

Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow



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

DATUM
16.09.2022

MASSSTAB
1:1.000

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26 - Entwurf -

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

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



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt
und Stadtentwicklung

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel

Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59

info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26 - Entwurf -

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), wird nach Beschlussfassung 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.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

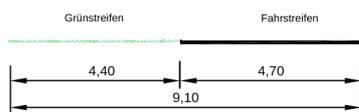
Planzeichnung - Teil A -



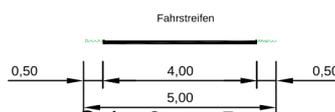
Straßenquerschnitte

M.: 1:100

Ⓐ Erschließungsstraße (Bestand)



Ⓑ Erschließungsstraße



Ⓒ Erschließungsstraße mit Ausweichstelle



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

 II Anzahl der Vollgeschosse (Zwingend)

FH_{max} 8,50 m Firsthöhe maximal

TH_{max} 4,75 m Traufhöhe maximal

 HBP 1 Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)) Höhensystem DHHN 2016
10,00 m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 Offene Bauweise

 nur Hausgruppen zulässig

 Baugrenze

 Baulinie

 Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Öffentliche Parkfläche

 Fuß- und Radweg

 Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche

 Parkanlage

 Straßenbegleitgrün

 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)

 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 sonstigen Bepflanzungen - Gehölzstreifen -

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Gemeinde u. Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Nummer des Baugebietes

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

II. Nachrichtliche Übernahme

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

 Naturschutzgebiet

 Biotop § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter

 Vorhandene Gebäude

 Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

 Flurstücksbezeichnung

 Flurstücksgrenzen

 Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

Text (Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO, § 13 a BauNVO)
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind generell unzulässig. Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO sind unzulässig.
 - 1.2 Beschränkung für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)
Auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 4 müssen überdachte Stellplätze und Garagen mindestens einen Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
- 2. Höhenbezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)**
Für die Höhe bauliche Anlagen ist in WA 1 und WA 2 ist der Höhenbezugspunkt 1 (HBP 1) heranzuziehen, innerhalb von WA 3 der HBP 2 und innerhalb von WA 4 der HBP 3.
- 3. Höchstzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb von WA 1 sind je Hausgruppe maximal drei Wohneinheiten zulässig.
Innerhalb von WA 2 sind bis zu 8 Wohneinheiten zulässig.
Innerhalb von WA 4 wird festgesetzt, dass je vollendete 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.
- 4. Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
In einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den neu anzulegenden Gehölzstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)**
 - 5.1 Anpflanzen von Obstbäumen (A 1)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 ist eine Streuobstwiese mit mindestens acht hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 5.2 Anpflanzen von Einzelbäumen und Findlingshaufen (A 2)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 2 sind zehn Einzelbäume standortheimischer Baumarten in einer Pflanzqualität von mindestens 3-mal verpflanzt und Stammumfang mind.16/18 cm (Obstbäume 10/12 cm) anzupflanzen.
Es ist ein Findlingshaufen in Lage anzulegen.
- 6. Pflanz und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
 - 6.1 Anpflanzen von Gehölzstreifen
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Gehölzstreifen- am nördlichen sowie westlichen Rand des Plangebietes sind Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

- 6.2 Erhaltung von Bäumen
Innerhalb der Umgrenzung zur Erhaltung von Bäumen sind bestehende Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m und mehr zugunsten einer parkartigen Gestaltung zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung heimischer und standortgerechter Bäume zu ersetzen.
7. **Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (§ 9 (1a) BauGB)**
- 7.1 Vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF1
Ersatz der potenziellen Bruthöhlen für den Star: Für den Verlust von zwei potenziellen Bruthöhlen zwei Ersatznistkästen für den Star zu installieren.
- 7.2 Vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF2
Ersatz der potenziellen Koloniebrutplätze für den Hausperling: Für den Verlust der potenziellen Koloniebrutplätze des Hausperlings sind 7 Ersatznistkästen mit je 3 Nistplätzen für den Sperlinge zu installieren.
8. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V)**
- 8.1 Dachmaterial
Innerhalb des WA1 sind nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien sowie begrünte Dächer zulässig. Reetdächer und andere weiche Dachmaterialien sind unzulässig.
Carports und Garagen sind mit Gründächern herzustellen.
Nach Süden hin ausgerichtete Dachflächen sind mindestens zu 50 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten.
- 8.2 Dachform
Im Plangebiet sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für das WA 2.
- 8.3 Fassadengestaltung
Fassadengiebel sind maximal mit einem Glasanteil von 50 % der Fläche herzustellen. Holzfassaden sind unzulässig.
- 8.4 Staffelgeschosse
In den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind Staffelgeschosse oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig. Innerhalb des WA 2 ist ein Staffelgeschoss über dem 1.Obergeschoss zulässig.
- 8.5 Gestaltung von Plätzen für Abfallbehälter
Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind im Freien durch Einhausung in Holz, Ziegelstein oder Naturstein und / oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.
- 8.6 Notwendige Stellplätze und Garagen
Je erster Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten. Je zweiter Wohneinheit ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück vorzuhalten.
- 8.7 Einfriedungen
Einfriedungen, die unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche grenzen, sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.