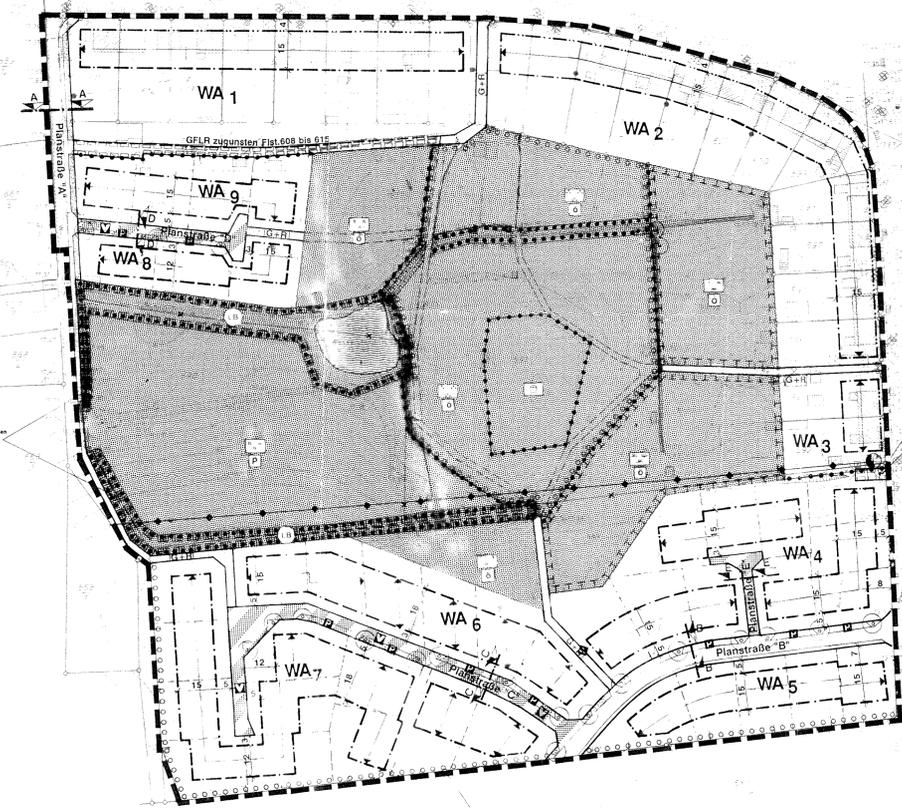
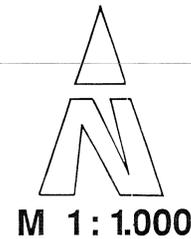


BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER STADT DASSOW

WOHNGEBIET NEUE SIEDLUNG MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzielerverordnung (PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



Für die Teilflächen WA 1 bis WA 3 gilt:

WA	I
0,25	
KWD 45°	
FH 7,50 m	

Für die Teilflächen WA 4 bis WA 9 gilt:

WA	I
0,30	
SD, KWD 38°-48°	

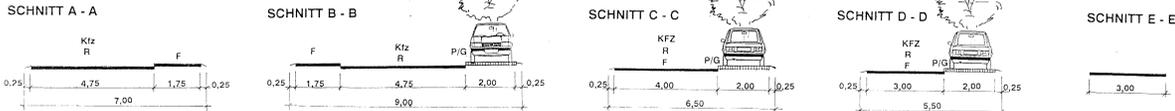
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterungen Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN

- DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENE FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) 1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. 0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
FH 7,50 m Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** § 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegleitgrün
Öffentliche Parkfläche
Verkehrsberuhigter Bereich
Geh- und Radweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** § 9 (1) 12, 14 BauGB § 9 (6) BauGB
Elektrizität
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
oberirdisch
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
Grünflächen
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Parkanlage
Spielplatz
Sukzessionsfläche
Wiesen
- WASSERFLÄCHEN** § 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB
Wasserflächen
- 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
Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
Anpflanzgebiet für Bäume § 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25c BauGB § 9 (6) BauGB
Erhaltungsbefehl für Bäume § 9 (1) 25d BauGB § 9 (6) BauGB
Umgrenzungen von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 (6) BauGB
Geschützter Landschaftsbestandteil
- SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
Dachneigung
Hauptfrüchtigung
SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach

STRASSENPROFILE M 1:100



TEIL B - TEXT

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER STADT DASSOW (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1), 2 (3) und 21a (3) BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschosslufden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschosslufdenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe der Gebäude im Plangebiet wird auf maximal 3,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage wird die Höhenlage - für Sockel- und Firsthöhen - über HN festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter und matter Hartachendeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Liegende Dachflächen sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausbreite betragen. Zu den Organen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Gelieb können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgeblendet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 40 cm zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachendeckung nicht zwingend.

2. AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk, geschlämmte Kalksandverblendung sowie glatt verputzte Außenwänden mit heller Farbgebung zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.

3. FENSTER

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Einzelne liegende Fensterformate (z.B. Blumenfenster) sind ausnahmsweise erlaubt. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen von mehr als 1,50 m² erforderlich.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind in Form von Laubhecken und Holzzaunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innhalb des Geltungsbereichs sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

III. ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzarten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere sind zu verwenden: Buche, Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Wildkirsche, Feldahorn, Sibirische u.a.

2. Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in den Wintermonaten, Bergahorn, Weißbuche und Silberbuche zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

3. Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Hecken sind bei Abgang einzelner Bäume und Hecken zu ersetzen in standortgerechten Arten nachzupflanzen.

4. Die als Pflanzfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch die Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze zu gestalten. An den Randstreifen der mit Anpflanzungsflächen versehenen Parkanlage und abschnittsweise weggebildeten - auf mindestens 1/3 der Wegebreite - sind Hecken bzw. Gehölzreihen 2-reihig freizuhalten in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen. Es sind 20 % niedrige Bäume und 80 % Sträucher gemäß der in Punkt I unter 2 festgesetzten Arten zu verwenden. Es sind mindestens 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

5. Auf den als Spielplatz bzw. Abenteuerspielplatz festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine parkartige Gestaltung vorzunehmen. Es sind mindestens 3 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind die unter 1. und 2. genannten Gehölzarten zu verwenden.

6. Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung vorzunehmen. Die Bepflanzung kann aus Baum, Strauch- oder Staudengruppen bzw. deren Kombination bestehen. Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil.

7. Auf den als Sukzessionsflächen festgesetzten Grünflächen ist - soweit Grasflächen enthalten sind - im Interesse der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft lediglich eine Mahd pro Jahr zulässig.

8. Die als Wiesenflächen festgesetzten Grünflächen sind ab 01.06. des jeweiligen Kalenderjahres mindestens 2x jährlich zu mähen oder zu beweidet. Die Beweidung darf vom 01.05. - 30.11. des Kalenderjahres erfolgen; der Abtriebstermin ist nicht vor dem 01.10. vorzunehmen. Zur Beweidung sind max. 2 Rinder je Hektar zulässig.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind kernteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Geh- und Radwege innerhalb oder außerhalb öffentlicher Grünflächen können mit wassergebundenen Decken befestigt werden oder auch als Verbundpflaster oder Pflasterstein ausgeblendet werden.

2. WERBEANLAGEN

Im Bereich des WA-Gebietes sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,30 m zulässig. Es dürfen keine selbstbestimmende Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind an der Seite der Lattung zulässig.

V. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStG Mecklenburg - Vorpommern (GVH Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei dem Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG Mecklenburg - Mecklenburg unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverzüglich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG Mecklenburg - Mecklenburg unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 9. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 28. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 9.3.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.02.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der Zeitung am 08.06.1995.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.09.1993 durchgeführt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 08.06.1995 mit dem BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.05.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.1994 bis zum 16.06.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 01.06.1994 bis zum 16.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. Veröffentlichung in der Zeitung am 25.05.1994.
- Der katastermäßige Bestand am 23.11.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.06.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.06.1994 erlassen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.06.1994 gebilligt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.03.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.1995, Az. VII 2/0. a. 512.113, mit Nebenbestimmungen und Hinweis auf § 52 (2) 4) bestätigt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.03.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.1995, Az. VII 2/0. a. 512.113, mit Nebenbestimmungen und Hinweis auf § 52 (2) 4) bestätigt.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
- Die Einteilung der Dienststunden des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Genehmigung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.11.1994 in der ortsüblich bekanntgemachten Weise bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Eröschen von Erschöpfungsgesamtsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.05.1994 in Kraft getreten.

SATZUNG der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet Neue Siedlung

GEBIET WIRD BEGRENZT: im Norden durch die Franz-Mehring Straße im Osten durch die Gethelstraße im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und ein gewerblich genutztes Grundstück

