

Amt Schönberger Land

Informationsvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0164/2015 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	19.06.2015						
	Telefon:	038828-330-157						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow für den Bereich westlich der Herrmann-Litzendorf-Straße								
Beratungsfolge		Abstimmung:						
01.07.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						

Sachverhalt:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow westlich der Herrmann-Litzendorf-Straße wurde am 10.04.2013 beschlossen. Es wurde zum Vorentwurf über Bauart und Weise bereits beraten. Die Planung der Erschließung ist vorangeschritten.

Die erforderlichen Verträge mit der LGE Schwerin sind kurz vor dem Abschluss, sodass das Bauleitverfahren kurzfristig fortgeführt werden kann.

In der Anlage sind daher noch einmal seinerzeit abgestimmte Ziele des Bebauungsplanes sowie Zielsetzungen zum Straßenbau und zur beabsichtigten Rodung von Gehölzen im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung beigefügt.

Die Unterlagen dienen der Information und aktualisierten Abstimmung zur Fortführung des Bauleitverfahrens.

Anlage:

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus:

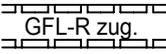
Planzeichnung Teil A

Textteil B

Lageplan Straßenbau mit Kennzeichnung Rodung von Gehölzen im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

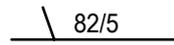
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
0,3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, hier GRZ 0,3, als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
$TH_{max} = 4,00m$	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
$FH_{max} = 9,50m$	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
$GH_{max} = 7,00m$	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdische Leitung (AW=Abwasser, TW=Trinkwasser, RW=Regenwasser, DL=Druckleitung)	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20, 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN Anpflanzen: Baum	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Naschendorf	§ 9 (7) BauGB

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN max. 46°

Dachneigung als Höchstmaß, hier maximal 46°

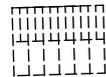
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude, Wohn- und Nebengebäude



geplante Gebäude, beispielhaft



Bemaßung in Metern



in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



künftig entfallende Darstellung, z.B. Leitung



vorhandene Bäume

TEIL B – TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT DASSOW FÜR DEN BEREICH WESTLICH DER HERMANN-LITZENDORF-STRASSE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 BauNVO Tankstellen
- und werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Dop-pelhäusern ist nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Es gelten die gemäß Planzeichnung-Teil A festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugren-zen bestimmt.

**5. NEBENANLAGEN, GARGAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.

Kleine Windenergieanlagen, die die Bedeutung einer Nebenanlage nicht überschreiten, sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Garagen und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für Aufstellplätze von Müllbehältern.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

**7. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

7.1 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe, der Firsthöhe sowie der Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), ebenso für die Sockelhöhe.

7.2 Für die Festsetzungen der Trauf-, First- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude gelten folgende obere Bezugspunkte:

- Traufhöhe: ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand.

- Firsthöhe: ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

- Gebäudehöhe: ist der höchste Punkt des Gebäudes (Attika bzw. Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand).

Maßgeblich ist das eingedeckte Dach.

Es gelten die gemäß Planzeichnung-Teil A festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

7.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.

II. ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauGB)

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

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

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm.
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.

Obstbäume- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.

Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Linden in Sorten (*Tilia cordata* „Rancho“ oder gleichwertig).

Obstbäume, bevorzugt alter Sorten

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

Sträucher

Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* /
C. laevigata), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spi-
nosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkir-
sche (*Lonicera xylosteum*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa*
ssp.), Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schnee-
ball (*Viburnum opulus*), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für eine Nachpflanzung sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanz-
liste unter II.1 zu verwenden. Die Verwendung von Ziergehölzen ist jedoch zulässig.

3. AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen für Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisie-
rung des Bebauungsplanes sind auf externen Flächen zu realisieren.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

1. DÄCHER

- 1.1 Hauptgebäude sind mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächern zu errichten. Zulässig sind auch Flachdächer oder Pultdächer für zweigeschossige Gebäude. Die geneigten Dächer der Hauptbaukörper sind nur mit roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung zulässig. Die Dacheindeckung der flach geneigten Dächer mit maximal 25° Dachneigung sind darüber hinaus auch aus Metall herzustellen. Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung sind als bituminöse Dächer oder als Gründächer herzustellen.
- 1.2 Die Gesamtbreite aller Dachgauben eines Daches darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
- 1.3 Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

2. FASSADEN

- 2.1 Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.
- 2.2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind zulässig:
 - als Putzfassade
 - als Sichtmauerwerk (Klinker).
 - als Kombination der vorgenannten Ausführungen.
 - als Kombination der jeweils vorgenannten Ausführungen mit einer Holzfassade.
- 2.2 Die Fassaden von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes, oder mit einer Holzfassade zu errichten.
- 2.3 Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.
- 2.4 Dachüberstände sind bis zu 40cm an den Giebeln und bis zu 60 cm an den Traufen erlaubt. Diese Regelung gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

3. WERBEANLAGEN

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig.
- 3.2 Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

4. EINFRIEDUNG

- 4.1 Die hintere Einfriedung der Grundstücke zur Landschaft hin darf maximal 1,50 m hoch sein. Die Einfriedung soll mindestens zu 50 % durchlässig sein. Alternativ sind Einfriedungen auch in Form von Mauern und einer darauf befindlichen Bepflanzung zulässig.
- 4.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m, als Hecken maximal 1,50m, nicht überschreiten.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter III.1 bis III.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. MUNITIONSFUNDE

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

2. BAU- UND KUNSTDENKMALE, BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

3. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

4. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 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 § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5. ALTLASTEN BZW. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nach derzeitigem Stand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen.

Hinweise auf Altlasten und altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind der Landrätin des Landkreises als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

6. FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Ob sich Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung befinden, wird während des Planverfahrens ermittelt

7. BUNDESBODENSCHUTZGESETZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche 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 Vorhabenträger 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 Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

