

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0407/2016 - Fachbereich IV	
	Status:	öffentlich	
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland	
	Datum:	15.11.2016	
	Telefon:	038828-330-157	
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de	
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Fereinhausgebiet Ortslage Barendorf Süd" -Entwurfs- und Auslegungsbeschluss			
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus Hauptausschuss Dassow Stadtvertretung Dassow	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd" im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die Ursprungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen) wurde am 15.12.2015 beschlossen.

Im Rahmen der Realisierung von ersten Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass eine Klarstellung bezüglich der zulässigen Dachgestaltung erforderlich wird. Insbesondere die Zulässigkeit von sog. Friesen- und Kapitängiebeln sowie die Zulässigkeit von unterschiedlichen Formen der Krüppelwalmdächer sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eindeutig geregelt werden. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist des Weiteren die Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken.

Die Stadtvertretung wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung zu beschließen. Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd“ und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

4. Die 1. Stellv. Bürgermeisterin wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

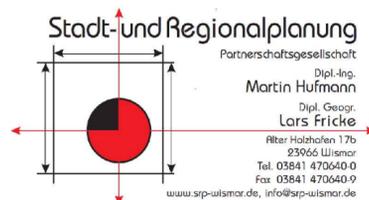
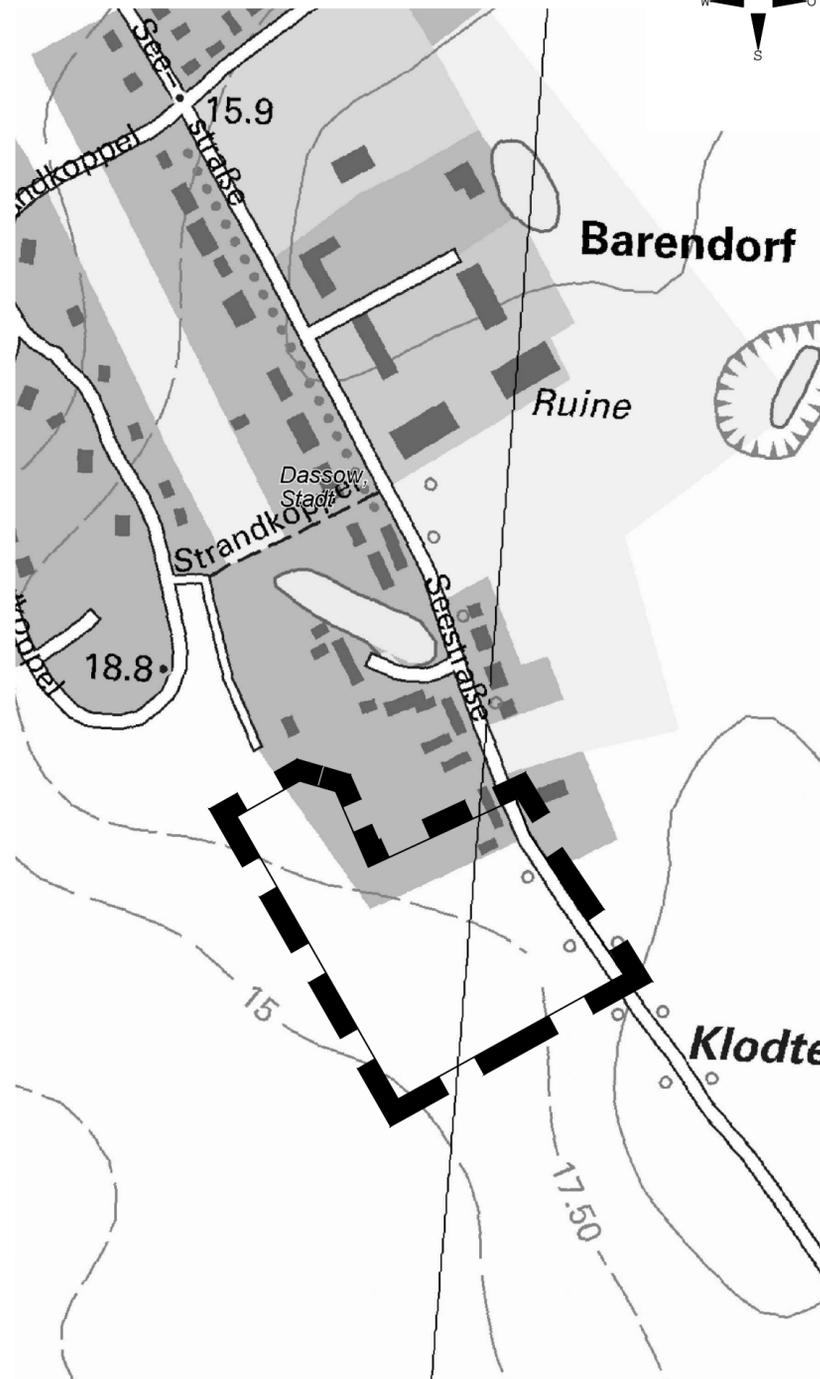
Anlage:

Entwurf der 1. Änderung B 25, bestehend aus Planteil A und Textteil B und Begründung

SATZUNG DER STADT DASSOW

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf - Süd"

Übersichtsplan



Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung um eine Regelung hinsichtlich der zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken sowie eine Änderung der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Planums auf jeweils 0,75 m sowie die Untersagung von Geländeänderungen außerhalb eines Bereiches von 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes,
- die Erweiterung der zulässigen Dachformen um das Krüppelwalmdach und Sonderformen des Krüppelwalmdaches,
- die Klarstellung, dass die Errichtung von Gauben und Giebel allgemein zulässig ist und dass bei Dachflächen von Gauben, Giebeln und Wintergärten auch von den Hauptdachflächen abweichende Dachneigungen, -formen und -materialien zulässig sind,
- die Klarstellung, dass bei der Errichtung von Wintergärten die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände nicht anzuwenden sind.

Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen bleiben unverändert bestehen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Dassow vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf - Süd", gelegen südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße, erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

I.

Der Punkt 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" des Ursprungsplanes wird um den Punkt 1.7 wie folgt ergänzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.7 Zur Herstellung eines Planums für die Errichtung des Gebäudes sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig. Im Abstand von bis zu 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes ist eine höhenmäßige Angleichung des überbauten Geländes an das natürlich anstehende Gelände des Baugrundstücks zulässig. Außerhalb des maximal 2,0 m breiten Bereiches um die Außenwände des Gebäudes ist eine Veränderung des natürlich anstehenden Geländeiveaus nicht zulässig.

II.

Der Punkt 9 "Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen" des Ursprungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 9.1 Dächer der Ferien- und Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer auszubilden. Zulässig sind auch Sonderformen des Krüppelwalmdaches, bei denen das Krüppelwalmdach nicht am First des Hauptdaches endet. Hartgedeckte Dächer sind mit Dachneigungen von 38° bis 46° auszubilden, die zulässige Dachneigung bei Reetdächern beträgt 38° bis maximal 55°. Die Errichtung von Gauben und Giebeln ist allgemein zulässig.
- 9.2 Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Reet zulässig.
- 9.3 Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -eindeckungen gelten nicht für die Errichtung von Dachflächen auf Gauben, Giebeln und Wintergärten.
- 9.4 In den festgesetzten Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände (außer bei der Errichtung von Wintergärten) die Verwendung von Verblendmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen zulässig. Die Außenwandgestaltung ist bei Verblendmauerwerk und bei Mauerwerksausfachungen nur in roter, rotbrauner oder rotbrauner Farbgebung sowie bei verputzten Flächen nur in weißer, hellgrauer oder roter Farbgebung zulässig. Holzfachwerk ist naturbelassen oder in weißer bis grauer Farbgebung auszuführen. Holzverkleidungen an Hauptgebäuden sind bis zu 40 % je Wandfläche und nur naturbelassen geölt oder in weißer bis grauer Farbgebung zulässig. Der Blockhausstil ist unzulässig.
- 9.5 Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- 9.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 9.7 Straßenseitige Grundstücksgrenzen sind mit einer unverputzten Natursteinmauer mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,8 m einzufrieden. Die Mauerkrone der Einfriedungen sind mit Heckenrosen der unter Punkt 8.1 genannten Arten zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens zwei Heckenrosen anzupflanzen. Zäune sind innerhalb der Hecke oder straßenabgewandt als Holz- oder Wildschutzzaun (Zaun aus verknoteten Metalldrähten) zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Natursteinmauer und Heckenrosen, ggf. mit Zaun) darf eine Höhe von 1,50 m, bezogen auf die fertiggestellte Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Eine Unterbrechung der Einfriedung ist je Baugrundstücke für die Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.
- 9.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 9.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 9.10 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

III.

Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 gelten unverändert weiter fort.

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am erfolgt.

Dassow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (2) Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit bis zum während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Dassow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (4) Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (5) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Dassow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (6) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird hiermit am ausgefertigt.

Dassow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (7) Der Beschluss der Satzung der Stadt Dassow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 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, ist am im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist am in Kraft getreten.

Dassow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Dassow

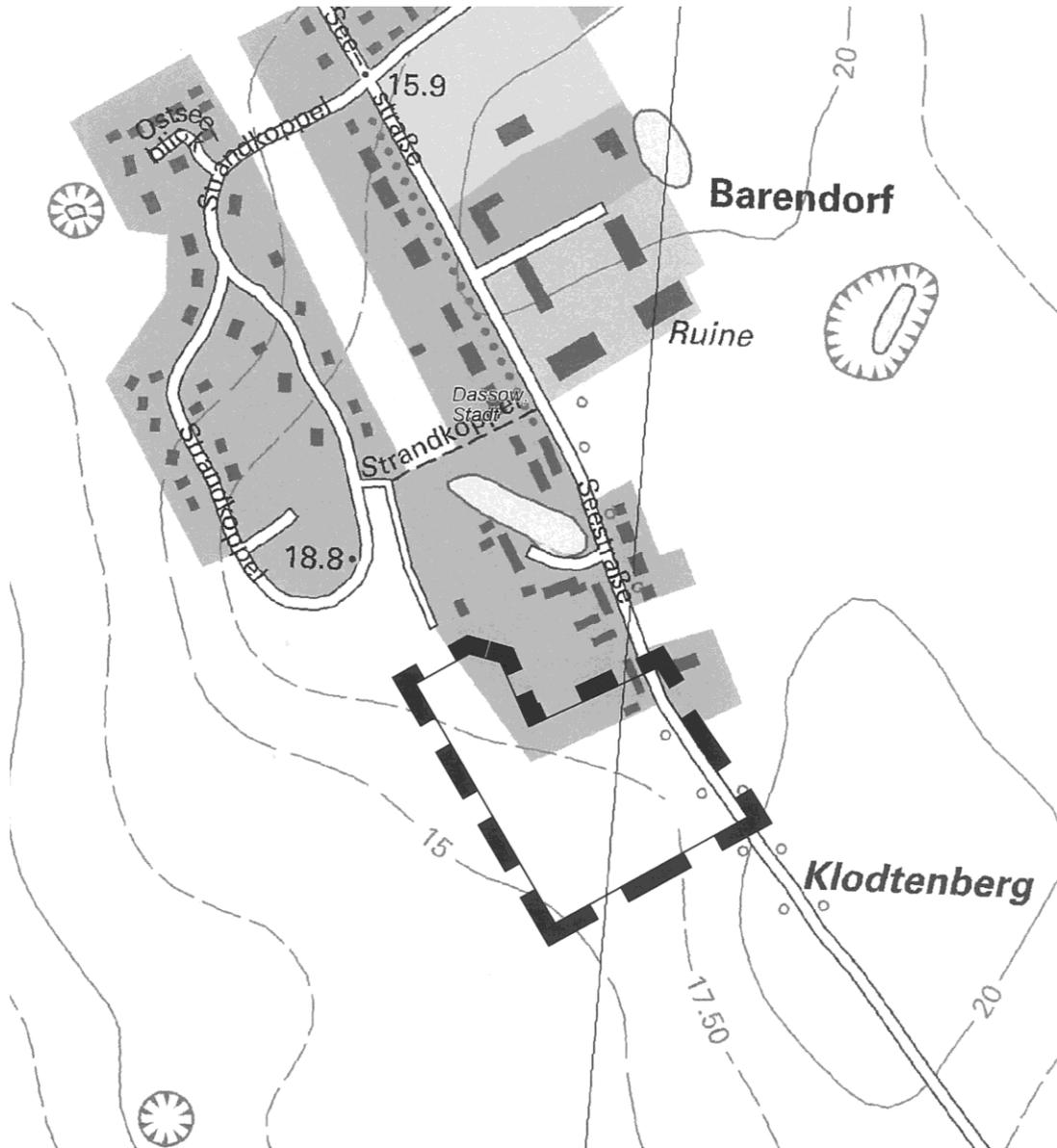
über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

gelegene südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße

ENTWURF

Bearbeitungsstand 04.11.2016



Satzung der Stadt Dassow

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

gelegen südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße

Begründung

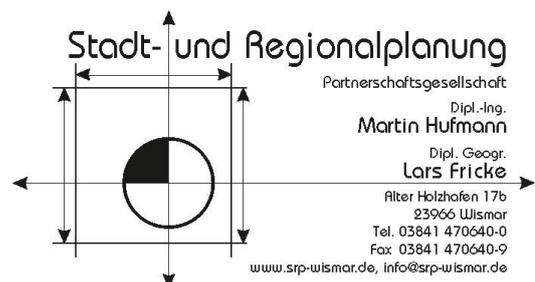
ENTWURF

Bearbeitungsstand 04.11.2016

Satzung der Stadt Dassow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

Entwurf

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
2. Lage und Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrecht und Flächennutzungsplanung	2
4. Darstellung der Änderungsinhalte	3
5. Erschließung	4
6. Umweltbelange.....	5



1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 15.12.2015 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen), beschlossen. Die Satzung hat durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Im Rahmen der Realisierung von ersten Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass eine Klarstellung bezüglich der zulässigen Dachgestaltung erforderlich wird. Insbesondere die Zulässigkeit von sog. Friesen- und Kapitängiebeln sowie die Zulässigkeit von unterschiedlichen Formen der Krüppelwalmdächer sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eindeutig geregelt werden.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung sollen so Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften geändert werden, um die bauliche und gestalterische Zulässigkeit von bestimmten Giebel-, Gauben- und Dachformen zu konkretisieren.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist des Weiteren die Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung um eine Regelung hinsichtlich der zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Diese Regelung wird notwendig, da Bauherren in anderen Baugebieten in der Vergangenheit vermehrt erhebliche Niveauveränderungen vorgenommen haben. Die ursprüngliche Zielsetzung der Stadt sah dagegen den weitgehenden Erhalt des natürlichen Geländereiefs vor. Die Regelung trägt daher Sorge, dass es zu keinen erheblichen Eingriffen kommt und dient somit auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen bleiben unverändert bestehen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Lage und Geltungsbereich

Das etwa 2,9 ha große Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Dassow liegt südlich und südwestlich der Ortslage Barendorf und westlich der Seestraße. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung.

3. Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Bis zum Zusammenschluss der Stadt Dassow mit den benachbarten Gemeinden Pötenitz und Harkensee im Juni 2004, gehörte die Ortslage Barendorf zur Gemeinde Harkensee. Mit diesem Zusammenschluss wurde die Erarbeitung eines Teilflächennutzungsplanes für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee notwendig. Dieser teilgenehmigte Teilflächennutzungsplan ist seit dem 31.01.2015 wirksam. Gegenstand des Teilflächennutzungsplanes ist u.a. die Darstel-

lung der mit dem Bebauungsplan Nr. 25 überplanten Flächen entsprechend den getroffenen Festsetzungen. Die Flächen des hier betrachteten Plangebietes sind Bestandteil der wirksamen Teilgenehmigung des Teilflächennutzungsplanes. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben die genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen gültig.

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4 in 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (GeoBasis DE/M-V 2015) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zur Ursprungsplanung mitgeteilt, dass raumordnerische Belange der Planung nicht entgegenstehen. Mit der Errichtung von Ferienhäusern kann der Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ferienhäusern Rechnung getragen (vgl. Programmsätze 3.1.3 (2) und (3) RREP WM) und der bestehende Wohnraumbedarf berücksichtigt werden (vgl. Programmsatz 4.1(3) (Z) RREP WM). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ergibt sich keine geänderte landesplanerische Situation.

4. Darstellung der Änderungsinhalte

Wie schon erörtert, ist der Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine Ergänzung zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich einer Regelung zur zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken sowie eine Änderung der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Planums auf jeweils 0,75 m sowie die Untersagung von Geländeänderungen außerhalb eines Bereiches von 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes,

- die Erweiterung der zulässigen Dachformen um das Krüppelwalmdach und Sonderformen des Krüppelwalmdaches,
- die Klarstellung, dass die Errichtung von Gauben und Giebel allgemein zulässig ist und dass bei Dachflächen von Gauben, Giebeln und Wintergärten auch von den Hauptdachflächen abweichende Dachneigungen, -formen und -materialien zulässig sind,
- die Klarstellung, dass bei der Errichtung von Wintergärten die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände nicht anzuwenden sind.

Durch die Begrenzung des Maßes der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen im Rahmen der Errichtung von Gebäuden soll eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch übermäßige Veränderungen der vorhandenen Geländetopografie ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden durch die ergänzenden Regelungen auch Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert. Der Bereich der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen wird auf die unmittelbare Gebäudegrundfläche zuzüglich eines Streifens von 2,0 m, in dem das hergestellte Planum an die natürliche Geländeoberfläche angeglichen werden soll, beschränkt.

Dächer der Ferien- und Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer auszubilden. Zulässig sind auch Sonderformen des Krüppelwalmdaches, bei denen das Krüppelwalmdach nicht am First des Hauptdaches endet. Hartgedeckte Dächer sind mit Dachneigungen von 38° bis 46° auszubilden, die zulässige Dachneigung bei Reetdächern beträgt 38° bis maximal 55°. Die Errichtung von Gauben und Giebeln ist allgemein zulässig. Durch diese Festsetzungen werden nunmehr auch Regelungen zur Errichtung von Krüppelwalmdächern getroffen.

Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -eindeckungen gelten nicht für die Errichtung von Dachflächen auf Gauben, Giebeln und Wintergärten. Mit dieser Festsetzung soll präzisiert werden, dass die Festsetzungen zur Dachgestaltung nur für das Hauptdach gelten und nicht für untergeordnete Anbauten oder Dachaufbauten. Die Zielsetzung, eine einheitliche Dachlandschaft zu schaffen, wird durch die Änderung nicht berührt.

Bezüglich der Fassadengestaltung wird klargestellt, dass die in der Ursprungssatzung getroffenen Festsetzungen nicht für Wintergärten gelten. Auch durch diese klarstellende Ergänzung werden die ursprünglichen Ziele der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes nicht tangiert. Im Wesentlichen bestehen Wintergärten aus Glasflächen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 gelten unverändert weiter fort.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die in der Ursprungsplanung festgesetzten Planstraßen erschlossen. Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden keine Änderungen am Erschließungs- und Stellplatzkonzept vorbereitet. Alle übrigen Regelungen zur technischen Erschließung des Baugebietes werden ebenfalls durch die Planänderung nicht berührt.

6. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich geringfügige Ergänzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zur Konkretisierung der baulichen und gestalterischen Zulässigkeit von bestimmten Giebel-, Gauben- und Dachformen vorgenommen.

Die Grundflächenzahlen von 0,25 für die WA- und SO- Gebiete der Ursprungsplanung bestehen weiterhin fort, wodurch eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist. Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 25 werden im Rahmen der 1. Änderung nicht berührt. Die umweltrelevanten Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 unverändert fort.

Stadt Dassow, den.....

Der Bürgermeister