

4/0112/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Stadt Dassow

Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Barendorf nordwestlich der Seestraße am Dorfteich - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 14.11.2024	<i>Bearbeitung:</i> Silke Plieth <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

Der Stadt Dassow liegen der in wesentlichen Teilen vom Planungsbüro G. Schulz, Dorf Mecklenburg ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Dorfteich“ in Teil A – Planfassung, Teil B – textliche Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 08.11.2024 vor.

Zudem liegt in der Anlage ein Vorentwurf der Erschließungsplanung auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der Gegebenheiten vor Ort vom 17.06.2024 vom Planungsbüro T+R Ingenieure GmbH, Ingolstadt vor.

Das Büro T+R Ingenieure GmbH, Ingolstadt, wird das Bebauungsplanverfahren zukünftig übernehmen und fortführen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow hatte in seiner Sitzung am 10.10.2024 bereits einen Entwurf beraten. Dieser wurde überarbeitet hinsichtlich der nur straßenbegleitenden Bebauung (keine Wohnhäuser in 2. und 3. Reihe) und des Ausschlusses von Reetdächern und Holzfassaden.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Dorfteich“ in der Fassung vom 08.11.2024 nebst Anlagen.
2. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Die Stadtvertretung beauftragt den Bürgermeister, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Anlage/n

1	241108_Barendorf_Bebauungsplan Nr.31 01 Entwurf Teil A und B Plan und Festsetzungen-001 (öffentlich)
2	BP 31, Begründung (öffentlich)
3	241108_Barendorf_Bebauungsplan Nr.31 03 Anlage EW-Bau_01_Bestandslageplan Juni 2024 1_250 (öffentlich)
4	241108_Barendorf_Bebauungsplan Nr.31 03 Anlage EW-Bau_02_Lageplan neue Zufahrt Juni 2024 1_200-002 (öffentlich)
5	241108_Barendorf_Bebauungsplan Nr.31 03 Anlage EW-Bau_03_Höhenplan und Schnitt neue Zufahrt Juni 2024-002 (öffentlich)

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 31 Entwurf

"Am Dorfteich"

Präambel

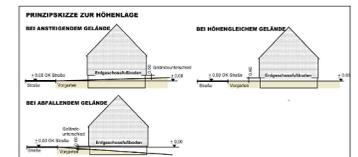
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2023 (BGBl. I S. 1353) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (StVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (StVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstellung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Am Dorfteich", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen.

Teil A: Planzeichnung i. M. 1 : 500



PLANZEICHEN (gem. Plan 1000/Plan 10: 1:12 1000) Art der baulichen Nutzung § 4 Abs. 2 Nr. 1 (3) Nr. 1 BauGB, § 10 BauGB WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	Bauweise, Bauführen, Baugruben § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB Regenerie § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ED offene Bauweise	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BauGB Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Plan)	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallwirtschaft sowie für Abwasserentsorgung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3 und Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauGB AKM Wasserschutz zur Beeinträchtigung des Grundwassers	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB Bäume/Sträucher Bepflanzung Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB	Sonstige Planzeichen Grenze des beschriebenen Geltungsbereiches (Plan) (§ 9 Abs. 1 BauGB) Umräumung von Flächen (Plan) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB) Festsetzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)
---	---	---	--	--	---

- Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferienwohnungen sind untergeordnet zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB) i. V. mit §§ 16 bis 21 a BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der anfallenden, Straßenseitig angrenzenden Verkehrsfläche. Obere Bezugshöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Präfazelle. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungssseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,30 m über den Höhenbezugspunkt auf der zugänglichen Erschließungsstraße liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungssseitiger Gebäudefront.
- Ausnahmsweise können Abweichungen von bis zu 1,00 m zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren z. B. aus Gründen der Erschließung einer Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche zugestimmt wird.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) i. V. mit § 23 BauNVO
 - Vortreten von Gebäudeteilen (§ 23 BauNVO)
 - Vortreten vor die Baugrenzen ist nicht zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) i. V. mit § 23 BauNVO
 - Es sind mindestens ein Stellplatz pro Wohninheit (WE) zu errichten
 - Die Stellplätze sind mit Pflaster ohne Fugenvergrüß oder anderem wasserundurchlässigem Material vorzusehen. Die Erschließung ist mit Pflaster ohne Fugenvergrüß oder anderem wasserundurchlässigem Material befestigt.
 - Lagerabstell- (z. B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
 - Für geschriebene Hecken sind im Pangabiel einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden, vorzugsweise Arten wie Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelrösche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum ovalifolium*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu verwenden. Nicht heimische immergrüne Gehölze wie Thuja und Kirschlorbeer sind unzulässig.
 - Im Bereich der Straßenverkehrsflächen, sind mindestens 4 kleinkronige Bäume jeweils gleicher Art in der Planquadratgröße 15 x 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die geplanten Straßenbäume werden nur in der Anzahl, nicht aber in der Lage festgesetzt.
- Ortliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 6 BauGB) i. V. mit § 84 LBO S-H
 - Dachform**
Zulässig sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmhäuser. Die Dachneigung beträgt 25 grad - 55 grad. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) gem. § 12 BauNVO. Flachdächer für Carports sind zulässig.
 - Die Errichtung von Terrassendächern und Wintergärten ist zugelassen.
 - Dacheindeckung**
Dächer sind nur aus nicht glänzenden Ton- und Betonziegeln herzustellen. Zulässig bei Ziegeln sind rote, graue und braune Fassaden. Harter Aussehen und Anlagen, die der Solarnutzung dienen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) gem. § 12 BauNVO sind ebenfalls begrünte Dächer zulässig. Solaranlagen sind im Allgemeinen Wortgebot zulässig. Die Verwendung von Metallschindeln ist unzulässig.
 - Fassadenmaterial**
Für die Herstellung der Fassaden sind ausschließlich folgende Material und Farben zulässig:
 - Verbundmauer in roten, Terracotta Farbtönen
 - Außengutz in hellgrauen bis sandfarbenen Tönen
 - Holz in Natur- oder gestrichen in hellrot ist untergeordnet zulässig
 Eine Kombination von max. 2 verschiedenen Fassadenmaterialien ist nicht zulässig. Ausgenommen untergeordnete Bauteile wie Sockel bis 0,3 m Höhe, und Dachgauben.
Werksteinen sind nur im Erdgeschoss und an der Stelle der Lösung in einer Größe von max. 0,50 qm zulässig. Selbstklebende Werksteinen sind unzulässig.
 - Abfall- und Wertstoffhändler**
Oberirdische Abfall- und Wertstoffhändler sind dauerhaft in einer geschlossenen und blickdichten Umfassung aus Mauer oder Hecke auf der dafür vorgesehenen Fläche unterzubringen.
 - Windeneingelangen**
Die Errichtung von Windeneingelangen in jeder Form ist unzulässig.
 - Gestaltung der Vorgärten**
Die Flächen zwischen Baugruben und Straßenoberkante sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.



- ### Verfahrenvermerke
- Ausgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvorstellung der Stadt Dassow vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am erfolgt.
Dassow, Siegel -Bürgermeister- (Sascha Kuhlfuß)
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist zuletzt mit Schreiben vom beteiligt worden.
Dassow, Siegel -Bürgermeister- (Sascha Kuhlfuß)
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind nicht mit einem Anzeigebrief zur Außenung und Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Aufteilung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB erfolgt ohne Umweltbericht.
Dassow, Siegel -Bürgermeister- (Sascha Kuhlfuß)
 - Die Stadtvorstellung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB erfolgt ohne Umweltbericht.
Dassow, Siegel -Bürgermeister- (Sascha Kuhlfuß)
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dassow, Siegel -Bürgermeister- (Sascha Kuhlfuß)
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften haben in der äußeren Gestaltung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsauslegung wurde darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach § 3 a BauGB ein Umweltbericht nicht erstellt wird; dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgeschäftsordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gemacht worden, aber hätte geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsauslegung informiert.
Dassow, Siegel -Bürgermeister- (Sascha Kuhlfuß)
 - Der Katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der rechtlichen Darstellung der Grenzlinie ist der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.
Grevesmühlen, den (Stempel) Unterschrift
 - Die Stadtvorstellung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dassow, Siegel -Bürgermeister- (Sascha Kuhlfuß)
 - Der Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Stadtvorstellung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 wurde mit Beschluss der Stadtvorstellung vom gebilligt.
Dassow, Siegel -Bürgermeister- (Sascha Kuhlfuß)
 - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit aufgestellt.
Dassow, Siegel -Bürgermeister- (Sascha Kuhlfuß)
 - Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 inklusive den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsgang sowie die Mängel von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 ist mit der Bekanntmachung in Kraft.
SATZUNG DER STADT DASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31

- ### Unterlagen zum Bebauungsplan:
- Planfestl. A
 - Festsetzungen B
 - Textteil C
- Jeweils in der Entwerfungsphase vom 08.11.2024
- Entwurfplanung Straßenanbindung T+R Ingenieure GmbH in der Fassung vom 17.06.2024 mit 01 Lageplan Bestand, 02 Lageplan und 03 Schritte und Höhenplan
- ### Plangrundlage:
- digitale Flurkarte ESRI Shape im UTM-32-Koordinatensystemnach ETR98



BEBAUUNGSPLAN NR. 31

der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

"Am Dorfteich"

der Stadt Dassow

Entwurf vorabgestimmt am 08. November 2024 mit Amt Schönberger Land

entwerft durch:
Planungsbüro G. Schulz
 20572 Dier Wehagen 3
 12179 Berlin
 www.planungsbuero-gschulz.de
 Telefon: +49 30 6630 9000
 E-Mail: g.schulz@planungsbuero-gschulz.de

Ergründung Verkehrserschließung und Fortschreibung der Planung:
TR
 INGENIEURE
 Holger Ruffert
 Holger Pflüger
 Bachstr. 10
 10557 Berlin
 Telefon: +49 30 6630 9000
 E-Mail: h.ruffert@tr-ingenieure.de

08. November 2024

SATZUNG DER STADT DASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „AM DORFTEICH“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



TEXTTEIL C

Begründung

AUFTRAGGEBER: Der Bürgermeister der Stadt Dassow
Am Markt 15, 23972 Schönberg

AUFTRAGNEHMER: Planungsbüro G. Schulz Stadtplanung
Webseite: www.planungsbuero-schulz.de

BEARBEITER: Dipl.- Ing. Gunther Schulz
Dorf Mecklenburg, den, 30.03.2022,
geändert am 30.01.2024
Fortschreibung der Planung ab 08/2024 durch
T+R Ingenieure GmbH, Beethovenstraße 2,
85057 Ingolstadt Tek. 0841/2328
Herr Dipl.- Ing.(FH) Holger Ranft
email: h.ranft@tringenieure.de

Stand 08.11.2024

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	4
1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung.....	4
1.1 Lage, Abgrenzung und Größe.....	4
1.2 Aufstellungsbeschluss.....	4
1.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topographie.....	6
1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes.....	6
1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung.....	6
1.6 Besitz und Eigentumsverhältnisse	6
1.7 Altlasten	6
1.8 Freiflächen und Grünbestand.....	6
1.9 Plangrundlage	6
1.10 Vorbelastungen durch Lärm.....	6
1.11 Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz.....	7
1.12 Denkmalschutz.....	7
2. Höherrangige und überörtliche Planungen	7
2.1 Landesentwicklungsplan	7
2.2 Regionalplan	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
3. Ziele und Zwecke des vorzeitigen Bebauungsplanes.....	9
3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis.....	9
3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze	9
4. Planinhalt.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise.....	10
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.5 Gestaltung der baulichen Anlagen	11
5. Erschließung.....	11
5.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	11
5.2 Entwässerung.....	11

5.3 Wasserversorgung.....	11
5.4 Löschwasser	12
5.5 Elektroenergieversorgung	12
5.6 Abfallentsorgung	12
5.7 Telekommunikation	12
6. Auswirkungen auf die Umwelt	13
6.1 Immissionsschutz.....	14
6.1.1 Lärm.....	14
6.2 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	14
6.3 Altlasten Bodenschutz.....	15
6.4 Auswirkungen auf den Verkehr	15
6.5 Auswirkungen auf den Bestand.....	15
7. Finanzielle Auswirkungen	15
8. Verfahrensvermerk.....	16

Anlagen:	Seite
Abb. 1 Geltungsbereich ohne Maßstab	5
Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab	8

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung

1.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,34 ha. Das Plangebiet liegt in der Stadt Dassow Ortsteil Barendorf. Es liegt in der gewachsenen Ortsstruktur und wird von vorhandenen Gebäuden begrenzt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat am 28.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 beschlossen. Am 16.02.2020 wurde der Grundsatzbeschluss den Geltungsbereich zu reduzieren gefasst.

Seit dem Aufstellungsbeschluss dem Grundsatzbeschluss von 2020 wurde die Bauleitplanung so konkretisiert, dass der damals geplante Geltungsbereich sowie auch die erforderlichen Planungsumgriffe stark reduziert haben.

Aus diesem Grund wurde der bisherige Aufstellungsbeschluss in der Sitzung vom 12.11.2024 aufgehoben und der Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf nordwestlich der Seestraße am Dorfteich neu gefasst.

Das Plangebiet umfasst nun die Flur-Nrn. 55, 57 und 58 ganz (Parzellen) sowie Teile der Flur-Nrn. 142 und 143 „Strandkoppel“ und umfasst rund 3.080 m², fällt also unter § 13a (1) 1.

Planungsziele:

Das Planungsziel ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die Stadt Dassow im zentralen Ortslagenbereich Barendorfs. Neben der Sicherung des innergebietlich vorhandenen Dorfteiches. Die Erschließung ist über eine verkehrsgerechte Anbindung an das bestehende Baugebiet entlang der Straße „Strandkoppel“ zu sichern.

2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.



Abb. 1 Geltungsbereich ohne Maßstab

1.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topographie

Das Gelände ist überwiegend eben. Der südöstliche Bereich auf dem Flurstück 55 ist teilweise mit 2 Holzhäusern bebaut. Westlich des Plangebietes verläuft ein Feldweg und ist teilweise mit Schotter aufgefüllt und versiegelt. Er weist Gebüsche und Baumgruppen auf. Westlich des Weges verläuft ein offener Entwässerungsgraben. Nordwestlich verläuft ein mit Asphalt versiegelter Weg.

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Auf dem südlichen Teil stehen 2 Holzhäuser, der übrige Teil des Plangebietes wird als Wiese genutzt. Der nördliche Teil unterliegt keiner Nutzung.

1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet liegt eingebettet in der Ortslage Barendorf. Nördlich, westlich, südlich und östlich sind überwiegend Wohn- und Nebengebäude anzutreffen.

1.6 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in Privatbesitz. Die Wegeparzelle Flurstück 143 ist Eigentum der Stadt Dassow.

1.7 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.8 Freiflächen und Grünbestand

Die derzeit ungenutzten Flächen weisen teilweise Bewuchs und Gebüschen auf. Teilweise ist ein Obstgarten und landwirtschaftlich genutztes Gelände (Wiese) sowie Gartenbrachen anzutreffen. Ein Teil der Flächen (Feldweg) ist mit Schotter belegt.

1.9 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte.

1.10 Vorbelastungen durch Lärm

Der Geltungsbereich liegt an einer Erschließungsstraße einer Ferienhaussiedlung. Es sind nur geringe Belastungen durch Verkehrsbelastungen zu erwarten.

Eine weitere Belastung im Geltungsbereich auf den Feldweg kann bei der Bewirtschaftung der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden sein.

1.11 Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz

Der Standort liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Da östlich des Bearbeitungsgebietes liegende Gewässer (Teich) wird von der Planung nicht berührt. Ein ausreichend bemessender Ablauf verhindert auch bei Starkregen eine Überstauung des Geländes.

1.12 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2. Höherrangige und überörtliche Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Ortsteile der Stadt Dassow steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Regionalplan

Die Stadt Dassow mit der dazugehörigen Ortslage Barendorf gehört zur Planungsregion Westmecklenburg. Sie liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP vom 31.08.2011) im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt Lübeck und im Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum.

Bereiche entlang der Küste, beidseitig der Harkenbäk und im Uferbereich des Dassower See gehören zum Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile des NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ sowie des NSG „Uferzone Dassower See“). Weitere Flächen nördlich und südlich des Dassower Sees liegen im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (SPA „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“).

Darüber hinaus befindet sich die Stadt innerhalb der Landschaftszone "Ostseeküstengebiet" (Landschaftszone), am südlichen Rand des "Nordwestlichen Hügellandes" (Großlandschaft) sowie des "Dassower Beckens" (Landschaftseinheit).

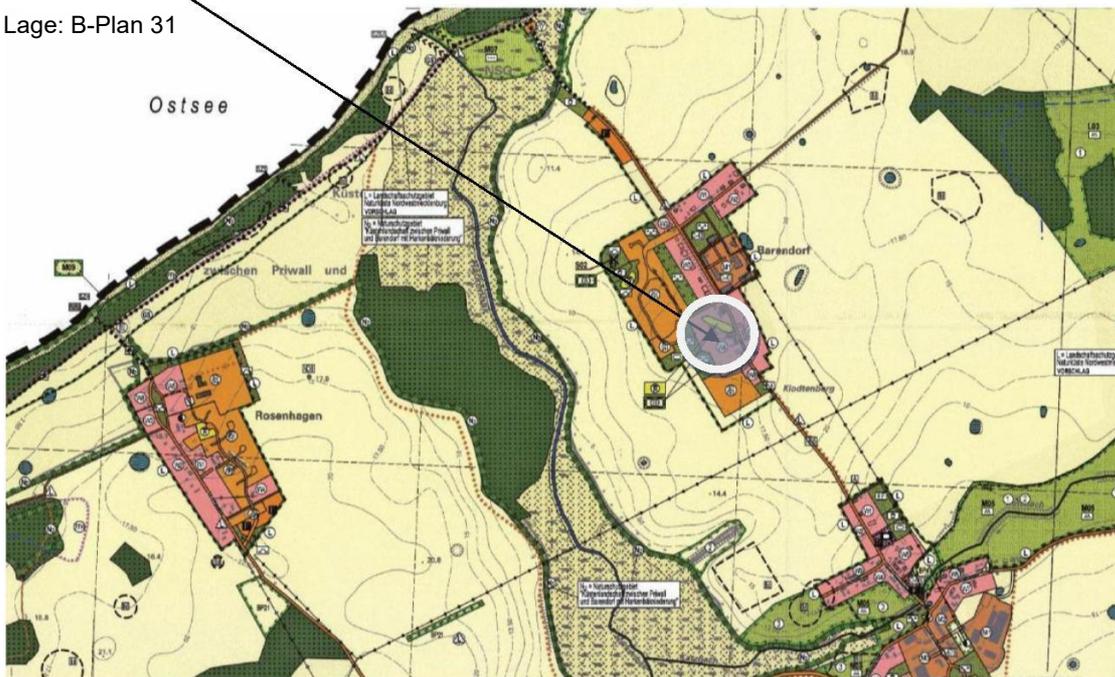
Innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Lübeck nimmt Dassow die Funktion eines Grundzentrums wahr. Grundzentren sollen so entwickelt werden, dass sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sichern. Damit kann zur wirtschaftlichen Stärkung der schwachstrukturierten ländlichen Räume beigetragen werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Abbildung 1:Planausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Dassow Planungsstand 14.05.2019 ohne Maßstab

Lage: B-Plan 31



3. Ziele und Zwecke des vorzeitigen Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung „...die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Stadt Dassow möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Art der baulichen Nutzung dem tatsächlichen Bedarf anpassen.

Durch die ländliche Struktur und Lage der Stadt Dassow mit dem Ortsteil Barendorf ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern sehr gering. Der Wohnungsbedarf kann hier ausschließlich als Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt werden.

Im Rahmen der Daseinsvorsorge ist die Stadt Dassow angehalten entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen und die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohneigentum zu schaffen. Die Nutzung von Baulücken innerhalb der Ortslagen hat dabei grundsätzlich Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze

Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung soll so effektiv wie möglich erfolgen.

Das Vorhaben wird als Bebauungsplan entsprechend §13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt.

Dies ist im vorliegenden Fall möglich, da Größe der Fläche des Bebauungsplanes 20.000m² nicht überschreitet. Im Rahmen von Bestandsaufnahmen wurde darüber hinaus festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt als „Wohngebiet“ ausgewiesen. Mit der Errichtung der geplanten Wohnbebauung wird eine Abrundung/Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung erreicht. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferienwohnungen sind untergeordnet zulässig.

Terrassendächer und Wintergärten sind zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Werten für „Allgemeine Wohngebiete“. Die Grundflächenzahl beträgt demnach 0,3. Die Ausweisung einer höheren Grundflächenzahl ist in diesem Bereich städtebaulich nicht begründbar.

Für die geplante Nutzung ist keine höhere Ausweisung erforderlich, damit wird dem Minimierungsgebot entsprochen und die zulässige Flächenversiegelung reduziert.

In der Umgebung des Plangebietes sind verschiedene Bauformen anzutreffen. Entlang der Seestraße weisen die Gebäude überwiegend 1 Vollgeschoss auf und sind durch geneigte Satteldächer gekennzeichnet. Die geplante Wohnbebauung soll sich einfügen und den Bestand nicht überragen.

Aus diesem Grund wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt.

4.3 Bauweise

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise zulässig. Die offene Bauweise ist für die geplante Nutzung sinnvoll und zweckmäßig.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen gekennzeichnet.

- Die Stellplätze sind mit Pflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigem Material vorzusehen. Die Erschließungsstraßen sind mit Pflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigem Material befestigt.
- Lagerbehälter dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

4.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen ebenso wie das Maß der baulichen Nutzung der Wahrung des Gebietscharakters dienen.

Die Dachdeckung in der Stadt Dassow und ihren Ortsteilen ist gemischt. Teilweise ist Ziegel- und Weichbedeckung anzutreffen. Die Baukörper sind straßenbegleitend oder ca. im rechten Winkel zu Straße angeordnet.

Die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Fassade gewährleisten, dass die ortstypische Bauweise aufgenommen wird. Für Dassow gibt es keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung, deren Festsetzungen aufzunehmen sind.

5. Erschließung

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

5.1.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Strandkoppel an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Errichtung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen durch die Stadt Dassow ist im Geltungsbereich nicht geplant.

Die Zufahrt zu den Grundstücken wird von den Vorhabensträgern auf Grundlage der aktuellen Planung Stand 17.06.2024 erstellt. Diese liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Damit ist die erforderliche Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

5.1.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Geltungsbereich ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Öffentliche Stellplätze sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht erforderlich und daher nicht geplant. Es ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE) zu errichten.

5.2 Entwässerung

Träger der Entsorgung ist der Zweckverband Grevesmühlen. Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind an die zentrale Schmutzwasserversorgung angeschlossen. ~~Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in Teich und ist erlaubnisfrei, gem. Landeswassergesetz M-V § 21 Abs. 2.~~

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen, als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtigem (im Auftrag der Kommune), vertraglich zu regeln. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

5.3 Wasserversorgung

Die Stadt Dassow wird vom Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen zentral mit Trinkwasser versorgt. Alle im Plangebiet vorhandene Grundstücke sind angeschlossen.

Die Wasserversorgung im Geltungsbereich ist über vorhandene Anlagen möglich.

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

5.4 Löschwasser

Über die Trinkwasserversorgungsleitung steht ebenfalls ein Grundschutz für die Brandbekämpfung zur Verfügung. Eine Entnahme von Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gewährleistet. ~~Weiterhin ist die Löschwasserversorgung über den nördlich und westlich des Bearbeitungsgebietes liegenden Dorfteich möglich.~~

5.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist für alle Grundstücke vorhanden.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Für die Abfallentsorgung ist im Geltungsbereich an der Strandkoppel ein gemeinsamer Standortplatz für Müll und Wertstoffgefäße vorzusehen.

5.7 Telekommunikation

Die Versorgung über das bestehende Netz der Telekom AG kann im Plangebiet sichergestellt werden.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend §13a BauGB findet das beschleunigte Verfahren Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auch das nähere und weitere Umfeld liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes (§ 22 bis 29 BNatSchG, § 32 BNatSchG). Die nächsten Schutzgebiete sind:

- Das FFH-Schutzgebiet (DE2031-301) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave in südöstlicher Richtung in ca. 1.310 m Entfernung,
- Das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Harkensee mit Harkenbäkniederung" in ca. 450 m östlicher Entfernung.

Bei der im Jahr 2021 durchgeführten Kartierung wurden keine besonders geschützten Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) gefunden. Im Osten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließt sich ein permanentes Kleingewässer, welches als geschütztes Biotop (NWM 00564, Kartierungsjahr 1997) gem. § 20 NatSchAG M-V geführt wird. Es handelt sich um ein „Stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation“. Auswirkungen auf das v. g. Biotop durch die geplante Bebauung sind als gering zu bezeichnen.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um bereits als Freizeitgrundstücke genutzte Flächen, welche regelmäßig gepflegt und bewirtschaftet werden. Auf Flur-Nr. 58 wurde bereits auf Grundlage einer früheren Baugenehmigung eine Bodenplatte erstellt, welche derzeit brach liegt. Die geplanten Zufahrten liegen auf Flächen bereits aktueller verkehrlicher Nutzung u.a. als Grundstückszufahrten. Bedingt durch die Nutzungsgeschichte und die aktuellen Nutzungen sind die für die bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen durch hochstaudenartigen Bewuchs einschl. lockerer junger Weidenbewuchs, intensiv genutzter Weidenutzung, und Hausgartennutzung (Obstbäume) geprägt. Besondere Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt besitzen diese Flächen deshalb nicht.

Aufgrund der aktuellen Nutzung der Grundstücke, der vorhandenen Verkehrsbewegungen aber auch der Einbindung in die bewohnten Ortsbereiche (im Osten der Ortskern, im Westen und Süden relativ neue Bebauungen durch Baugebiete) mit entsprechender Hautiernutzung ist von einem gestörten Lebensraum für potentielle gefährdete Arten auszugehen.

Somit ist im Bereich der geplanten Vorhaben für artenschutzrechtlich relevante Arten nicht von Störungen, einer Schädigung von Individuen und Ihren Entwicklungsformen oder von Lebensraumverlust auszugehen.

Es werden also keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung oder zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, das mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind.

Die vorliegende Konzeption der Bauflächen berücksichtigt die Belange der Eingriffsvermeidung/-minimierung (§ 15 (1) BNatSchG), da hierfür Flächen ausgewählt wurden, die keiner besonderen Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt besitzen.

6.1 Immissionsschutz

6.1.1 Lärm

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und

dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Prinzipiell sind nur zwei mögliche Immissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken zu erkennen. Diese bestehen aus den Verkehrsimmissionen, die von der Seestraße und der Strandstraße ausgehen. Das Plangebiet liegt ca. 60 m westlich der Seestraße und östlich angrenzend an das bebaute B-Plan-Gebiet Nr. 04 (Sondergebiet FH Ferienhaus). Die Belastung durch den fließenden Verkehr auf der See- und Strandstraße ist aufgrund der Verkehrsdichte als sehr gering einzuschätzen.

Die von der südwestlich gelegenen landwirtschaftliche Nutzfläche ausgehenden Emissionen wie zum Beispiel

- landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen
- gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle

sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Eine zusätzliche Lärmbelastung im Gebiet ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

- Sonstige Immissionen

Sonstige nutzungsbedingte Immissionen sind nicht bekannt.

6.2 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, in der Stadt Dassow Wohneigentum zu schaffen. Damit wird die Wohnfunktion im Ortsteil Dassow gestärkt. Durch die Stabilisierung der Bevölkerung und insbesondere durch die Schaffung von Wohneigentum sind positive Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse zu erwarten.

6.3 Altlasten Bodenschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

6.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Strandkoppel/Seestraße erschlossen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten.

Auf den ruhenden Verkehr hat die Realisierung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken realisiert. Öffentliche Stellplätze für das Plangebiet sind nicht erforderlich und nicht geplant.

6.5 Auswirkungen auf den Bestand

Negative Auswirkungen auf den Bestand sind nicht zu erwarten.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Schaffung von Wohneigentum und die Ansiedlung von Einwohnern hat langfristig positive finanzielle Auswirkungen. Statistisch gesehen sind die Gebiete mit Einfamilienhausbebauung in Hinsicht auf die Bevölkerungsentwicklung am stabilsten. Damit sichert die Stadt Dassow Schlüsselzuweisungen, Steueranteile und Kaufkraft.

Für die Erschließung des Gebietes fallen Kosten an. Diese Kosten werden von den Bauherren im Plangebiet getragen. Für die Gemeinde Dassow entstehen keine Kosten.

8. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Dassow,

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

II. QUELLENVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (2009): in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

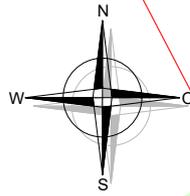
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015

Planzeichenverordnung (PlanzV) (1990): in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Stadt Dassow (2001): Auszug Flächennutzungsplan Planungsstand v. 14.05.2019



Luftbild 16.03.2024 von Norden



Luftbild 16.03.2024 von Südwesten

LEGENDE

- × 376,870 MESSPUNKT MIT HÖHENANGABE (mNN)
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ↖ 0,200 HÖHENLINIE (relative Höhe; Bezugspunkt neuer PP mit 0,0)
- ⊗ BEST. SCHACHTDECKEL
- ↑ BEST. SCHIEBER
- ⊖ BEST. UNTERFLURHYDRANT
- BESTEHENDER BAUM
- BEST. GRÜNFLÄCHE
- BESTEHENDE FAHRBAHN ASPHALT
- BESTEHENDER WEG SCHOTTER
- BEST. BAUM- UND HECKENFLÄCHE



H. Ranft
Kastanienstraße 5, 85049 Ingolstadt

ERSCHLISSUNG
BARENDORF FL.NRN. 55, 57, 58

LAGEPLAN
DERZEITIGER BESTAND

Datum	: 14.03.2024
Bearbeiter	: KANFT
Gezeichnet	: KANFT
Geprüft	:
Projekt-Nr.	: 555758_Barendorf
Plan-Nr.	: 1
Unterlage-Nr.	:
Blattgröße	: DIN A1

EW-BAU

Ausfertigung	001
Modultab	1:250

Planung:
Ingolstadt, den 02. April 2024





Luftbild 16.03.2024 von Norden

Strandkoppel_55_57_58



Luftbild 16.03.2024 von Südwesten

LEGENDE

- × 376.870 MESSPUNKT MIT HÖHENANGABE (mNN)
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 0,200% HÖHENLINIE (relative Höhe; Bezugspunkt neuer PP mit 0,0)
- ⊗ BEST. SCHACHTDECKEL
- ⊕ BEST. SCHIEBER
- BEST. UNTERFLURHYDRANT
- BESTEHENDER BAUM
- BEST. UND GEPLANTE GRÜNFLÄCHE
- BESTEHENDE FAHRBAHN ASPHALT
- BESTEHENDER WEG SCHOTTER
- BEST. BAUM- UND HECKENFLÄCHE
- GEPLANTE FAHRBAHN Bk 0,3 MIT PFLASTER 20/10/10 cm (analog bestehender Steinplätze und Zufahrten im Umfeld)
- ▬ GEPL. MULDENBÖSCHUNG
- 4,4% OBERFLÄCHENGEFÄLLE
- 4,4% TIEFBORD BETON 8 cm
- GEPLANTE BAUMPFLANZUNG ABSTAND 10 m
Cb Carpinus betulus Harbuche 4 Stk.

Anmerkungen zur Planung:

- Anlage als Wohnweg, gemäß RdSt 05 ist hier eine Regelbreite von 4,50 m zur Begrenzung PKW-PKW vorgesehen. Aufgrund der geringen Frequenzierung der Zufahrten (nur vier Parzellen hiervon angeschlossen) wird diese Breite auf 3,50 m, wie auch ursprünglich in Fl.Nr. 143 abgemerkt (Anmerkung: Straßenbreite "Strandkoppel" nördlich des Anschlusspunktes = 3,25 m), reduziert.
- Straßenlängsneigung zwischen 0,98 und 1,78 % von Norden nach Süden; Regelquerneigung 2,5% von Osten nach Westen
- Die Entwässerung erfolgt oberflächlich in eine Mulde, welche in den bestehenden offenen Graben westlich der Maßnahme mündet. Dies entspricht dem aktuellen Bestand.
- Einfassung mit Betonbordsteinen; Befestigung mit grauem Betonpflaster

geb.: Lage des Anliegerwegs innerhalb der Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 143 Blattf. 17.06.2024

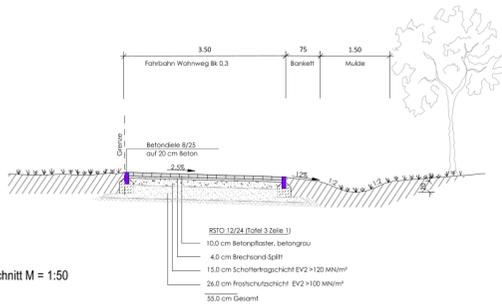
H. Ranft
Kastanienstraße 5, 85049 Ingolstadt

**ERSCHLIESSUNG
BARENDORF FL.NRN. 55, 57, 58**

**LAGEPLAN
GEPLANTER WEG**

Austerlegung	002	Baufahrer:	Planung:
			Ingolstadt, den 02. April 2024
Maßstab:	1:200		

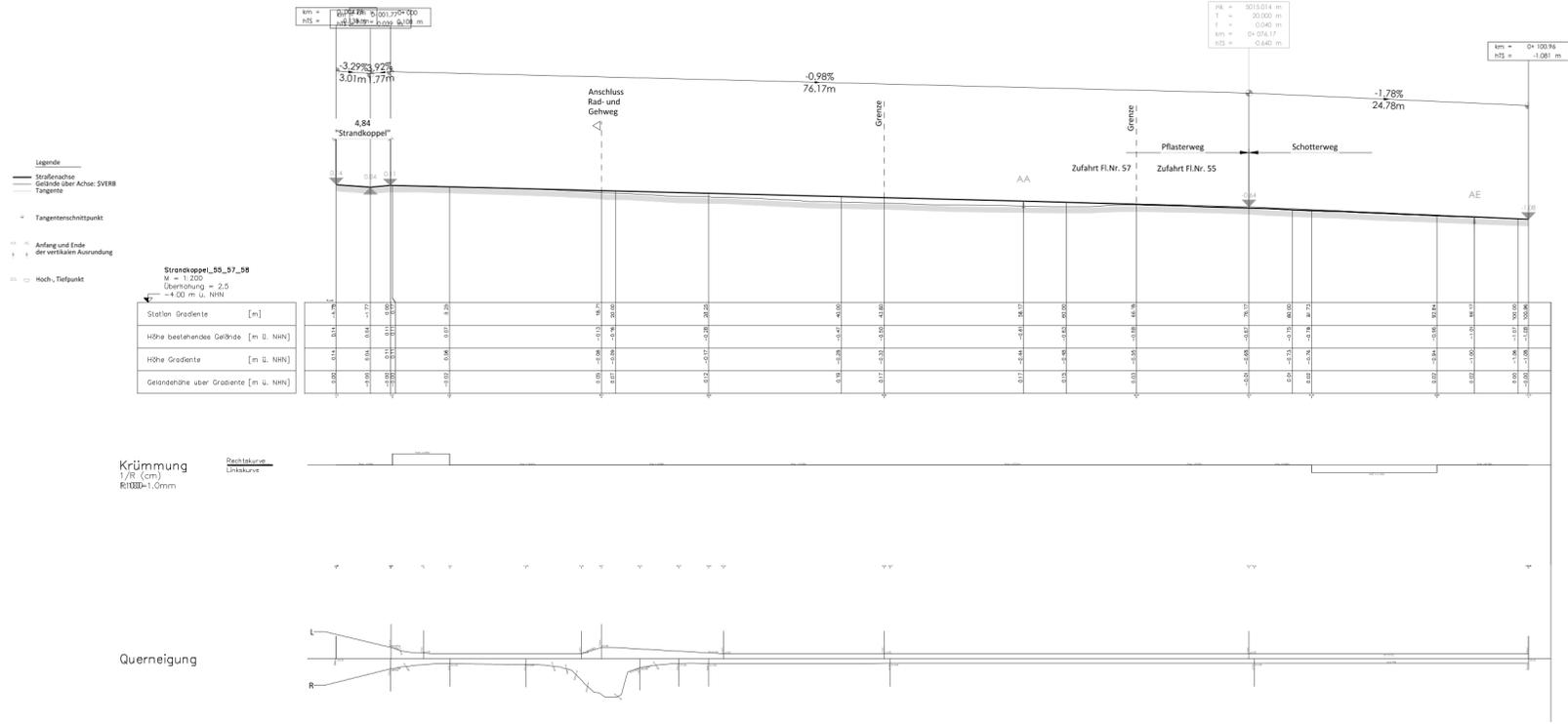
Datum:	14.03.2024
Bearbeiter:	RA/NFT
Geschäftsführer:	RA/NFT
Geschäft:	
Projekt-Nr.:	555758_Barendorf
Plan-Nr.:	2
Unterlage-Nr.:	
Bauhöhe:	DIN A1
EW-BAU	
Ingenieur:	
1+8 INGENIEURBÜRO	
Tel: 0841 7 23 28	



Ausbauquerschnitt M = 1:50

Festlegung und Dimensionierung Oberbau
(gem. "Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus RStO 12/24):

- Belastungskategorie Bk gewählt nach Tabelle 2 für "Wohnweg"; Bk 0,3
- Mindestdicke des Oberbaus nach Tabelle 13 für schlechteste Frostempfindlichkeitsklasse F 3: 50 cm
- Mehr- oder Mindertücken nach Tabelle 14: Frostempfindlichkeitszone II: Mehrdicke 5 cm, ansonsten +0
- Gesamtstärke des Oberbaus für Bk 0,3: 55 cm
- gewählt nach Tafel 3 RStO 12/24:
 - 10,0 cm Betonpflaster grau
 - 4,0 cm Brechrand Splittbettung
 - 15,0 cm Schottertragsschicht
 - 26,0 cm Frostschutzschicht



Krümmung
1/R (cm)
R1000=1.0mm

Querneigung

Höhenplan M = 1:200/100

geöl., Lage des Anliegerwegs innerhalb der Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 143. Blatt 17.26.2024

H. Ranft
Kastanienstraße 5, 85049 Ingolstadt

ERSCHLIESSUNG
BARENDORF FL.NRN. 55, 57, 58

HÖHENPLAN
AUSBAUQUERSCHNITT

EW-BAU

Datum : 14.03.2024
 Bearbeitet : HANFT
 Gezeichnet : HANFT
 Geprüft :
 Projekt-Nr. : 550758_Barendorf
 Plan-Nr. : 3
 Umlaufge-Nr.:
 Blattgröße : 0,35 x 0,55 = 0,52 m²

BoFest :
 Ausfertigung 002
 Maßstab 1:200 / 100
 1:50

Planung:
 Ingolstadt, den 02. April 2024

1+8 HOCHBAU
 BAYERISCHES
 LANDESMESSE-
 UND VERMES-
 SINGENESSAMT