02.11.2021	<i>Bearbeitung:</i> Angela Schierhorn <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 330-1418
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung)		Ö
Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Selmsdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung vom 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. In ihrer Sitzung vom 12.10.2021 hat die Stadtvertretung den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 gebilligt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 beabsichtigt die Stadt Dassow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes im Nordwesten der Ortslage Rosenhagen und westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 24 zu schaffen.

Die Stadt Dassow möchte die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Rosenhagen in maßvollem Umfang weiterentwickeln. Dabei sollen die alten Strukturen des Dorfkerns im Norden des Plangebietes, an dem sich ursprünglich das alte Gutshaus befand, berücksichtigt und aufgegriffen werden.

Das Ziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Parallel soll der Teich im Osten des Plangebietes renaturiert werden und die angrenzende Grünfläche aufgewertet werden.

Die vollständigen Unterlagen des Vorentwurfs für den o.g. Bebauungsplan sowie der Umweltbericht liegen in der Zeit vom **08.November 2021 bis einschließlich 08.Dezember 2021** während der Dienststunden im Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg im OG, öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

Zusätzlich sind diese auf der Internetseite im o.g. Zeitraum unter <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen> des Amtes Schönberger Land einsehbar.

Im Zuge der Beteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Selmsdorf unterrichtet und um Äußerung bis 06. Dezember gebeten.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Selmsdorf hat zur Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26 „nordwestl. der Ortslage Rosenhagen und westl. des Bebauungsplanes Nr. 24“ keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	B-Plan Nr. 26 Dassow "nordwestl. Ortslage Rosenhagen & westl. des B-Planes Nr. 24" - Planzeichnung Vorentwurf (öffentlich)
---	--