

**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> 16.12.2022
<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller	

Beratungsfolge

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

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 01.11.2022 den Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 beabsichtigt, die Stadt 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. Gleichzeitig soll der Teich im Plangebiet revitalisiert und die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche aufgewertet werden.

Der Geltungsbereich der o.g. Satzung kann der beigefügten Planzeichnung (Anlage) entnommen werden.

Die vollständigen Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 26, die dazugehörige Begründung sowie der Umweltbericht und die Gutachten liegen in der Zeit vom **05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023** im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg, gemäß § 3 (2) BauGB während der Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich aus.

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

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Selmsdorf unterrichtet und um Äußerung bis **spätestens zum 13. Januar 2023** gebeten.

Anlage/n

1	B-Plan Nr. 26 Dassow "nordwestl. Ortlage Rosenhagen & westl. des B-Planes Nr. 24" - Plan & Textteil Entwurf (öffentlich)
---	--

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).

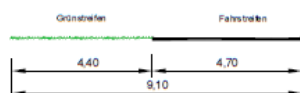
Planzeichnung - Teil A -



Straßenquerschnitte

M. 1 : 100

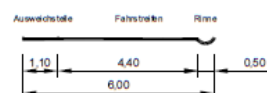
A Erschließungsstraße (Bestand)



B Erschließungsstraße



C 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)



Anzahl der Vollgeschosse (Zwingend)

FH_{max}

8,50 m

Firsthöhe maximal

TH_{max}

4,75 m

Traufhöhe maximal



HBP 1

10,00 m ü. NN

Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN))

Höhensystem DHHN 2016

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Offene Bauweise



nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze



Baulinie



Firstichtung

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Fuß- und Radweg



Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Baugebietes (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 UNatSchG

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 baulicher Anlagen ist in WA 1 und WA 2 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 freizuhalten 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. 18/18 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) 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.	6. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Rehna, den _____ Off. best. Vermessungsingenieur 7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Stadt Dassow, den _____ Bürgermeisterin 8. Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am _____ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom _____ gebilligt. Stadt Dassow, den _____ Bürgermeisterin 9. 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 Bebauungsplanes Nr. 26 sowie die Internetadresse der Stadt Dassow und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten. Stadt Dassow, den _____ Bürgermeisterin						
Verfahrensvermerke: 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.01.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am _____ erfolgt. Stadt Dassow, den _____ Bürgermeisterin 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom _____ beteiligt worden. Stadt Dassow, den _____ Bürgermeisterin 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienststunden in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, FB IV - Gemeindeentwicklung, in 23923 Schönberg durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am _____ erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (1) BauGB von dem Inhalt des Vorentwurfes unterrichtet und zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auch den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Stadt Dassow, den _____ Bürgermeisterin 4. Die Stadtvertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Stadt Dassow, den _____ Bürgermeisterin 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom _____ bis _____ im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, FB IV, Gemeindeentwicklung, 23923 Schönberg während der Dienststunden (Mo-Do 9.00-12.00 und Di+Do 14.00-18.00) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Stadt Dassow, den _____ Bürgermeisterin	Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow  <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="799 1630 1208 1765" rowspan="2">  STADTGEMEINSCHAFT Stadt Dassow über Amt Schönberger Land Am Markt 15 23923 Schönberg </td><td data-bbox="1208 1630 1370 1697"> DATUM 13.10.2022 </td></tr> <tr> <td data-bbox="1208 1697 1370 1765"> MASSSTAB 1:1.000 </td></tr> <tr> <td data-bbox="799 1765 1208 1910" rowspan="2"> Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26 - Entwurf - für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24" </td><td data-bbox="1208 1765 1370 1910"> VERFAHRENSSTAND: Vorentwurf ☒ § 3 (1) BauGB ☒ § 4 (1) BauGB ☒ § 3 (2) BauGB ☒ § 4 (2) BauGB ☒ Satzung ☐ </td></tr> <tr> <td data-bbox="799 1910 1370 2078">  iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung Spring in der Landstraße Potsdamer Platz 10 10585 Berlin 030 4113134 Tel. +49 (0)30 411313-0 Fax +49 (0)30 411313-1 info@ipp-gesellschaft.de www.ipp-gesellschaft.de </td></tr> </table>	 STADTGEMEINSCHAFT Stadt Dassow über Amt Schönberger Land Am Markt 15 23923 Schönberg	DATUM 13.10.2022	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 Spring in der Landstraße Potsdamer Platz 10 10585 Berlin 030 4113134 Tel. +49 (0)30 411313-0 Fax +49 (0)30 411313-1 info@ipp-gesellschaft.de www.ipp-gesellschaft.de
 STADTGEMEINSCHAFT Stadt Dassow über Amt Schönberger Land Am Markt 15 23923 Schönberg	DATUM 13.10.2022						
	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 Spring in der Landstraße Potsdamer Platz 10 10585 Berlin 030 4113134 Tel. +49 (0)30 411313-0 Fax +49 (0)30 411313-1 info@ipp-gesellschaft.de www.ipp-gesellschaft.de						