

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> für Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0737/2013 - Fachbereich IV</b>		
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>		
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>		
	<b>Datum:</b>	<b>23.05.2013</b>		
	<b>Telefon:</b>	<b>038828/330-</b>		
	<b>E-Mail:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland@schoenberger-land.de</b>		
<b>Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlichen Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen im vereinfachten verfahren nach § 13 BauGB hier: Beitrittsbeschluss</b>				
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmung:</b>		
04.06.2013	Hauptausschuss Dassow	Ja	Nein	Enth.
19.06.2013	Stadtvertretung Dassow			

## Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 19.12.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 als Satzung beschlossen. Für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde am 28.01.2013 die Genehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, beantragt. Die Stadt Dassow erhielt den Genehmigungsbescheid mit Hinweisen am 08.05.2013 unter AZ.:13058022-B-Plan Nr. 21-2.Ä-2013 (Anlage 1). Die Stadt Dassow beabsichtigt, die Hinweise zu erfüllen. Dies bedarf einer Überarbeitung der textlichen Festsetzung I. Nr. 3 letzter Satz und II. Nr. 3 letzter Satz und erfordert den vorliegenden Beitrittsbeschluss. Die Grundzüge der Planung werden durch die rechtseindeutig formulierten Festsetzungen nicht berührt; die Sachaussagen bleiben unverändert. Die Festsetzungen dienen weiterhin der Gestaltung künftiger baulicher Anlagen und der Reduzierung möglicher Auslegungen getroffenen Festsetzungen. Über die Beachtung der Hinweise ist durch die Stadtvertretung ein Beitrittsbeschluss zu fassen. Die Planunterlagen werden entsprechend dem Beitrittsbeschluss geändert und die Begründung wird ergänzt. Die Bekanntmachung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 kann alsdann erfolgen.

## Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow beschließt, den Hinweisen aus der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow vom 08.05.2013, AZ.: 13058022-B-Plan Nr. 21-2.Ä-2013 durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg beizutreten.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow beschließt die Erfüllung der Hinweise wie folgt:

### Erfüllung Hinweis 1

Unter Pkt. I. 1. Unterpunkt 4 ist „Fünf“ zu streichen bzw. wegzulassen.

Der Plan wird redaktionell angepasst. „Fünf“ wird im Satzungsexemplar rechtseindeutig gestrichen.

### Erfüllung Hinweis 2

In der Festsetzung I.3 ist der Rechtsbezug zur BauNVO herzustellen.

Der Rechtsbezug wird um die §§ 16, 18 BauNVO ergänzt.

### **Erfüllung Hinweis 3**

Es sind untergeordnete Dachaufbauten und Gebäudeteile in der Festsetzung zu erläutern oder in Art und Umfang zu bestimmen; Quergiebel ist zu erläutern und die Begriffe Zwerchgiebel und Frontispiz zu verwenden sowie das Wort Krüppelwalm zu streichen.

Die Stadt Dassow überarbeitet die Festsetzung und verzichtet auf den Bezug der Unterordnung sowie auf Detaillierungen wie Quergiebel, Zwerchgiebel, Frontispiz und wählt dafür den Oberbegriff Nebengiebel; der Begriff Krüppelwalm entfällt. In der Begründung wird der Festsetzungsgehalt und der Oberbegriff Nebengiebel näher erläutert.

### **Erfüllung Hinweis 4**

Der letzte Satz unter Punkt II.3 beinhaltet eine Zusammenfassung der Festsetzungen, so dass ebenso auf die Anbauten Bezug zu nehmen ist.

Die Stadt Dassow überarbeitet die Festsetzung und verzichtet, wie bereits in Erfüllung des Hinweises 3, zur Rechtseindeutigkeit auf den Bezug der Unterordnung und auf weitergehende Detaillierungen der Gebäudeteile. Der Bezug zu den Anbauten, geregelt in Punkt II.1, wird hergestellt.

3. Die beiliegenden (Anlage 2) geänderten textlichen Festsetzungen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow werden beschlossen.
4. Die Ergänzung der Begründung wird gebilligt.
5. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB alsdann ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### **Anlage:**

Genehmigungsbescheid LK NWM  
2. Änderung B21

\_\_\_\_\_  
G.Kortas-Holzerland  
SB

\_\_\_\_\_  
F.Behrens  
FBL

\_\_\_\_\_  
F.Lehmann  
LVB

## Begründung

### zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b><u>Allgemeines</u></b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Kartengrundlage	2
1.3	Rechtsgrundlagen	3
<b>2.</b>	<b><u>Planinhalt</u></b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b><u>Auswirkungen der Planung</u></b>	<b>10</b>
3.1	Allgemeines	10
3.2	Naturschutzfachliche Belange	11
3.3	Denkmalschutzrechtliche Belange	11
3.4	Belange des Brandschutzes	11
3.5	Ver- und Entsorgung	11
3.6	Belange der Bundeswehr	12
<b>4.</b>	<b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>12</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Dassow hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ferienanlage östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen zu schaffen. Das Planverfahren für die 1. Änderung ist abgeschlossen, die Genehmigung wurde durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt, die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird rückwirkend bekannt gemacht.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, für das Gebiet SO/FH2, wurde die Erschließung der Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Ein Parzellierungsvorschlag wurde abgestimmt, der jedoch im Zuge der Erschließung geändert wurde. Die Anzahl der Grundstücke wurde von 7 auf 6 reduziert, so dass die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes derart verändert wurde, dass eine 2. Änderung der Planung erforderlich wird. Es wird für das Gebiet SO/FH2 ein gesonderter Teilbereich (Änderungsbereich) im Rahmen der 2. Änderung festgesetzt.

Weitere beabsichtigte Planänderungen zur Präzisierung von textlichen Festsetzungen betreffen den Gesamtplan und werden entsprechend mit (SÄ2) gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um geringfügige Änderungen der textlichen Festsetzungen, die überwiegend klarstellenden Charakter tragen.

In der 1. Änderung erfolgte eine Kennzeichnung der geänderten Festsetzungsinhalte nach laufender Nummer in der Planzeichnung. Diese haben in der 2. Änderung weiterhin Bestand, sofern nicht gestrichen.

Die Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 berühren die Grundzüge der Planung nicht. Es handelt sich um präzierte und klarstellende Änderungen, so dass diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einer frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, um somit allen Betroffenen die Möglichkeit zur Äußerung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 zu geben.

### **1.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für die Ferienanlage östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen dient eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage, die durch den ÖbVI Lothar Bauer, 23970 Wismar, Kanalstraße 20, erstellt wurde. Das Kataster ist gemäß heutigem Stand der Erkenntnisse berücksichtigt und angepasst.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für die Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22. Juli.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S.323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

## 2. Planinhalt

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept wird nicht verändert. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur verkehrlichen Erschließung bleiben bestehen.

### Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung blau umgrenzt und betrifft das Gebiet SO/FH2. Innerhalb des Änderungsbereiches wurde eine veränderte Grundstücksaufteilung vorgenommen. Die Anzahl der Baugrundstücke wurde auf sechs reduziert - und somit das zur Erschließung der Grundstücke vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verändert. Die Parzellierung ist bereits so erfolgt.

Mit der veränderten Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurden im Änderungsbereich die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angepasst. Es wird nunmehr im gesamten Plangeltungsbereich eine einheitliche Regelung getroffen.

Mit der veränderten Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts war es erforderlich die Lage der Anpflanzgebote für Einzelbäume zu überprüfen. Die Baumstandorte innerhalb des Änderungsbereiches wurden angepasst, die Anzahl der Bäume wurde nicht verändert.

Mit der Verschiebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurde der Standort des Müllbehälterbereitstellungsplatzes an der öffentlichen Planstraße D3 ebenso verschoben.

Die Bereitstellungsplätze wurden festgesetzt, um zu sichern, dass ausreichend Fläche zur Verfügung steht, damit diejenigen Nutzer der Gebiete SO/FH1 und SO/FH2 am Entsorgungstag die Müllbehälter entsprechend bereitstellen können. Um die Entsorgung zu sichern, sind die Müllbehälter am Entsorgungstag an diesen Bereitstellungsplätzen durch die Privatpersonen abzustellen.

Im Änderungsbereich selbst und im Gebiet SO/FH 1 wurden die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe geändert. Ziel ist es, eine einheitliche Regelung zu den Höhenfestsetzungen zu treffen.

### **Änderungen im Text (Teil B) für den Gesamtplan**

Darüber hinaus ergeben sich Änderungen im Text (Teil B), die überwiegend Präzisierungen sind und klarstellenden Charakter tragen. Diese sind auf der Planzeichnung blau mit dem Hinweis (SÄ2) versehen. Wegfallende textliche Festsetzungen wurden gestrichen und ebenfalls blau mit (SÄ2) gekennzeichnet.

Die Änderungen des Text (Teil B) im Rahmen der 1. Änderung waren mit (SÄ1) gekennzeichnet und behalten ihre Gültigkeit, die der 2. Änderung sind mit (SÄ2) blau gekennzeichnet. Die Kennzeichnung der Erfüllung der Hinweise erfolgt mit H 1 - H 4.

Die Änderungen werden nachfolgend begründet.

### **Sondergebiet – Ferienhausgebiet (Festsetzung Nr. 1.1)**

Die Anzahl der festgesetzten Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wird zur Rechtseindeutigkeit nicht mehr aufrecht erhalten. Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt, da die Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen, und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind, zulässig sind.

### **Höhenlage (Festsetzung Nr. 3)**

Der Bezugspunkt für Höhenangaben wird in Bezug auf die angrenzende Erschließungsanlage rechtseindeutig formuliert.

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden durch unterschiedliche Erschließungsanlagen erschlossen, so dass als Bezugspunkt nicht mehr die angrenzende Erschließungsstraße, sondern durch die angrenzende Erschließungsanlage definiert wird. Auf Grund eines Hinweises des Landkreises Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung,

Bauleitplanung, in seiner Stellungnahme vom 18. September 2012 wurde die Festsetzung präzisiert, so dass als Bezug die Höhenlage der Erschließungsanlage zu verwenden ist, die für die Zufahrt des jeweiligen Grundstücks genutzt wird.

Als Erschließungsanlagen sind Straßenverkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Für drei Grundstücke im Gebiet SO-FH 4 wird der konkrete Bezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen an die Höhenlage, die sich aus der Herstellung der Erschließungsanlagen ergeben, werden für einzelne Grundstücke konkret die Bezugspunkte festgesetzt. Eine Überprüfung innerhalb des Gebietes hat stattgefunden, um die Herstellung bzw. Höhenlage der Gebäude in Bezug auf die Erschließungsstraße zu überprüfen. Diese Grundstücke befinden sich unmittelbar südlich der Planstraße C2 im Gebiet SO/FH4.

Um die Traufhöhe von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie z.B. Krüppelwalm, Quergiebel, etc., welche hier i.d.R. höher ist als die Traufhöhe des Hauptdaches, klarzustellen, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen.

In den Gebieten SO/FH 1 und SO/FH 2 wurden die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe geändert. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe wurde von 3,50 m auf 3,80 m geändert und die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wurde dementsprechend von 8,50 m auf 9,50 m geändert. Ziel ist es, eine einheitliche Regelung zu den Höhenfestsetzungen im gesamten Plangebiet zu treffen. Die Änderungen sind in der Nutzungsschablone dargestellt.

Die First- und Traufhöhen wurden für Reetdächer in der Nutzungsschablone eindeutig bestimmt, so dass die ausnahmsweise Festsetzung zur Überschreitung der Firsthöhe entbehrlich ist und somit gestrichen wird.

Die Festsetzung lautet demnach wie folgt:

~~(SÄ2) "Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße.~~

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsanlage, die für die Zufahrt des jeweiligen Grundstücks genutzt wird. Als Erschließungsanlagen sind Straßenverkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

~~(SÄ1) Ausnahmsweise wird für einzelne Grundstücke, für die nach Herstellung der Erschließungsstraße absehbar ist, dass eine andere Höhenfestsetzung getroffen werden muss, der konkrete Bezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt.~~

Für drei Grundstücke im Gebiet SO-FH 4 wird der konkrete Bezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

~~(SÄ2) Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Firsthöhen für Gebäude mit Reet um 0,50 m überschritten werden.~~

~~(SÄ2) Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Krüppelwalm, Quergiebel, etc.)."~~

**(H 3) Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel.**

Der Wunsch der Gemeinde, die Auslegung der Festsetzung zur Regelung der abweichenden Traufhöhe von Dachaufbauten und Gebäudeteilen hier, Quergiebeln, Krüppelwalm etc. in Bezug auf die festgesetzten Traufhöhen zu definieren, bleibt bestehen. Ziel ist es, eine allgemeingültige Regelung zu treffen, die einen Rahmen vorgibt, jedoch nicht jeden speziellen Einzelfall erfassen kann.

Auf den Bezug zur Unterordnung wird verzichtet, da es sich durchaus auch um Gebäudeteile handeln kann, die eine Vergrößerung der Nutzfläche beinhalten und dann ggf. die Unterordnung nicht mehr gegeben ist. Die allgemeingültige Festsetzung stellt nunmehr auf Dachaufbauten und-einschnitte und Nebengiebel ab. Nebengiebel können funktional mögliche Erweiterungen des Hausgrundrisses oder auch architektonische Gestaltungselemente des Haupthauses darstellen. Als Nebengiebel können insbesondere in Betracht kommen Frontispiz und Zwerchgiebel. Als Dachform ist das Krüppelwalmdach allgemein zulässig. Hierbei ist der obere Teil der Giebel abgewalmt und dafür ist ebenso eine andere Traufhöhe zulässig. Der Krüppelwalm wird in der Festsetzung nicht mehr aufgeführt, die Dachform ist allgemein zulässig.

### **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Festsetzung Nr. 8)**

Aufschüttungen sind nur für die gesondert umgrenzte Fläche zulässig. Aufschüttungen sind nur zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung wurde zur Klarstellung getroffen und gilt für den gesamten Plangeltungsbereich. Im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Dort sind Aufschüttungen entsprechend der Planfestsetzung zulässig. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der technischen Planung wird eine Aufschüttung nördlich im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens mit einer Mindesthöhe von 0,50 m zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb des Gebietes SO/FH1 ist davon die Anpflanzfläche berührt. Anpflanzungen sind auf dieser Fläche dann vorzusehen. Die Sicherung dieser Fläche hat zu erfolgen.

Darüber hinaus sind im Plangeltungsbereich Aufschüttungen nur zulässig, wenn sie zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände dienen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Ziel ist es, den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten und Möglichkeiten zu eröffnen, das Gelände zum Ausgleich von geringfügigen Höhenunterschieden leicht

modellieren zu können sowie Stützmauern durch Aufschüttungen insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

### **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (örtliche Bauvorschriften)**

Der Begriff "ausnahmsweise" war bei der Aufstellung des Ursprungsplanes beabsichtigt. Gemäß Hinweisen der Amtsverwaltung wurden die gestalterischen Festsetzungen überprüft, um ggf. ein Verfahren des Ausnahmeantrages zu vermeiden. Die Bearbeitung des Ausnahmeantrages ist nicht im Rahmen der Genehmigungsfreistellung möglich.

In einigen Festsetzungen ist "ausnahmsweise" noch enthalten, in anderen Festsetzungen wurde die Formulierung jedoch geändert.

### **Baukörperausbildung**

Zur Rechtseindeutigkeit werden klarstellende Formulierungen in Bezug auf die Baukörperausbildung getroffen.

Anbauten an den Hauptbaukörper sind zulässig. In den textlichen Festsetzungen sind mögliche Anbauten beispielhaft benannt.

Für Balkone wird eine separate Regelung getroffen. Balkone sind an allen Seiten der Gebäude zulässig.

Terrassenüberdachungen und Balkonüberdachungen sind zum Erhalt des Ortsbildes nur als einziehbare Markisen zulässig.

Die Festsetzung zur Baukörperausbildung lautet wie folgt:

**"(SÄ 2)** Anbauten dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Als Anbauten sind zum Beispiel Windfänge und Erker sowie Wintergärten zulässig. ~~Die Breite dieser Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen.~~

Balkone sind zulässig, wenn deren Breite nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite beträgt.

Terrassenüberdachungen und Balkonüberdachungen sind nur als einziehbare Markisen zulässig."

### **Außenwände**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände werden ergänzt.

Bislang war unter II.2 eine Differenzierung von Gebäudesockel und Sohlbänken für Hauptgebäude oder Nebengebäude nicht vorgesehen. Um hier mehr Freiheiten zu erreichen, wurde die Festsetzung zu den Gebäudesockeln und Sohlbänken dahin gehend ergänzt, dass diese Festsetzungen nur für die Hauptgebäude und nicht für die Nebengebäude gilt.

Aus gestalterischen Gründen dürfen Glasbausteine an den Außenwänden, die zur öffentlichen Straße bzw. den Erschließungsflächen gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Damit Außenwände der Nebengebäude künftig auch vollständig als Holzkonstruktion zulässig sind, wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die Festsetzung zu den Außenwänden lautet wie folgt:

"(SÄ1)

Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Zulässig sind auch Außenwände aus Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen oder geputzten Wandflächen (Farbfestsetzung wie vor). Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50 % je Gebäudeseite zulässig in Verbindung mit Fachwerk, Mauerwerk, geputzten Außenwandflächen und in den Farben weiß, grau, blau, rot, holzfarben, grün.

(SÄ2) Die Gebäudesockel für Hauptgebäude sind aus Naturstein oder ziegelrotem Klinker oder als geputzte Sockelbereiche – weiß, grau oder beigefarben – herzustellen. Die Sohlbänke für Hauptgebäude sind aus Naturstein, ziegelrotem Klinker, Holz oder Zinkblechen oder in naturfarbenem Aluminium herzustellen.

(SÄ2) Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße bzw. den Erschließungsflächen gerichtet sind, nicht verwendet werden. Für Nebengebäude sind Außenwände vollständig als Holzkonstruktion zulässig."

### **Dacheindeckung**

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung werden ergänzt.

Für untergeordnete Dachaufbauten und Gebäudeteile, wie z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc. wird klargestellt, dass diese mit ihrer Dachneigung von der festgesetzten Dachneigung abweichen dürfen. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachaufbauten und Gebäudeteile.

Die Festsetzung: "Nebengebäude sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Ausnahmsweise darf bei Reetdeckung des Hauptgebäudes das Nebengebäude mit rotem Ziegel eingedeckt werden." wurde gestrichen. Da ohnehin nur Dacheindeckungen als rote Harddacheindeckung oder in Reet erfolgen dürfen, wird somit freie Wahl für die Dachgestaltung des Nebengebäudes bestehen und nicht mehr an die Dacheindeckung des Hauptgebäudes gekoppelt sein.

Weiterhin wurde klargestellt, welche Breite Gauben haben dürfen. Die Streichung eines Satzes wurde vorgenommen.

Die Festsetzung lautet wie folgt:

"(SÄ1)

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Gebietes nur als rote Harddacheindeckung oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 60° für reetgedeckte Gebäude und maximal 46° für übrige Gebäude nicht überschreiten. Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie sogenannte Eulenlochdächer für die Hauptgebäude zulässig. Pultdächer sind unzulässig. Symmetrische Dachneigungen / symmetrische Dacheindeckungen dürfen ungleichschenkelig ausgebildet werden.

Für untergeordnete Gebäudeteile, wie zum Beispiel Windfänge, Erker, Veranden, sind abweichend Pult- und / oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig.

**(SÄ 2)** ~~Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge für Harteindeckungen und 1/5 der Trauflänge bei weicher Bedachung in Reet nicht überschreiten.~~ Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge für Harteindeckungen nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben für Harteindeckungen darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube darf 2/3 bei weicher Bedachung in Reet nicht überschreiten. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße bzw. den der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppegauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Für Reet sind entsprechende Abstände vorzusehen. Frontispize und Zwerchgiebel sind zulässig.

**(SÄ2)** ~~Nebengebäude sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Ausnahmsweise darf bei Reetdeckung des Hauptgebäudes das Nebengebäude mit rotem Ziegel eingedeckt werden.~~

Die Dachneigung für Nebengebäude ist entsprechend der Vorgabe der Nutzungsschablone auszubilden.

**(SÄ2)** ~~Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)."~~

**(H 4) Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und –einschnitten, Nebengiebel und Anbauten.**

Der Wunsch der Gemeinde, die Auslegung der Festsetzung zur Regelung der abweichenden Dachneigung von Dachaufbauten und Gebäudeteilen in Bezug auf die festgesetzten Dachneigungen zu definieren, bleibt bestehen. Ziel ist es, eine allgemeingültige Regelung zu treffen, die einen Rahmen vorgibt, jedoch nicht jeden speziellen Einzelfall erfassen kann.

Auf den Bezug zur Unterordnung und eine beispielhafte Aufzählung wird verzichtet, da es sich durchaus auch um Gebäudeteile handeln kann, die eine Vergrößerung der Nutzfläche beinhalten und dann ggf. die Unterordnung nicht mehr gegeben ist. Die allgemeingültige Festsetzung stellt nunmehr auf Dachaufbauten und -einschnitte und Nebengiebel ab. Die allgemeingültige Regelung zu den abweichenden Dachneigungen gilt auch für Anbauten. Anbauten sind unter dem Punkt Baukörperausbildung geregelt. Diese können untergeordnet sein, jedoch auch die Merkmale der Unterordnung nicht erfüllen.

### **Fassadenöffnungen**

Die Festsetzungen zu Fenstersprossen werden präzisiert. Neben den echten konstruktiven Sprossen sind nunmehr auch aufgeklebte und aufgesetzte Sprossen zulässig. Innenliegende Sprossen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Formulierungen zu Windfängen, Erkern und Wintergärten werden in dieser Festsetzung gestrichen. Die Regelung erfolgt im Rahmen der Festsetzung zur Baukörperausbildung.

Die Formulierung zu Glasbausteinen wird gestrichen und unter den Regelungen zu Außenwänden ergänzt.

Die Festsetzung zur Abweichung von den Formaten wurde dahin gehend geändert, dass die Möglichkeit der Abweichung nicht länger als ausnahmsweise festgesetzt wird. Andere Formate sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung im Dachgeschoss).

Die Festsetzung zu Fassadenöffnungen lautet wie folgt:

- "(SÄ2) Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Fensterformate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 m<sup>2</sup> sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind ~~nur~~ echte konstruktive Sprossen, **und aufgesetzte und aufgeklebte Sprossen** zulässig. **Innenliegende Sprossen sind unzulässig.** Fenster und Türen sind nur aus Holz und in den Farben weiß, grün, blau, grau, rot und natur zulässig.
- (SÄ2) ~~Ausnahmen von diesen Regelungen~~ **Andere Formate** sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (zum Beispiel zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoss).
- (SÄ2) ~~Windfänge und Erker sowie Wintergärten sind als Anbauten an Gebäude~~ zulässig.  
~~Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße bzw. den Erschließungsflächen gerichtet sind, nicht verwendet werden."~~

### **Abfallbehälter**

Die Festsetzung zu Abfallbehältern wurde um klarstellende Formulierungen ergänzt und lautet nunmehr wie folgt:

Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.

- (SÄ2) In Einmündungen der **privaten** Planstraßen C1, C2 und C3 in die Planstraße A, und in Einmündung von ~~privaten Straßen~~ **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** in die ~~öffentliche Straße~~ **Planstraßen A und D3**, werden Müllbehälterbereitstellungsplätze für die Entsorgung durch das Müllentsorgungsunternehmen festgesetzt.

## **3. Auswirkungen der Planung**

### **3.1 Allgemeines**

Grundsätzliche Planinhalte zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und zum System der Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgung werden nicht geändert. Im Änderungsbereich im Baugebiet SO/FH2 werden die bereits festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgrund der geänderten Grundstückszuschnitte und die Verringerung der Anzahl der Grundstücke in ihrer Lage verändert.

Weitere Regelungen beinhalten Präzisierungen und tragen klarstellenden Charakter.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, was das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in der landesplanerischen Stellungnahme vom 11. September 2012 mitteilt. Raumordnerische Belange stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht entgegen.

### **3.2 Naturschutzfachliche Belange**

Die Planänderungen berühren die Grundzüge der naturschutzfachlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange nicht. Es sind keine zusätzlichen Eingriffe zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich nicht. Teilweise werden Anpflanzungen lageseitig verändert festgesetzt. Dadurch ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

### **3.3 Denkmalschutzrechtliche Belange**

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Die Verpflichtung zur Baubeginnanzeige besteht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde für alle Bodeneingriffe innerhalb des Bebauungsplanes, also auch für alle externen Kompensationsmaßnahmen und Modifikationen der Strandzugänge.

### **3.4 Belange des Brandschutzes**

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung, Brandschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 18. September 2012 mit, dass sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow zum vorbeugenden Brandschutz keine zusätzlichen Anforderungen, Hinweise oder Bemerkungen ergeben.

Für das Plangebiet wurden die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes durch Errichtung einer Zisterne bereits angemessen erweitert, um ausreichenden Löschwasserbedarf abzusichern.

Der erforderliche und abgestimmte Umfang an Löschwasser in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden erfolgt durch Entnahme aus dem öffentlichen Netz der Trinkwasserversorgung und durch Entnahme aus der vorgenannten Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup>.

Die Bereitstellung für den Grundschutz ist gesichert.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungsanlagen wurden hergestellt.

Für grundstücksbezogene Herrichtungen ist der jeweilige Bauherr verantwortlich.

Die E.ON edis AG weist in ihrer Stellungnahme vom 22. August 2012 darauf hin, dass darauf geachtet wird, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freigehalten werden, um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen sollte daher eine Abstimmung mit der E.ON edis AG vorgenommen werden.

Die Lage der Bäume wurde abgestimmt.

### **3.6 Belange der Bundeswehr**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow werden die Belange der Bundeswehr berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Die Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel teilt in ihrer Stellungnahme vom 3. September 2012 mit, dass gegen die Planung jedoch keine Bedenken bestehen.

### **4. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am

\_\_\_\_\_.

Dassow, den

(Siegel)

Ploen  
Bürgermeister  
der Stadt Dassow

### **5. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Dassow  
durch das:

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

# TEIL B - T E X T

FÜR DIE SATZUNG ÜBER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT DASSOW FÜR DEN ORTSTEIL ROSENHAGEN / SONDERGEBIET FÜR FERIENHÄUSER UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ ÖSTLICH DER GEWACHSENEN ORTSLAGE ROSENHAGEN

**UNTER BEACHTUNG DER HINWEISE DER GENEHMIGUNG DER LANDRÄTIN DES LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG VOM 08.05.2013**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 SONDERGEBIET – FERIENHAUSGEBIETE (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO/FH1 bis SO/FH8 sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
- untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, wie Rezeption, Café, Bistro, und für sportliche Zwecke, wie Fitnessräume).

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet SO/FH8 sind ausnahmsweise zulässig:

- Campingplätze und Zeltplätze, die 30 % des Gebietes nicht überschreiten dürfen.

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO/FH1 bis SO/FH7 sind ausnahmsweise zulässig:

- **(H 1) (SÄ2)** ~~Fünf~~ Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO/FH1 bis SO/FH7 sind unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Innerhalb des Sondergebietes – Ferienhausgebiet SO/FH8 sind unzulässig:

- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

#### 1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET – VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR (§ 11 BauNVO)

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO für Versorgung und Infrastruktur sind zulässig:

- auf maximal 50 % der Geschossfläche Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Ferienwohnungen,
- Einrichtungen für Dienstleistung, Infrastruktur und Versorgung, wie Rezeption, Information, Bistro, Café, WC, Kiosk, Sauna.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO für Versorgung und Infrastruktur sind unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

### 1.3 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

#### (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

## 2. BAUWEISE

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete – Versorgung und Infrastruktur sowie innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.

## 3. HÖHENLAGE

### (H 2) (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16, § 18 BauNVO)

~~(SÄ2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße.~~

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsanlage, die für die Zufahrt des jeweiligen Grundstücks genutzt wird. Als Erschließungsanlagen sind Straßenverkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

~~(SÄ1) Ausnahmsweise wird für einzelne Grundstücke, für die nach Herstellung der Erschließungsstraße absehbar ist, dass eine andere Höhenfestsetzung getroffen werden muss, der konkrete Bezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt.~~

Für drei Grundstücke im Gebiet SO-FH 4 wird der konkrete Bezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

~~(SÄ2) Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Firsthöhen für Gebäude mit Reet um 0,50 m überschritten werden.~~

~~(SÄ2) Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Krüppelwalm, Quergiebel, etc.)~~

**(H 3) Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel.**

#### **4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze auf Grundstücken an öffentlichen Straßen dürfen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Seite des Hauptgebäudes nicht errichtet werden.

#### **5. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit und je Doppelhaushälfte mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

#### **6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

**(SÄ1)**

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - festgesetzte Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden festgesetzten Flächen - Wurzelschutzbereich von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen - sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Der Ausbau der Straßen im Bereich des Wurzelschutzbereiches von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen, ist nur in teilversiegelter Ausbauweise zulässig.

Der Ausbau (Bodenaushub, Versiegelungen, Befestigungen) der Umfahrt am Regenwasserrückhaltebecken im Bereich des Wurzelschutzbereiches von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen, ist unzulässig.

#### **7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Diese Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit bzw. Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Ausnahmsweise sind Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig, wenn es zu einer anderen Parzellierung der Grundstücke kommt.

Abweichungen sind nur hinsichtlich der Lage und nicht hinsichtlich der Breite der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. Die maximale Abweichung zur Lage der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte darf 2,00 m nicht überschreiten.

#### **8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (SÄ2) (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)**

Aufschüttungen sind nur für die gesondert umgrenzte Fläche zulässig.

Aufschüttungen sind nur zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## II. FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

### 1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

- (SÄ2)** Anbauten dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Als Anbauten sind zum Beispiel Windfänge und Erker sowie Wintergärten zulässig. ~~Die Breite dieser Anbauten darf maximal  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Gebäudeseite betragen.~~  
Balkone sind zulässig, wenn deren Breite nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Gebäudeseite beträgt.  
Terrassenüberdachungen und Balkonüberdachungen sind nur als einziehbare Markisen zulässig.

### 2. AUSSENWÄNDE

#### (SÄ1)

Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Zulässig sind auch Außenwände aus Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen oder geputzten Wandflächen (Farbfestsetzung wie vor). Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50 % je Gebäudeseite zulässig in Verbindung mit Fachwerk, Mauerwerk, geputzten Außenwandflächen und in den Farben weiß, grau, blau, rot, holzfarben, grün.

- (SÄ2)** Die Gebäudesockel für Hauptgebäude sind aus Naturstein oder ziegelrotem Klinker oder als geputzte Sockelbereiche – weiß, grau oder beigefarben – herzustellen. Die Sohlbänke für Hauptgebäude sind aus Naturstein, ziegelrotem Klinker, Holz oder Zinkblechen oder in naturfarbenem Aluminium herzustellen.
- (SÄ2)** Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße bzw. den Erschließungsflächen gerichtet sind, nicht verwendet werden.  
Für Nebengebäude sind Außenwände vollständig als Holzkonstruktion zulässig.

### 3. DACHEINDECKUNG

#### (SÄ1)

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Gebietes nur als rote Hartdacheindeckung oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal  $60^\circ$  für reetgedeckte Gebäude und maximal  $46^\circ$  für übrige Gebäude nicht überschreiten. Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie sogenannte Eulenlochdächer für die Hauptgebäude zulässig. Pultdächer sind unzulässig. Symmetrische Dachneigungen / symmetrische Dacheindeckungen dürfen ungleichschenkelig ausgebildet werden.

Für untergeordnete Gebäudeteile, wie zum Beispiel Windfänge, Erker, Veranden, sind abweichend Pult- und / oder flachgeneigte Dächer zulässig. Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig.

- (SÄ2)** ~~Die Breite einer Gaube darf  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge für Harteindeckungen und  $\frac{1}{5}$  der Trauflänge bei weicher Bedachung in Reet nicht überschreiten.~~ Die Breite einer Gaube darf  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge für Harteindeckungen nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben für Harteindeckungen darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube darf  $\frac{2}{3}$  bei weicher Bedachung in Reet nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße bzw. den der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppegauben müssen mindestens 2

Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Für Reet sind entsprechende Abstände vorzusehen. Frontispize und Zwerchgiebel sind zulässig.

~~(SÄ2) Nebengebäude sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Ausnahmsweise darf bei Reetdeckung des Hauptgebäudes das Nebengebäude mit rotem Ziegel eingedeckt werden.~~

Die Dachneigung für Nebengebäude ist entsprechend der Vorgabe der Nutzungsschablone auszubilden.

~~(SÄ2) Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)~~

**(H 4) Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und –einschnitten, Nebengiebel und Anbauten.**

#### 4. FASSADENÖFFNUNGEN

~~(SÄ2) Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Fensterformate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 m<sup>2</sup> sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte konstruktive Sprossen, und aufgesetzte und aufgeklebte Sprossen zulässig. Innenliegende Sprossen sind unzulässig.~~

Fenster und Türen sind nur aus Holz und in den Farben weiß, grün, blau, grau, rot und natur zulässig.

~~(SÄ2) Ausnahmen von diesen Regelungen Andere Formate sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (zum Beispiel zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoss).~~

~~(SÄ2) Windfänge und Erker sowie Wintergärten sind als Anbauten an Gebäude zulässig. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße bzw. den Erschließungsflächen gerichtet sind, nicht verwendet werden.~~

#### 5. ELOXIERUNGEN UND METALLIC-EFFEKTE

Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.

#### 6. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m<sup>2</sup> erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht.

Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m<sup>2</sup> sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Ferienhausgebiet zulässig. Die Standorte sind in der Planzeichnung als Flächen für Nebenanlagen – Informationstafel (IT) festgesetzt.

#### 7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin sind als Hecke oder Natursteinmauer oder in Kombination von Hecke und Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig.

## 8. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN

Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

Die Zuwegungen und Befestigungen der privaten Grundstücke zur privaten Erschließungsfläche hin, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert ist, sind gleichartig wie diese Erschließungsfläche zu befestigen.

## 9. ABFALLBEHÄLTER

**(SÄ1)** Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.

**(SÄ2)** In Einmündungen der **privaten** Planstraßen C1, C2 und C3 in die Planstraße A, und in Einmündung von ~~privaten Straßen~~ **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** in die ~~öffentliche Straße~~ **Planstraßen A und D3**, werden Müllbehälterbereitstellungsplätze für die Entsorgung durch das Müllentsorgungsunternehmen festgesetzt.

## 10. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.9 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld im Sinne des § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.

## III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

### 1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.1 Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm
	oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),  
 Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
 Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),  
 Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*),  
 Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),  
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*),

Bäume 2. Ordnung Rot-Dorn (*Crataegus laevigata`Paul´s Scarlet`*),  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*),

Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*).

Obstbäume, alter Sorten

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,  
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe  
Herzkirsche“.

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),  
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

- 1.2 Zur Betonung von einzelnen Bereichen sind in Ergänzung der Pflanzliste unter III.1.1 zulässig Scharlach-Roskastanie (*Aesculus carnea* 'Briotii'), Ess-Kastanie (*Castanea sativa*).
- 1.3 Innerhalb der Gebiete SO/FH1 und SO/FH2 sind je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 2 Bäume gemäß Pflanzliste unter III.1.1 anzupflanzen.
- 1.4 Innerhalb des Gebietes SO/FH8 sind 3 Einzelbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung) gemäß Pflanzliste unter III.1.1 anzupflanzen. Die Bäume sind in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen. (Kompensationsmaßnahme KM5)- im Plan gekennzeichnet.
- 1.5 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. (Kompensationsmaßnahme KM2)
- 1.6 Für die festgesetzten Einzelbäume sind Gehölze, Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu verwenden.

**2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.

**3. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 3.1 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Obstwiese“ sind als extensive Wiese zu entwickeln. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr

unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es ist grundstücksbezogen je angefangener 75 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen (Kompensationsmaßnahme KM3)- im Plan gekennzeichnet.

3.2 Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung“ sind als mindestens dreireihige Hecke herzustellen und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Festsetzung III.1.1 zu verwenden. Auf die Verwendung von Bäumen 1. und 2. Ordnung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu verzichten. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Nicht bepflanzte Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln (Kompensationsmaßnahme KM4)- im Plan gekennzeichnet.

3.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese, mit (SÄ1) Spielbereich“ und der Zweckbestimmung „Obstwiese, ohne Spielbereich“ sind als parkartiger Obstbaumbestand zu entwickeln. Die gestalterische Aufwertung der Flächen durch Zierpflanzen, mit Ausnahme von Bäumen und Großsträuchern, ist zulässig. Es ist je angefangener 75 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese, mit Spielbereich“ ist die Anlage von Spiel- und Kommunikationsbereichen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese, ohne Spielbereich“ am Regenwasserrückhaltebecken ist die Herstellung von Kommunikationsbereichen zulässig, jedoch ist die Herstellung von Spielbereichen unzulässig.

(SÄ1)

~~3.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als Grünfläche mit Spielanlagen für Kinder und Jugendliche herzustellen. Innerhalb dieser Flächen sind neben den Spielanlagen auch die Kommunikationsflächen zulässig.~~

#### **4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **4.1 Minimierungsmaßnahme M1**

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten und Falter sind im gesamten Plangebiet geeignete Lampen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) und keine HQL-Lampen, zu verwenden.

##### **4.2 Minimierungsmaßnahme M2**

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m. Zum Schutz von nach § 26a LNatG M-V geschützten Einzelbäume sind Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO nur außerhalb des Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig.

Der Ausbau der Straßen im Bereich des Wurzelschutzbereiches von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §26a LNatG M-V geschützten Einzelbäume, ist nur in teilversiegelter Ausbauweise zulässig.

**4.3 Minimierungsmaßnahme M3**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6 bis 22 Uhr zu begrenzen.

**4.4 Minimierungsmaßnahme M4**

Im Bereich der Wendeanlage am Regenwasserrückhaltebecken sowie an den Erschließungstrassen östlich vom Regenwasserrückhaltebecken ist zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppe der Amphibien auf die Verwendung von Hochborden zu verzichten.

**4.5 Minimierungsmaßnahme M5**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppe der Brutvögel sind bis zur Sicherung der Erschließung während des Zeitraumes vom 01.04. bis zum 01.07. keine Baumassnahmen durchzuführen.

**4.6 Minimierungsmaßnahme M6**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Artengruppe der Rast- und Brutvögel sind die privaten Grundstücksflächen zum Schutz vor freilaufenden Hunden einzuzäunen.

**4.7 Kompensationsmaßnahme 1- KM 1**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind außerhalb der Grünflächen und des SO-FH 8 – Gebietes 88 Baumpflanzungen gemäß Festsetzung III.1.1 im Bereich der Bau-, und Straßenflächen und Flächen für Versorgungsanlagen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

**4.8 Kompensationsmaßnahme 2- KM 2**

Die innerhalb der Sondergebiete festgesetzten Flächen für Anpflanzungen (nicht gesondert umgrenzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.1.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

**4.9 Kompensationsmaßnahme 3- KM 3**

Die innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß Festsetzung III.3.1 anzulegen und zu entwickeln.

**4.10 Kompensationsmaßnahme 4- KM 4**

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß Festsetzung III.3.2 anzulegen und zu entwickeln.

**4.11 Kompensationsmaßnahme 5- KM 5**

Innerhalb des SO-FH 8- Gebietes sind 3 Baumpflanzungen gemäß Festsetzung III.1.1 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

##### **1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

##### **2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

##### **3. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN**

**(SÄ2)** Für das Plangebiet liegen dem Landkreis Nordwestmecklenburg keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit der Fläche von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren.

##### **4. MUNITIONSFUNDE**

Dem Munitionsbergungsdienst (MBD) des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

## 5. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

**(SÄ2)** Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend KrWG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## 6. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

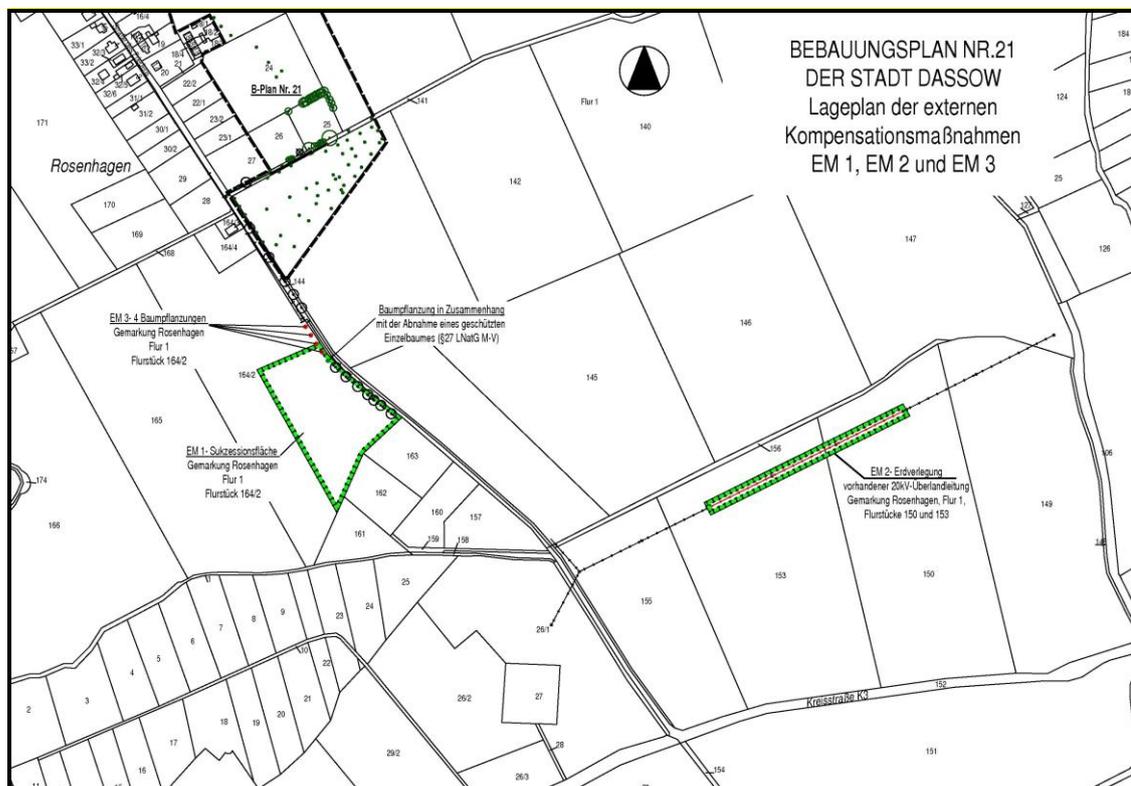
## 7. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

### 7.1 Herstellen einer Sukzessionsfläche auf dem Flurstück 164/2 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen (EM 1)

Auf dem Flurstück 164/2 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen sind 15.540 m<sup>2</sup> Ackerfläche über freie Sukzession als Waldbereich zu entwickeln. Entlang der äußeren Begrenzung der Maßnahmenfläche ist eine 3-reihige Heckenpflanzung herzustellen. Initialpflanzungen auf 10 % der verbleibenden Sukzessionsfläche sind zulässig. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.1.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,20 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht bepflanzte Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Vorhandene Entwässerungsgräben sind zu verschließen, so dass der natürliche Wasserhaushalt auf der Fläche wiederhergestellt wird. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu sichern.

## 7.2 Erdverlegung eines Bereiches der 20 kV- Freileitung im Bereich der Flurstücke 150, 153 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen (EM 2)

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Äsungsflächen von Rastvögeln durch das Bauvorhaben ist die 20 kV- Freileitung innerhalb der störungsfreien Bereiche (ca. 280 m) nördlich der Kreisstraße K3, im Bereich der Flurstücke 150, 153 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen, erdzuverlegen. Die dazu notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger und den Eigentümern wurden geführt.



## 7.3 Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Ortslage Rosenhagen (EM 3)

Zum Ausgleich der Eingriffe, die mit der Realisierung der Planung innerhalb des Gebietes SO/FH8 entstehen, sind in Verlängerung der Baumreihe auf dem Flurstück 164/2 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen 4 Baumpflanzungen durchzuführen. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Die Bäume sind in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließung herzustellen.

## 7.4 Sicherung der Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen

Die Sicherung der Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen EM 1, EM 2 und EM 3 ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 7.5 Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit der Naturschutzgenehmigung vom 22.04.2009

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 16 – 18 cm, 3 x verschult, Hochstämme) an der Gemeindestraße südöstlich von Rosenhagen in Verlängerung der vorhandenen Baumreihe zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung ist in der Übersicht gekennzeichnet. Der Baum ist mittels Dreibock zu sichern. Es ist ein Einzelstammschutz gegen Wildverbiss vorzunehmen. Die Regelung der Zahlung des

Ausgleichsgeldes erfolgt durch die Stadt im städtebaulichen Vertrag. Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung ist in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Fällung ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 14. März zulässig. Die übrigen Anforderungen der Naturschutzgenehmigung sind zu beachten.

## **8. LAGEFESTPUNKT DES AMTLICH GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES**

Durch das Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern wurde die Lage eines Lagefestpunktes westlich des Plangebietes mitgeteilt. Dieser ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. In der Örtlichkeit sind Festsetzpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. („vermarkt“).

Durch das Landesamt wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die im Bedarfsfall eine gesonderte Information erfolgt. Im Bedarfsfall, z.B. im Zuge von Baumaßnahmen, ist das Landesamt zu beteiligen.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1 M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

## **9. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES FFH-GEBIETES, VON FFH –ARTEN UND DER FFH- LEBENSRAUMTYPEN**

Die Kontrolle und Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Dassow durch Satzungen bzw. durch städtebauliche Verträge mit den Verursachern.

- 9.1 Zum Schutz des Fischotters sind Hinweisschilder in Verbindung mit Geschwindigkeitsreduzierungen bei Einsetzen der Dämmerung an potentiellen „Kreuzungspunkten“ entlang der K 45: nördlich von Pötenitz und an der Querung K 45 mit der Harkenbäkmündung zu errichten. Die Maßnahme ist nach Inbetriebnahme der ersten Ferienhäuser umzusetzen.
- 9.2 Das Angebot sanitärer Einrichtungen ist im Bereich des Strandzuganges 4 entsprechend des Bedarfes zu erweitern, um Trittschäden in FFH- LRT zu mindern und Nährstoffeinträge, land- und wasserseitig zu vermeiden. Eine Erschließung für sanitäre Anlagen innerhalb störungsempfindlicher Biotope ist auszuschließen. Die Maßnahme ist nach Inbetriebnahme der ersten Ferienhäuser umzusetzen.
- 9.3 Eine Strandberäumung ist nur als manuelle Müllbeseitigung zulässig. Auf eine Entfernung der Strandablagerungen wird verzichtet. Der naturnahe Charakter des Strandes ist zu erhalten.
- 9.4 Für die Steilküstenbereiche ab 50 m östlich des Strandzuganges 4 von Rosenhagen bis zum Ende der Steilküste ist nur das Spazierengehen entlang der Wasserlinie sowie die Badenutzung zulässig. Die Sperrung der Strandflächen ist mit einer Beschilderung am Strandzugang 4 und direkt am Strand vorzunehmen. Im Bereich der Strandzugänge 4 und 6 werden dazu Informationstafeln über die Bedeutung des Schutzgebietes und entsprechende Verhaltensregeln aufgestellt. (Dafür könnten auch sanitäre Anlagen oder Umkleidekabinen als Textträger genutzt werden). Die Maßnahme ist mit Baubeginn umzusetzen.
- 9.5 Zur Gewährleistung eines effektiven Schutz der Steilküstenabschnitte ist die Nutzung des Strandzuganges 5 durch dichte Anpflanzungen aufzuheben. Die Maßnahme ist mit Baubeginn umzusetzen.

- 9.6 Im Zusammenhang mit dem Schutz und dem Nutzungsausschluss für die Steilküstenbereiche ist eine Verlagerung des Hundebadestrandes zwischen den Strandzugängen 4 und 6 erforderlich (Aufenthalt und Liegen von Hund und Halter) erforderlich. Die Maßnahme ist mit Baubeginn umzusetzen.
- 9.7 Die Errichtung zusätzlicher Strandzugänge ist unzulässig
- 9.8 Die Durchsetzung und Kontrolle der Umsetzung und der Einhaltung der Nutzungsrestriktionen erfolgt durch die Stadt Dassow in enger Zusammenarbeit mit dem Ordnungsamt des Amtes Schönberger Land. Erforderlich sind ganzjährige regelmäßige Kontrollen.

## 10. MONITORING

- 10.1 Vor Baubeginn ist eine Erfassung und Bewertung der FFH-LRT : 1210 Einjährige Spülsäume , 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation, 2110 Primärdünen, 2120 Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria* und 2130 Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) im betrachteten Strandabschnitt vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde zu überreichen. Zu berücksichtigen sind der Erhaltungszustand und die Flächenausdehnung der FFH-LRT. Im Rahmen der Aufnahmen zu den FFH-LRT ist auch die vorhandene Strandnutzung zu prüfen und zu dokumentieren, um die aktuelle Strandnutzung über längere Zeiträume darstellen zu können.
- 10.2 Nach Umsetzung des Vorhabens (dass heißt mind. 50% der geplanten Bebauung müssten realisiert sein), ist drei Jahre lang 3x jährlich (Frühjahr, Sommer, Spätherbst) je eine Erfassung und Bewertung der o.g. FFH-LRT im betrachteten Strandabschnitt vorzunehmen und zu dokumentieren. Zu berücksichtigen sind der Erhaltungszustand und die Flächenausdehnung der FFH-LRT. Im Rahmen der Aufnahmen zu den FFH-LRT ist auch die vorhandene Strandnutzung zu prüfen und zu dokumentieren, um die aktuelle Strandnutzung über längere Zeiträume darstellen zu können.
- 10.3 Führen die Maßnahmen des Nutzungsausschlusses entlang der Steilküste zu keinen Verbesserungen insbesondere der FFH-LRT: 1210 Einjährige Spülsäume und 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände und sind für die benannten FFH-LRT im betrachteten Strandabschnitt erhebliche Verschlechterungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen, zu verzeichnen, sind weiterführende Maßnahmen zum Schutz der FFH LRT erforderlich, die ebenfalls durch ein dreijähriges Monitoring zu prüfen sind.
- 10.4 Im Rahmen des Monitoring ist weiterhin zu prüfen, ob eine positive Entwicklung der FFH-Lebensraumtypen eine Reduzierung von Vermeidungsmaßnahmen (zum Beispiel Nutzungsausschluss) zulassen würde. Damit soll die tatsächliche Notwendigkeit der im Rahmen der FFH-VU festgelegten Maßnahmen geprüft werden.

# Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Stadt Dassow  
Über das Amt Schönberger Land  
Dassower Straße 4  
23923 Schönberg

Auskunft erteilt Ihnen:

**Heike Gielow**

Dienstgebäude:

**Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen**

Zimmer	Telefon	Fax
2.218	03841/30406314	304086314

E-Mail:

**h.gielow@nordwesmecklenburg.de**

Unser Zeichen:

**13058022-B-Plan Nr. 21-2.Ä-2013**

Ort, Datum:

**Grevesmühlen, 08.05.2013**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow**

**Hier: Antrag auf Genehmigung vom 28.01.2013 – Eingang am 12.02.2013**

Die von der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 19.12.2012 beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen“ wird gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414) in der am Tag der Genehmigung gültigen Fassung, mit nachfolgenden Hinweisen

**genehmigt.**

### Hinweise

1. Unter Pkt. I.1. Unterpunkt 4 wurde im Genehmigungsexemplar vergessen „Fünf“ zu streichen bzw. wegzulassen. Der Plan ist entsprechend dem Festsetzungswillen redaktionell anzupassen.
2. Die Festsetzung I. 3. wurde unter Pkt. 3 zur Höhenlage aufgenommen. Das heißt die Festsetzung steht im Zusammenhang mit den Maßbestimmungsfaktoren des § 16 BauNVO. Dieser Rechtsbezug ist zur Eindeutigkeit aufzunehmen.
3. Unter Pkt. I.3 wurde ergänzend die Festsetzung aufgenommen, dass die festgesetzte Traufhöhe nicht für Traufen von **untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen** (z. B. Krüppelwalm, Quergiebel, etc.) gilt. Da es in der Vergangenheit immer wieder Streitigkeiten zwischen Antragstellern, Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde in der Auslegung solcher Festsetzungen gab, empfehle ich die Begriffe -untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Dachaufbauten- in der Festsetzung zu erläutern. Nach der gängigen Kommentierung und Rechtsprechung sind als untergeordnete Teile in diesem Sinne Gebäudeteile anzusehen, wenn sie selbst keine oder nur wenig nutzbare Fläche haben und sich ihre Funktion darin erschöpft, entweder die dahinter liegenden Räume zu belichten bzw. deren Raumwirkung zu steigern oder als Gestaltungselement die Fassade zu gliedern. Zusätzlich gewonnene Nutzfläche kann

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599  
E-Mail: [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)



Bankverbindung:

Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549

IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Homepage: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

daher ein Indiz dafür sein, dass ein Gebäudeteil nicht mehr untergeordnet ist. So auch in der Auslegung zu § 23 Abs. 2 und 3 Sätze 2 BauNVO. Andernfalls sind diese nach Art und Umfang zu bestimmen, um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen. Die Gemeinde benennt als untergeordnete Gebäudeteile (Quergiebel, Krüppelwalm etc.) Ich empfehle für den Quergiebel die Synonyme Zwerchgiebel und Fontispieß aufzunehmen, um Übereinstimmung zu den örtlichen Bauvorschriften herzustellen und den Quergiebel zudem als einen unmittelbar auf der Wand aufsitzenden Dachausbau zu definieren. Krüppelwalm ist eine Dachform und kein "Gebäudeteil" und von daher zu streichen.

4. Im letzten Satz unter Punkt II.3. wurden die zuvor gefassten Festsetzungen zusammengefasst. Da es in den Festsetzungen einen Unterschied zwischen Dachaufbauten, Gebäudeteilen und Anbauten gibt, müssen sich diese auch in dieser Festsetzung wiederfinden und nicht wie hier geschehen die Anbauten als Beispiele für die Gebäudeteile aufgezählt werden.

Die Genehmigung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich, das heißt entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde, bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln in der Abwägung, sowie deren Rechtsfolgen unter Bezug auf §§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern hinzuweisen.

Ich bitte um Übersendung einer Kopie der Bekanntmachung, einschließlich einer ausgefertigten Planzeichnung und der Begründung. Die Verfahrensakte sende ich in der Anlage zu meiner Entlastung zurück. Ein Genehmigungsexemplar nehme ich zu meinen Unterlagen.

#### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen **Bescheid** kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, Rostocker Str. 76, in 23970 Wismar oder Börzower Weg 3, in 23936 Grevesmühlen Widerspruch erhoben werden. Gegen diesen **Bescheid** kann auch innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323a, 19055 Schwerin schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Klage ist gegen die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu richten.

Im Auftrag



Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

#### Anlage

1 Verfahrensordner

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599  
E-Mail: [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)



Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Homepage: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT DASSOW FÜR DEN ORTSTEIL ROSENHAGEN / SONDERGEBIET FÜR FERIEHÄUSER UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ ÖSTLICH DER GEWACHSENEN ORTSLAGE ROSENHAGEN

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

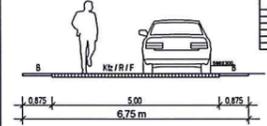
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 11. Dezember 1990 (BGBl. I S. 29) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



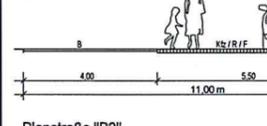
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt für im Zusammenhang mit den tatsächlichen Festsetzungen -Teil B-.

## EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

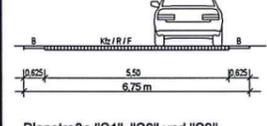
Planstraße "A"



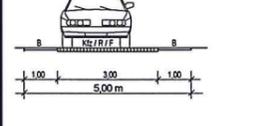
Planstraße "B1" Schnitt B1



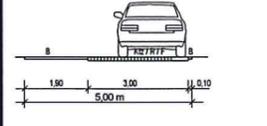
Planstraße "B2" Schnitt B2



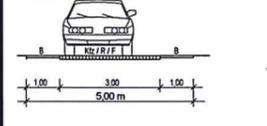
Planstraße "C1", "C2" und "C3"



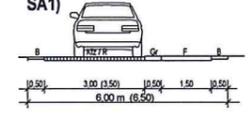
Planstraße "D1" und "D2"



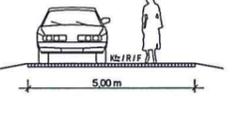
Planstraße "D4" Hararieweg



Planstraße "D3" SA1



Flächen mit GFL-R



## SATZUNG

DER STADT DASSOW ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 FÜR DEN ORTSTEIL ROSENHAGEN / SONDERGEBIET FÜR FERIEHÄUSER UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ ÖSTLICH DER GEWACHSENEN ORTSLAGE ROSENHAGEN GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2009 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom ... sowie nach Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen,



## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SO V11 i 0,25 TH <sub>max</sub> = 3,00m FH <sub>max</sub> = 4,30m H <sub>max</sub> = 8,50m U <sub>max</sub> = 10,00m DN 47°-49°	SO V12 i 0,25 TH <sub>max</sub> = 3,00m FH <sub>max</sub> = 4,30m H <sub>max</sub> = 8,50m U <sub>max</sub> = 10,00m DN 47°-49°	SO F11 i 0,25 TH <sub>max</sub> = 3,00m FH <sub>max</sub> = 4,30m H <sub>max</sub> = 8,50m U <sub>max</sub> = 10,00m DN 47°-49°	SO F12 i 0,25 TH <sub>max</sub> = 3,00m FH <sub>max</sub> = 4,30m H <sub>max</sub> = 8,50m U <sub>max</sub> = 10,00m DN 47°-49°	WA 1 i 0,25 TH <sub>max</sub> = 3,00m FH <sub>max</sub> = 4,30m H <sub>max</sub> = 8,50m U <sub>max</sub> = 10,00m DN 47°-49°
--	--	--	--	--

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

- BEBAUUNGSPLAN**
  - DE FÜR DIE BEBAUUNG VORGEZEIGTEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - Algemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
  - Sondergebiete (gem. § 10 (4) BauNVO)
    - Ferienhausgebiet
    - Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)
      - Versorgung und Infrastruktur
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25
  - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
  - Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
  - Höhe in Metern über Bezugspunkt, höchstens 0,50 m über Uferlinie des PFB (Regenwasserentlastungsbecken)
- BAUWEISE, BAUFORM, BAUFORMEN**
  - Offene Bauweise
  - Baugrenze
    - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - nur Einzelhäuser zulässig
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegleitgrün
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (offiziell)
  - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Hararieweg
  - Geh- und Radweg
  - Stelplätze auf privater Verkehrsfläche
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
  - Veranschaulichter Verlauf von Leitungen, oberirdisch
  - unterirdisch
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTLADUNG UND ABWASSERREINIGUNG SOWIE FÜR ANLAGERUNGEN**
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Regenwasserentlastungsbecken
  - Trallo
- GRÜNFLÄCHEN**
  - private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
  - Schutzpflanzung
  - Obstwiese
  - SÄ1) Sportplatz
  - SÄ1) Obstwiese, ohne Spielbereich
  - SÄ1) Obstwiese, mit Spielbereich
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN**
  - Flächen für Aufschüttungen
- ANFRIEDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BRÜCKEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - bei schmalen Flächen
  - Erhaltungsbereich für Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
  - SÄ1) GGA Gemeinschaftsanlagen
  - SÄ1) Bereitstellungsplätze für Müllbehälter
  - Informationsstiel
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WS-Wurzelschutzabstand 1,5 m)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S-Schuttbereich)
  - Die schraffierten Flächen enthält die Signatur
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
  - SÄ1) Grenze des flächenlichen Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Dassow
  - SÄ2) Teilbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow
  - Höhenbezugspunkt, z.B. 19,80 m u. NN

### II. FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

DN 47°-49° Dachneigung, hier von 40° bis 48°

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude, Wohngebäude / Nebengebäude
- geplante Gebäude
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Nebengebäude
- künftig entfallende Darstellung, z.B. oberirdische Leitung, Rückbau ist bereits erfolgt
- Bezeichnung in Metern
- mögliche Anordnung von Parkplätzen
- Bezeichnung der Baugeweise mit laufender Nr.
- in Aussicht genommene Grundstücksteilungen
- Schichtrechte
- beispielhafte Anpflanzung von Einzelbäumen
- Lagefestpunkt des Landesvermessungsamtes
- Kennzeichnung von Wegen innerhalb Grünflächen
- geplanter Standort für Buswarte/Buschalen
- Müllbehälterstandort
- SÄ1) Kennzeichnung der Änderungen in Plan nach Rd. Nr.
- SÄ1) Kennzeichnung von Änderungen gemäß Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 21
- SÄ2) Kennzeichnung von Änderungen gemäß Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 21