

# Amt Schönberger Land

<b>Informationsvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0206/2015</b>	<b>- Fachbereich IV</b>				
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>					
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>					
	<b>Datum:</b>	<b>25.08.2015</b>					
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-157</b>					
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de</b>					
<b>Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Dassow "Barendorf-Seestern" -Information zum Entwurfsstand sowie Abstimmung der weiteren Vorgehensweise</b>							
<b>Beratungsfolge</b> Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus					Abstimmung:		
					Ja	Nein	Enth.

## **Sachverhalt:**

Die Stadt Dassow hat sich in der letzten Stadtvertreterversammlung im Zusammenhang mit dem Widerspruch zum Flächennutzungsplan auch mit dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seestern Barendorf“ beschäftigt.

Neue Ziele für die Errichtung einer Pension mit Versorgung und Infrastruktur einschließlich der Verträglichkeit des Vorhabens sollen geprüft werden.

Hierzu hat es mit dem Investor am 17.08.2015 und dem hier tätigen Planungsbüro Mahnel aus Grevesmühlen Abstimmungen zu den zukünftigen Planzielen und Inhalten des Bebauungsplanes sowie der weiteren Vorgehensweise gegeben.

Die in der Anlage beigefügten Unterlagen stellen abgestimmte Planinhalte dar und sollen über die weitere Vorgehensweise informieren.

## **Anlage:**

Vermerk Planungsbüro PBM  
B-Plan Nr. 19 – Ursprungsentwurf-Stand 2006  
B-Plan Nr. 19 – erneuter Entwurf- Stand 2009  
B-Plan Nr. 19 – Darstellung neuer Ziele 2015

---

## **Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Dassow „Barendorf Seestern“ Abstimmung zum Entwurf sowie weitere Vorgehensweise**

---

### **1. Grundlagen**

Grundlagen für die Erörterung stellen dar:

- Der Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Dassow mit einem Stand der Abwägung vom 12. Juli 2006 bestehend aus:
  - o Plan, Teil A, Auszug und
  - o Text, Teil B.
  
- Der Erneute Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 19 vom 03. Juni 2009, bestehend aus:
  - o Plan, Teil A, Auszug und
  - o Text, Teil B.

### **2. Derzeitiger Stand**

Unter Berücksichtigung des Bescheides zur Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow wurde herausgearbeitet, dass mit dem Bebauungsplan bzw. mit der betroffenen Teilfläche durch den Vorhabenträger erneut das Verfahren geführt werden kann.

Das Planungsziel ist die Errichtung einer Pension/Hotel zzgl. Infrastruktur und Wohnung für Betriebs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Die touristische Infrastruktur ist für die Stadt Dassow wichtig und auch die sanitäre Infrastruktur bedarf der Ergänzung.

### **3. Planübersicht**

Für die Erörterung wird eine Planübersicht auf der Grundlage des Planstandes Abwägung vom 12. Juli 2006 genutzt.

Danach sind die Bauflächen entsprechend neu zuzuordnen.

- Teilfläche 1: ist für die Belange der Infrastruktur zu nutzen, dies ausschließlich.
- Teilfläche 2: kann alle Nutzungen aufnehmen; maßgeblich sicherlich die Beherbergung und auch Teile der Infrastruktur.
- Teilfläche 3: berücksichtigt die Grünflächen, auf denen auch entsprechend Spiel- und Sportanlagen entstehen sollen.

Daneben sind Stellplätze entsprechend dargestellt.

Die Teilflächen 1, 2 und 3 werden entsprechend dargestellt; ebenso die Stellplätze. Für die Darstellung der Teilfläche 3 wird von dem ursprünglichen erneuten Entwurf vom 03. Juni 2009 die Baufläche wieder soweit reduziert, wie es in der ursprünglich gemäß Abwägung von 2006 dargestellten Fassung der Fall war. Die Darstellung der heutigen Ziele erfolgt auf dem Konzept vom 03. Juni 2009, da die ALK ( im Unterschied zur Plangrundlage von 2006) die seinerzeit zu beachtende reale Katastersituation berücksichtigt.

#### **4. Schlussfolgerung**

Auf der Grundlage der Diskussion soll das Gespräch mit Behörden und TÖB gesucht werden; zunächst mit dem Landkreis, um die Eingangsbedingungen und Daten für die Verträglichkeitsnachweise in Bezug auf die Europäische Schutzgebietskulisse zu führen. Maßgebliches Ziel ist es, den Strand dadurch zu entlasten, dass ein infrastrukturelles Angebot in dem Zugangsbereich zum Strand und nicht auf Strandflächen unterbreitet wird. Damit sollen die Schutzanforderungen der LRT am Strand entsprechend beachtet und gewürdigt.

Aufgestellt für den SWT-Ausschuss der Stadt Dassow am 03.09.2015

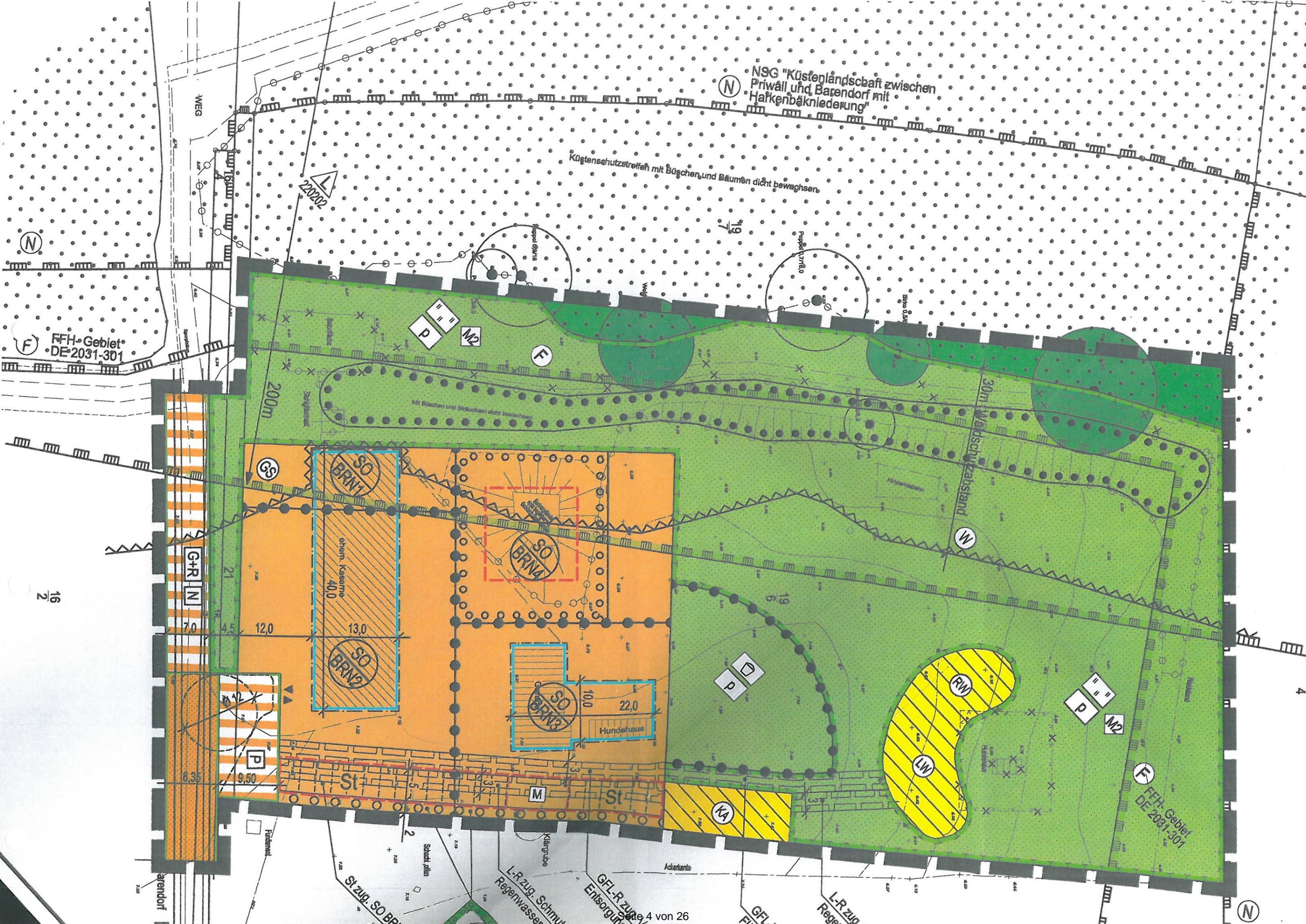
Dipl.-Ing. Ronald Mahnel  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

NSG "Küstenlandschaft zwischen  
Prüwall und Batendorf mit  
Hafkenbäkniederung"

Küstenschutzstreifen mit Büschen und Bäumen dicht bewachsen

FFH-Gebiet  
DE 2031-301

FFH-Gebiet  
DE 2031-301



16/2

4

# TEIL B - T E X T

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT DASSOW (BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER EHEMALIGEN GEMEINDE HARKENSEE) FÜR DEN ORTSTEIL BARENDORF FÜR DAS GEBIET „SEESTERN BARENDORF“ (§ 9 ABS. 1 UND 2 BAUGB)**

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

#### **SONSTIGES SONDERGEBIET – BEHERBERGUNG FÜR RADWANDERER UND NATURFREUNDE (SO BRN) (§ 11 BauNVO)**

- 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Beherbergung für Radwanderer und Naturfreunde - SO BRN 1 sind nur Anlagen und Einrichtungen für die touristische Infrastruktur zulässig. Dazu zählen insbesondere Anlagen und Einrichtungen für Imbiss, WC, DLRG-Station, Bistro, Café, Strandversorgung, .... Im Obergeschoss des Gebäudes innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Beherbergung für Radwanderer und Naturfreunde - SO BRN 1 sind Nutzungen gemäß I.1.2 und I.1.3 zulässig.
- 1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Beherbergung für Radwanderer und Naturfreunde - SO BRN 2 ist nur ausnahmsweise zulässig: Eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und nur im Obergeschoss.
- 1.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Beherbergung für Radwanderer und Naturfreunde - SO BRN 2 sind Beherbergungsmöglichkeiten in Form von Herbergszimmern und -wohnungen zulässig. Die Gesamtkapazität darf 50 Betten nicht überschreiten. Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, die den Festsetzungen des SO BRN 1-Gebietes entsprechen, sind zulässig.
- 1.4 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Beherbergung für Radwanderer und Naturfreunde - SO BRN 3 sind nur Nebenanlagen und Garagen zulässig, die den Hauptnutzungen der Gebiete SO BRN 1 und SO BRN 2 dienen und diesen deutlich untergeordnet sind.
- 1.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO BRN 4 ist ausschließlich Lagernutzung in dem vorhandenen Kellergeschoss zulässig.

### **2. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 2.1 **Bezugshöhe**  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude, Trauf- und Firsthöhen gilt die Höhe des anstehenden Geländes mit 7,50 m ü.HN. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe (FH) ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Für die Sonstigen Sondergebiete SO BRN 1 und SO BRN 2 gilt für den allgemeinen Fall die Regelfestsetzung, für den Fall der Erhaltung der Zweigeschossigkeit. Für diesen Fall darf die Firsthöhe maximal 7,50 m betragen. Ausnahmsweise ist bei Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss, bei einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m, eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Für das Sonstige Sondergebiet SO BRN 3 ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Firsthöhe von 6,00 m zulässig.

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

- 3.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb von Baugrenzen des SO BRN 3-Gebietes zulässig. Ausnahmsweise sind Standorte für Müllbehälter außerhalb von Baugrenzen zulässig. Sie sind in den Fällen jedoch entsprechend einzufrieden.
- 3.2 Garagen sind nur innerhalb von Baugrenzen des SO BRN 3-Gebietes zulässig.
- 3.3 Stellplätze sind nur innerhalb der SO BRN 2 und SO BRN 3-Gebiete und nur als offene Stellplätze und nur außerhalb von Baugrenzen zulässig.

### **4. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - WALDSCHUTZABSTAND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den festgesetzten Waldschutzabstandsflächen innerhalb der SO-Gebiete ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen unzulässig.

### **5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“, die als Notfallzufahrt festgesetzt ist, ist nur im Not-/ Havariefall zulässig.

## **II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

### **1. BAUKÖRPERGESTALTUNG**

Zur Gliederung der Fassade der baulichen Anlage innerhalb des SO BRN 1 und SO BRN 2-Gebietes ist in Abständen von maximal 8,00 m auf der Südwestseite des Gebäudes eine Pergolenkonstruktion vorzusehen sofern das Gebäude zweigeschossig ist.

### **2. DÄCHER**

Die Dächer sind als symmetrische Dächer auszubilden und nur mit rotfarbenen Dachziegeln oder mit Reet zu decken. Ausnahmen sind für Flachdächer hinsichtlich der Materialwahl zulässig. Dachneigungen sind bis maximal 40° zulässig, die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind Dachziegel mit einfacher Engobe).

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig und dürfen  $\frac{1}{4}$  der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den Ortsgängen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens drei Dachziegelreihen durchgehen. Unzulässig sind liegende Dachfenster.

### **3. AUSSENWÄNDE**

Für die Außenwandgestaltung ist Verblendmauerwerk unzulässig. Glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Ebenso sind mit Holzverkleidungen versehene Außenfassaden nur in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Der Blockhausstil ist unzulässig.

Nicht zulässig ist für die Außenwandgestaltung die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen.

### **4. ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden.

### **5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN**

Als Befestigungsarten sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig sind auch wassergebundene Decken. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist unzulässig.

### **6. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur als Schilder an dem Gebäude bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Angestrahelte Werbeanlagen sind zulässig.

### **7. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen der Grundstücke sind nur als lebende Hecke zulässig. Ausnahmsweise ist zur Einfriedung auch ein Zaun aus Metall oder Holz zulässig, der in diesem Fall jedoch ausschließlich mit dahinter gepflanzter Hecke zulässig ist.

### **8. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld 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 a und b BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB)**

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

**1.1 Für Bepflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind vorwiegend heimische  
und standortgerechte Gehölze folgender Arten und Qualitäten zu verwenden:**

Bäume 1. Ordnung als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18- 20 cm:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden  
(*Salix alba*, *Salix fragilis*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Schwarz- Erle (*Alnus  
glutinosa*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer  
platanoides*),

Bäume 2. Ordnung als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18- 20 cm:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Eberesche  
(*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula pendula*),

Sträucher als Str., 2 x v., 125 - 150 cm:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Holunder  
(*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche  
(*Lonicera xylosteum*), Strauchrosen in Arten und Sorten (*Rosa*) Weiden in  
Arten und Sorten (*Salix*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),

Klettergehölze:

Efeu (*Hedera helix*), Clematis in Arten und Sorten, Echtes Geißblatt (*Lonicera  
caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Jungfernebe  
(*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“).

- 1.2 Maßnahmenfläche M1: Innerhalb des Plangebietes ist eine 2,0 m breite Hecke anzulegen. Die Heckenanpflanzung ist 2-reihig mit Reihen- und Pflanzabständen von 1,0 m auszuführen. Für die Anpflanzung ist nur die Verwendung von standortheimischen Laubgehölzen entsprechend der Gehölzliste unter III.1.1, in der Qualität verpflanzter Strauch Höhe 125-150 cm, zulässig. Alle 10 m ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Baumpflanzungen, Arten entsprechend der Gehölzliste, sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm auszuführen. Für eine erfolgreiche Entwicklung der Flächen ist eine Pflege über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren vorzusehen.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzflächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter III.1.1 nachzupflanzen.

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

- 3.1 Maßnahmenfläche M2: Die mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzten privaten Grünflächen sind als extensive gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln. Auf maximal 30 % der Gesamtfläche ist die Herstellung sowie der Erhalt von nicht- oder teilversiegelten Wegen und Kommunikationsflächen zulässig. Die Pflanzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen ist zulässig. Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste unter III.1 zu verwenden.  
Die Pflege der Wiesenfläche ist durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr sicherzustellen.
- 3.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung von Anlagen zur Sport- Freizeit- und Spielplatznutzung zulässig. Die Pflanzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen ist zulässig. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste unter III.1 zu verwenden. Die verbleibende nicht bepflanzte oder genutzte Grünfläche ist als Rasenfläche mit der Rasensaatmischung RSM. 2.1 -Gebrauchsrasen - Standard herzustellen.

## **IV. HINWEISE**

### **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, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12 ff) unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Wenn in ein Denkmal eingegriffen wird, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

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

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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).

### **3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft kann durch den Landkreis keine Gewähr für die Freiheit des Grundstücks von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen werden. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

### **4. MUNITIONSFUNDE**

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

### **5. LAGEFESTPUNKTE DES AMTLICH GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Lagefestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf eine gesonderte Information erfolgt.

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. In der Örtlichkeit sind diese Festsetzpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. („vermarkt“).

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

### **6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im Gebiet herzustellen.

### **7. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN**

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Geplante Beleuchtungsanlagen oder angestrahlte Werbeanlagen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen.

## **8. 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 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, ist Vorsorge zu tragen, 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 langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit 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.

## **9. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

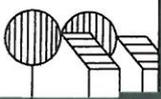
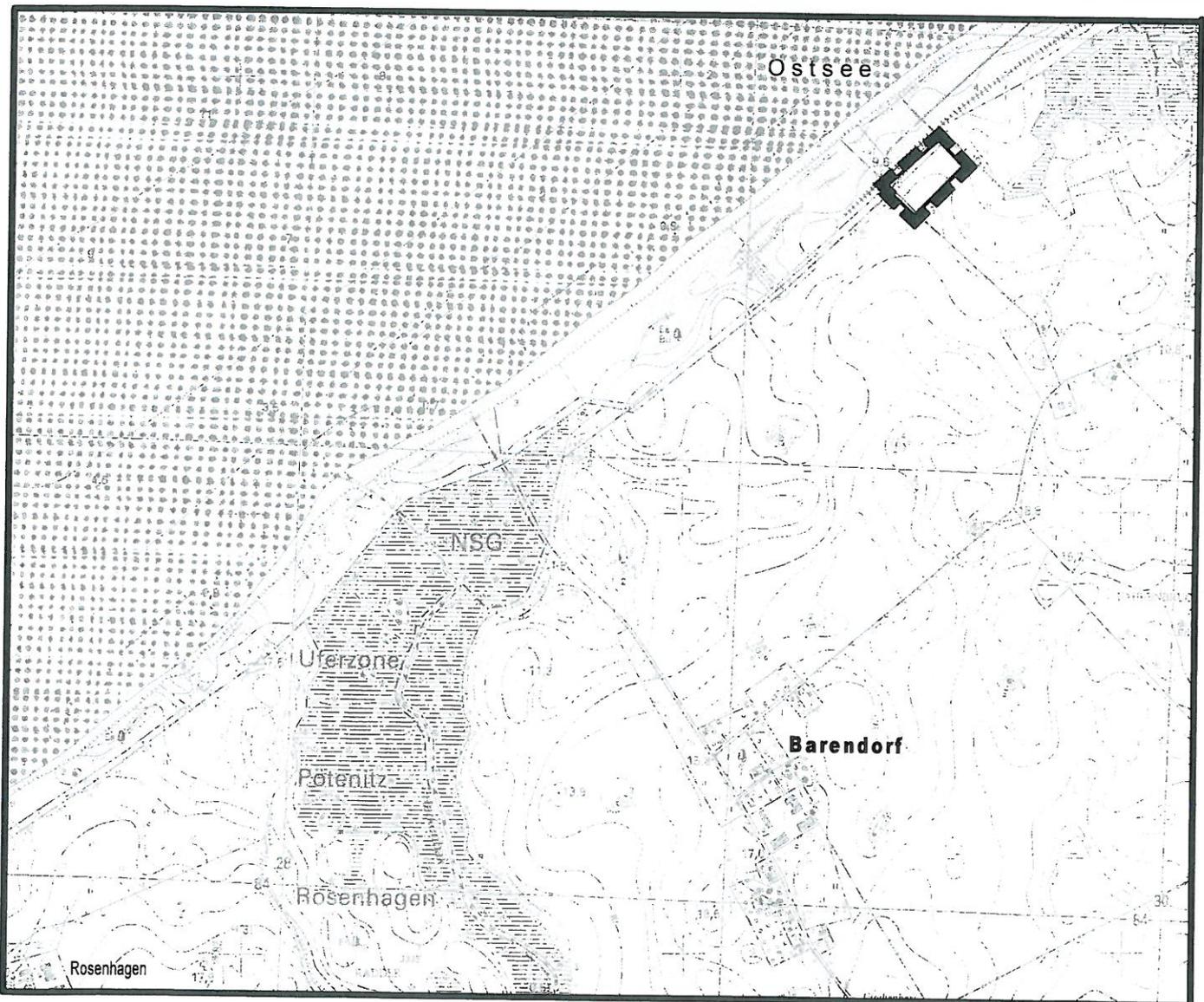
Alle Baumaßnahmen sind vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

## **10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

# SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
DER STADT DASSOW  
(BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER  
EHEMALIGEN GEMEINDE HARKENSEE)  
FÜR DEN ORTSTEIL BARENDORF  
FÜR DAS GEBIET "SEESTERN BARENDORF"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 03. Juni 2009

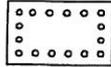
**ERNEUTER ENTWURF**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Sonstiges Sondergebiet (gem. § 10 Abs. 4 BauNVO) - Ferienhaus	Par. 9 (1) 1 BauGB
0,3	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Grundflächenzahl, z.B. 0,3	Par. 9 (1) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	
TH <sub>max</sub> = 4,00	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> = 9,50	Firshöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
o	<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> Offene Bauweise Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Ein- und Ausfahrt	
	Geh- und Radweg	
	Notfallzufahrt	
	<b>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN</b> Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Regenwasserrückhaltebecken	
	Kläranlage	
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> Grünflächen	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	private Grünflächen	
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Zeltplatz	
	Schutzgrün	
	Wiese	
	<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB

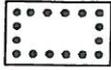
ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN Par. 9 (1) 25 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - schmale Flächen Par. 9 (1) 25a BauGB  
Par. 9 (6) BauGB



Anpflanzgebot für Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Par. 9 (1) 25b BauGB  
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Par. 9 (6) BauGB



Naturschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet



Gewässerschutzstreifen



IBA-Gebiet



FFH-Gebiet

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Spielflächen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Par. 9 (1) 4, 22 BauGB



Gemeinschaftsstellplätze



Müllbehältersammelplatz



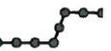
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (W-Waldschutzabstand) Par. 9 (1) 10 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Dassow (B-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee) für den Ortsteil Barendorf Par. 9 (7) BauGB  
für das Gebiet "Seestern Barendorf"



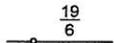
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. Par. 1 (4) BauGB



Hauptfirsrichtung

Par. 9 (1) 2 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



vorhandener Zaun



Höhenlinien, Höhen in Metern



vorhandene Böschung



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude



Bemaßung in Metern



Lagefestpunkt mit lfd. Nr. des geodätischen Meßpunktnetzes Mecklenburg-Vorpommern, außerhalb des Plangebietes



in Aussicht genommene Lage der Wendeanlage



Infradstruktur / Bistro / WC



Ferienhäuser



Stellplätze



öffentlicher Spielplatz



privater Spielplatz



Kläranlage



Regenwasserrückhaltebecken



Extensive Wiesenfläche



Zeltplatz

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Harkensee vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.  
Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister .....
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.  
Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister .....
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister .....
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister .....
5. Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Harkensee hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Dassow (B-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee) für den Ortsteil Barendorf für das Gebiet "Seestern Barendorf" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister .....
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Dassow (B-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee) für den Ortsteil Barendorf für das Gebiet "Seestern Barendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister .....
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf am ..... geprüft.  
Die Stadtvertretung hat am ..... den Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Dassow (B-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee) für den Ortsteil Barendorf für das Gebiet "Seestern Barendorf" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister .....
8. Der Erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Dassow (B-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee) für den Ortsteil Barendorf für das Gebiet "Seestern Barendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister .....
9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.  
....., den .....  
(Stempel) .....  
Unterschrift .....

10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Erneuten Entwurf am ..... geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Dassow (B-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee) für den Ortsteil Barendorf für das Gebiet "Seestern Barendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom .....  
Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Dassow (B-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee) für den Ortsteil Barendorf für das Gebiet "Seestern Barendorf" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

## SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT DASSOW  
(B-PLAN NR. 5 DER EHEMALIGEN GEMEINDE HARKENSEE)  
FÜR DEN ORTSTEIL BARENDORF FÜR DAS GEBIET "SEESTERN BARENDORF"  
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBL. M-V S. 468, ber. in GVOBL. S.612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauo M-V vom 16.12.2003 (GVOBL. M-V Nr. 17 S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Dassow (B-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee) für den Ortsteil Barendorf für das Gebiet "Seestern Barendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtliche Bauvorschrift, erlassen.

# TEIL B - T E X T

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT DASSOW (BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER EHEMALIGEN GEMEINDE HARKENSEE) FÜR DEN ORTSTEIL BARENDORF FÜR DAS GEBIET „SEESTERN BARENDORF“ (§ 9 ABS. 1 UND 2 BAUGB)**

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

#### **1.1 SONDERGEBIET FERIEHAUS (§ 10 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb des Sondergebietes Ferienhaus nach § 10 Abs. 4 BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zu Erholung zu dienen. Am Standort 1 ist zwingend ein Gebäude für Versorgung und Infrastruktur herzustellen.

### **2. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

#### **2.1 Bezugshöhe**

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude, Trauf- und Firsthöhen gilt die Höhe des anstehenden Geländes mit 7,50 m ü.HN. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe (FH) ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Traufhöhe darf maximal 4,00 m und die Firsthöhe maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt betragen.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür umgrenzten Flächen und nur als offene Stellplätze zulässig. Überdachte Stellplätze, Carports und/oder Garagen sind unzulässig.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

### **4. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - WALDSCHUTZABSTAND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den festgesetzten Waldschutzabstandsflächen innerhalb der SO-Gebiete ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen unzulässig.

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“, die als Notfallzufahrt festgesetzt ist, ist nur im Not-/ Havariefall zulässig.

## 6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUGRENZEN

Die innerhalb des Planes festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

## II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

### 1. BAUKÖRPERGESTALTUNG

Das Längen-Breiten-Verhältnis der Gebäude darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten; 1,3 als Längenmaß und 1 als Tiefen-/Breitenmaß.

### 2. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Dächer auszubilden und nur mit rotfarbenen Dachziegeln oder mit Reet zu decken. Ausnahmen sind für Flachdächer hinsichtlich der Materialwahl zulässig. Dachneigungen sind bis maximal 45° zulässig, die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind Dachziegel mit einfacher Engobe).

Dachaufbauten dürfen 1/3 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens drei Dachziegelreihen durchgehen. Unzulässig sind Dachflächenfenster (liegende Fenster).

### 3. AUSSENWÄNDE

Für die Außenwandgestaltung ist Verblendmauerwerk zulässig. Glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Ebenso sind mit Holzverkleidungen versehene Außenfassaden nur in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Der Blockhausstil ist unzulässig.

Nicht zulässig ist für die Außenwandgestaltung die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen.

### 4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden.

### 5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

Als Befestigungsarten sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig sind auch wassergebundene Decken. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist unzulässig.

## **6. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur als Schilder an dem Gebäude bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Angestrahelte Werbeanlagen sind zulässig.

## **7. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen der Grundstücke sind nur als lebende Hecke zulässig. Ausnahmsweise ist zur Einfriedung auch ein Zaun aus Metall oder Holz zulässig, der in diesem Fall jedoch ausschließlich mit dahinter gepflanzter Hecke zulässig ist.

## **8. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld 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 a und b BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Für Bepflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten und Qualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18- 20 cm:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden (*Salix alba*, *Salix fragilis*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),

Bäume 2. Ordnung als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18- 20 cm:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula pendula*),

Sträucher als Str., 2 x v., 125 - 150 cm:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Strauchrosen in Arten und Sorten (*Rosa*) Weiden in Arten und Sorten (*Salix*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),

Klettergehölze:

Efeu (*Hedera helix*), Clematis in Arten und Sorten, Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Jungfernebe (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“).

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzflächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter III.1.1 nachzupflanzen.

#### 3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1a BauGB)

- 3.1 Maßnahmefläche M1: Die mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in einer Breite von 3,00 m als Schutzpflanzung anzulegen. Die Heckenpflanzung ist zweireihig mit Reihen- und Pflanzabständen von 1,00 m auszuführen. Für die Anpflanzung ist nur die Verwendung von standortheimischen Laubgehölzen entsprechend der Gehölzliste unter III.1.1, in der Qualität verpflanzter Strauch, Höhe 125 – 150 cm zulässig. Alle 10 m ist ein Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Baumpflanzungen, Arten entsprechend der Gehölzliste, sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm auszuführen. Für eine erfolgreiche Entwicklung der Flächen ist eine Pflege über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren vorzusehen.

- 3.2 Maßnahmenfläche M2: Die mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzten privaten Grünflächen sind als extensive gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln. Auf maximal 30 % der Gesamtfläche ist die Herstellung sowie der Erhalt von nicht- oder teilversiegelten Wegen und Kommunikationsflächen zulässig. Die Pflanzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen ist zulässig. Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste unter III.1 zu verwenden.  
Die Pflege der Wiesenfläche ist durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr sicherzustellen.
- 3.3 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (öffentlicher und privater Spielplatzbereich) ist die Errichtung von Anlagen zur Sport- Freizeit- und Spielplatznutzung zulässig. Die Pflanzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen ist zulässig. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste unter III.1 zu verwenden. Die verbleibende nicht bepflanzte oder genutzte Grünfläche ist als Rasenfläche mit der Rasensaatmischung RSM. 2.1 - Gebrauchsrasen - Standard herzustellen.
- 3.4 Auf der Grünfläche Zeltplatz sind auf einer intensiv genutzten Rasenfläche kurzzeitig Möglichkeiten für das Aufstellen von Zelten zuzulassen.
- 3.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird an den Standorten der festgesetzten Einzelbäume entsprechend geprägt. Die übrigen Flächen sind als Rasenfläche, die auch entsprechend begangen werden kann, zu gestalten. Die Grünfläche ist als intensiv genutzte Rasenfläche zu entwickeln.

#### IV. HINWEISE

##### 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, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12 ff) unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Wenn in ein Denkmal eingegriffen wird, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

## 2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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).

## 3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft kann durch den Landkreis keine Gewähr für die Freiheit des Grundstücks von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen werden. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

## 4. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

## 5. LAGEFESTPUNKTE DES AMTLICH GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Lagefestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf eine gesonderte Information erfolgt.

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. In der Örtlichkeit sind diese Festsetzpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

## 6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im Gebiet herzustellen.

## **7. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN**

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Geplante Beleuchtungsanlagen oder angestrahlte Werbeanlagen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen.

## **8. 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 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, ist Vorsorge zu tragen, 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 langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit 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.

## **9. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Alle Baumaßnahmen sind 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. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

## **10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

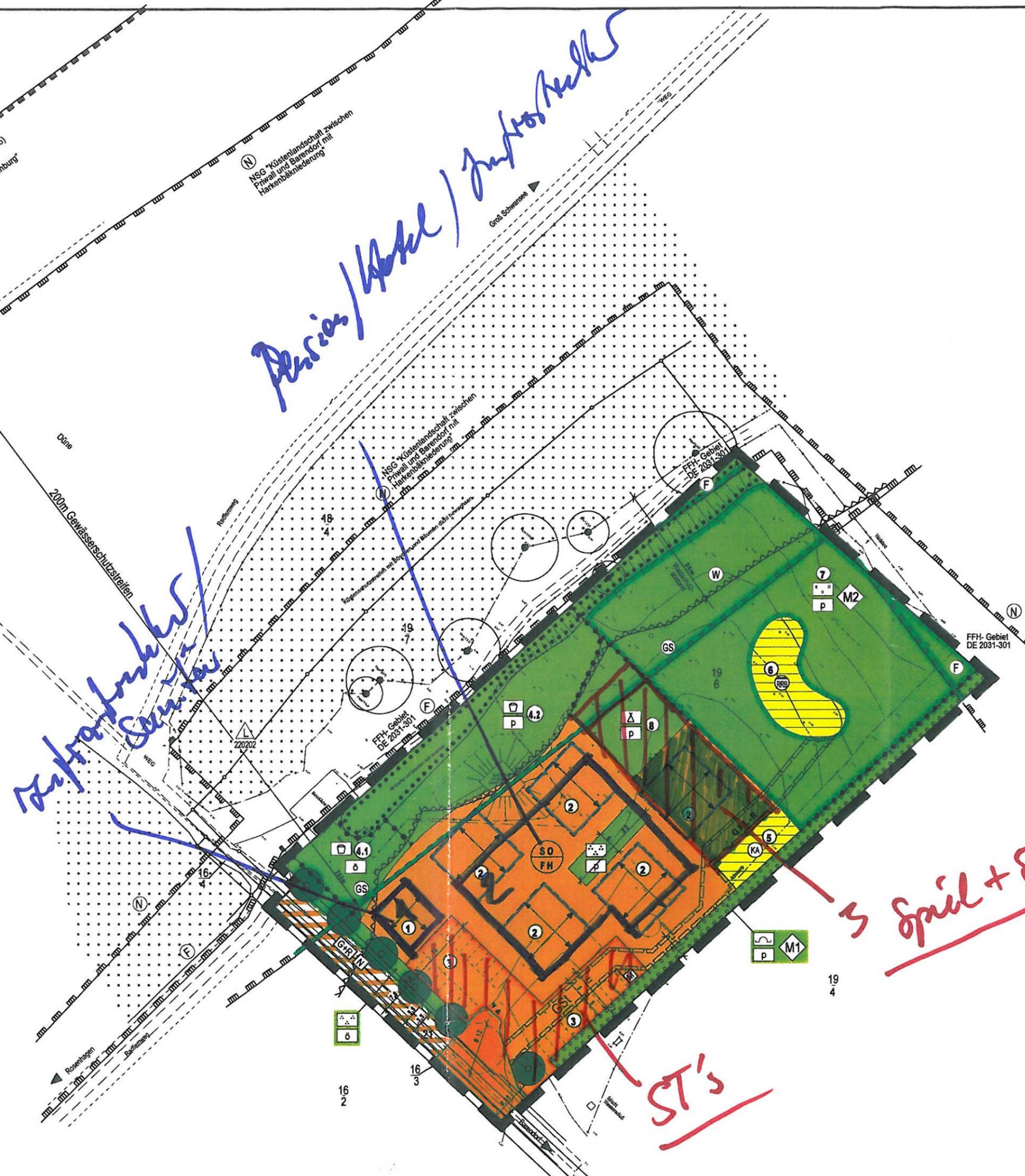
Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.



M 1 : 1.000

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>SO</b>
<b>FH</b>
SO
Sonstige Sondergebiet gem. § 10 (4) BauNVO
I
GRZ 0,3
$\triangle^0$
TH <sub>max</sub> = 4,00m
FH <sub>max</sub> = 9,50m



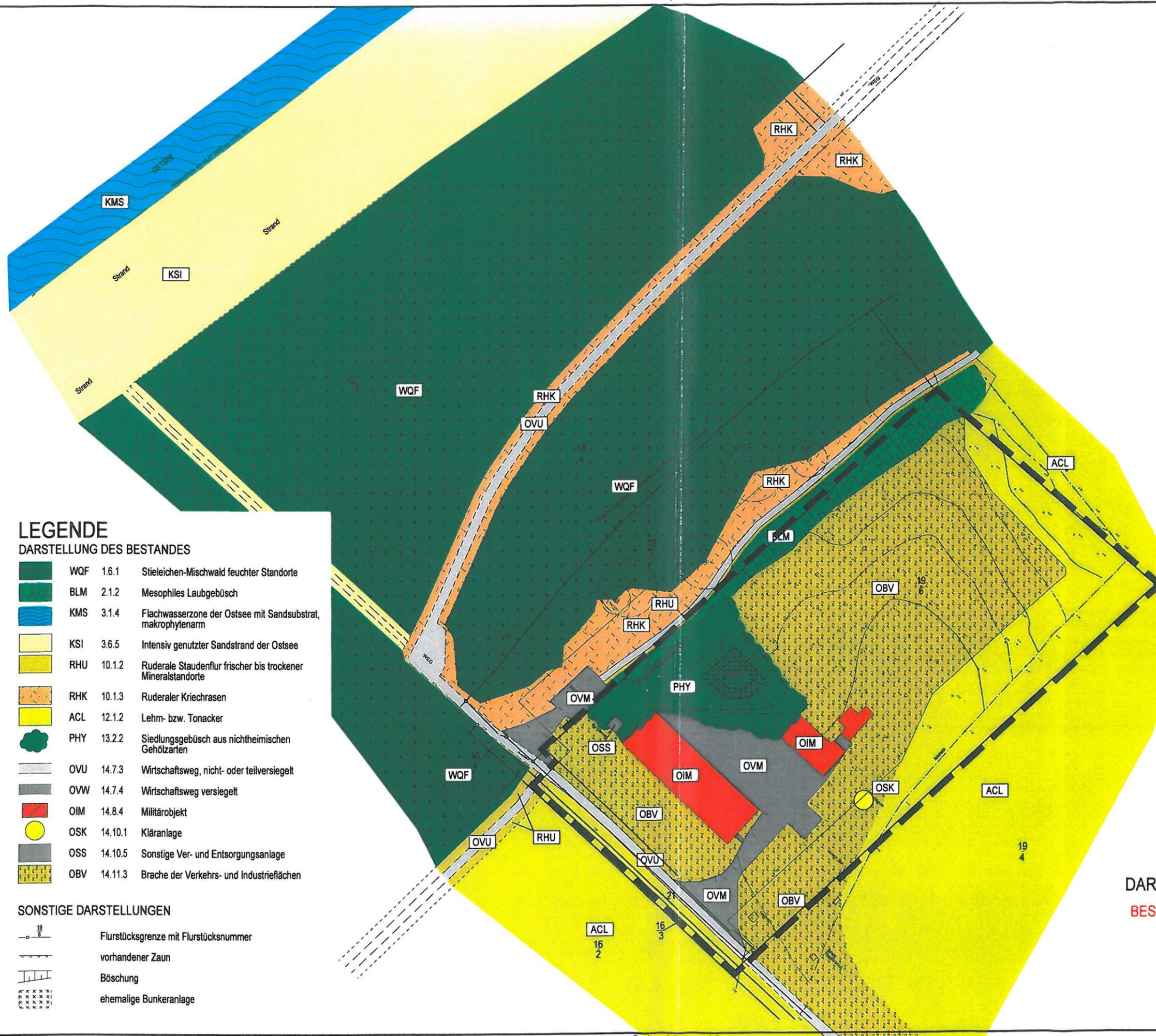
*3 Spiel + Sport*

*ST's*

Planungsstand 03. Juni 2009  
**ERNEUTER ENTWURF**



M 1 : 1.000



### LEGENDE

#### DARSTELLUNG DES BESTANDES

- WQF 1.6.1 Stieleichen-Mischwald feuchter Standorte
- BLM 2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch
- KMS 3.1.4 Flachwasserzone der Ostsee mit Sandsubstrat, makrophytenarm
- KSI 3.6.5 Intensiv genutzter Sandstrand der Ostsee
- RHU 10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHK 10.1.3 Ruderaler Kriechrasen
- ACL 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker
- PHY 13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- OVU 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVW 14.7.4 Wirtschaftsweg versiegelt
- OIM 14.8.4 Militärobjekt
- OSK 14.10.1 Kläranlage
- OSS 14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
- OBV 14.11.3 Brache der Verkehrs- und Industrieflächen

#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorhandener Zaun
- Böschung
- ehemalige Bunkeranlage

#### DARSTELLUNG DES BESTANDES

BESTAND ZU BEGINN DER PLANUNG

Planungsstand: 03. Juni 2009

**ERNEUTER ENTWURF**

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT DASSOW (B-PLAN NR. 5 DER EHEMALIGEN GEMEINDE HARKENSEE) FÜR DEN ORTSTEIL BARENDORF FÜR DAS GEBIET "SEESTERN BARENDORF"

