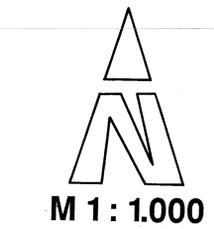
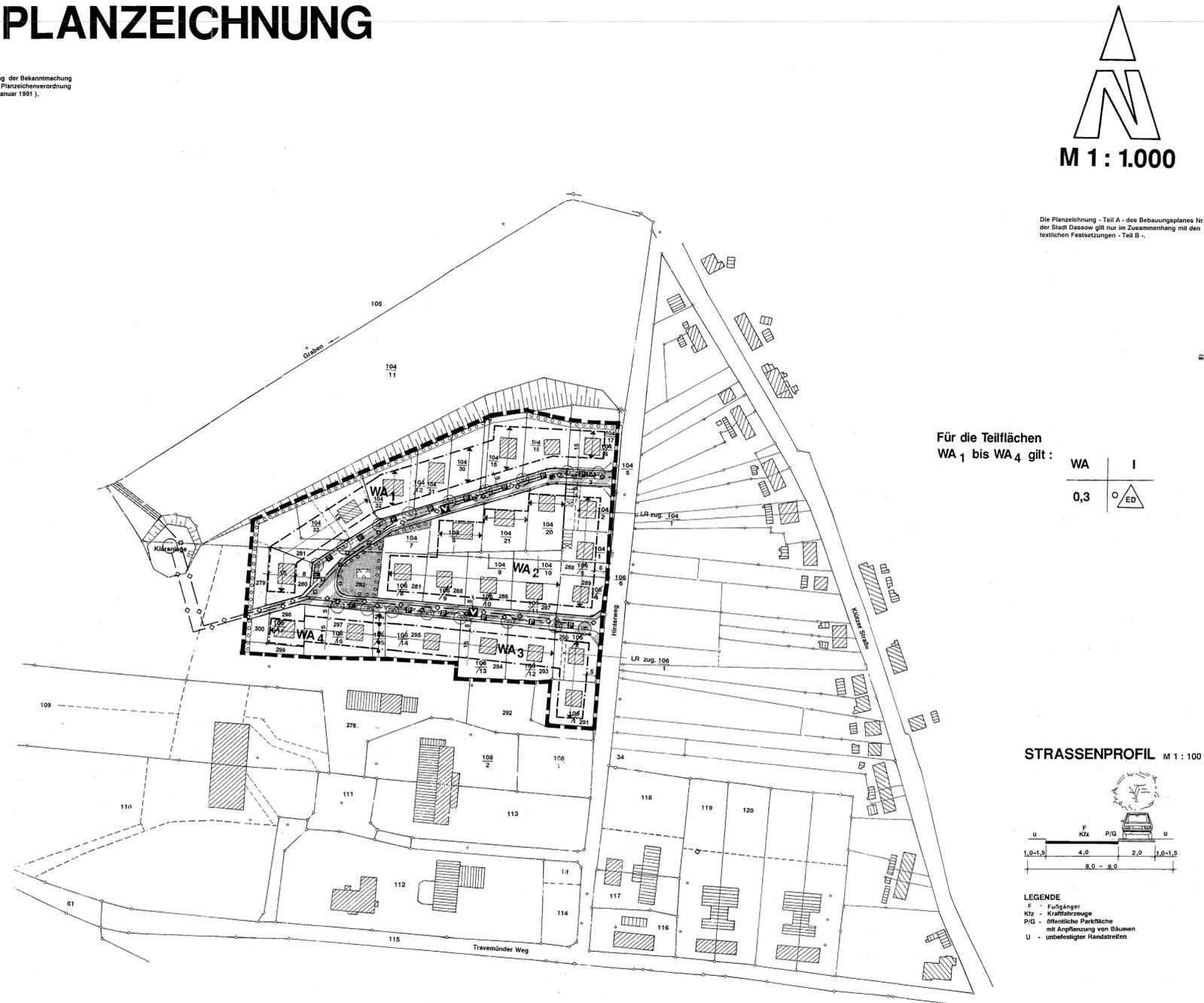


BEBAUUNGSPLAN NR.5 DER STADT DASSOW

WOHNGEBIET AM HINTERWEG

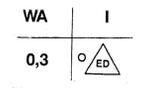
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (EGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

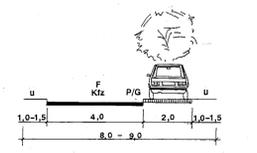


Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Dassow gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -.

Für die Teilflächen WA 1 bis WA 4 gilt:



STRASSENPROFIL M 1:100



LEGENDE
F - Fußgänger
Kfz - Kraftfahrzeuge
P/G - öffentliche Parkfläche
U - unbesetzter Randstreifen

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 DER STADT DASSOW (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (4) Nr. 4 und 5 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (3) BauVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Carports ist nach § 21a Abs. 3 BauGB im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, sowie § 19 Abs. 4 BauVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,00m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- HÖHENLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch niedriger unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.
Als Bezugspunkt gilt die Mitte der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfahrbahn. Die Traufhöhe der Gebäude im Plangebiet wird auf maximal 3,80m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage - für Sockel- und Firsthöhen - über NN 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 i.V. mit § 86 Abs. 1 LdBauO M-V)

- DÄCHER**
Die Dächer sind als asymmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit anthrazitfarbener und matter Handachendeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Die Dachneigung darf 50 bis 45 betragen.
Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die halbe Dachbreite betragen. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
Giebelkronen mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachendeckung nicht zwingend.
- AUßENWÄNDE**
Zur Gestaltung der Außenwände sind rötliche Verbländmauerwerk, geschlämmt-Kalksandsteinverblendung sowie glatt verputzte Außenwände mit heller Farbgebung zulässig.
Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.
Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstein, emailierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verbländmauerwerk.
Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.
- FENSTER**
Bei Fenstern mit Glasflächen von mehr als 1,50 m² sind Untergliederungen erforderlich.

III. ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBOTE (gem. § 9 (1) Nr. 15, 25a, 25b BauGB)

- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzarten zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Insbesondere sind zu verwenden: Haselnuß, Hundsrösche, Schlehe, Weißdorn, Wildkirsche, Felsenbirne, Stieleiche u.a. Die Pflanzung hat in Pflanz- und Reihenabständen von jeweils 1,00m zu erfolgen.
Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.
- Die als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch die Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze zu gestalten. Für die Befestigung sind die unter 1. und 2. genannten Gehölzarten zu verwenden. Die Fläche ist zu einem Viertel mit Sträuchern (siehe unter 1.) zu bepflanzen. In Pflanz- und Reihenabständen von jeweils 1,00m. Auf der Fläche sind mindestens 5 standortgerechte Bäume (siehe unter 2.) mit STU 12-14 zu pflanzen.
- Innerhalb der Vorgärten ist eine Befestigung vorzunehmen. Die Befestigung kann aus Baum-, Strauch- oder Staudengruppen bzw. deren Kombination bestehen. Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil.
- Die zur Anpflanzung nach § 9 (1) 25a BauGB Einzelstandorte und Filialen sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- VERHALTEN BEI AUFFÄLLENDEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH Mecklenburg - Vorpommern (GVB. 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 oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 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 Bauaufträge des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen sein können und eventuall. auffällige Funde gem. § 11 DStGH Mecklenburg - Mecklenburg unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Anfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 ABfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen der Anzeigepflicht nach § 11 ABfG.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
WA	Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
0,3	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauVO)	
I	Grundstückszahl	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauVO
o	Zahl der Vollgeschosse	
o	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
4. VERKEHRSFLÄCHEN		
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
□	Öffentliche Parkfläche	
□	Verkehrsbenutzter Bereich	
5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
○	unterirdisch (Schmutzwasser und Regenwasser)	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
6. GRÜNLÄCHEN		
□	öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
□	Parkanlage	
7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN		
□	Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
□	schmale Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
○	Anpflanzgebiet für Bäume	
8. SONSTIGE PLANZEICHEN		
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5	§ 9 (7) BauGB
---	Hauptfahrdichtung	
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (LR-Leitungsrechte)	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Böschung
- Bemalung in Metern
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

WA 1 Nummer der Teilfläche

SATZUNG

der Stadt Dassow

über den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet Am Hinterweg

GEBIET WIRD BEGRENZT: im Norden und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten durch den Hinterweg im Süden durch die Dorfgebietsfläche des ehemaligen Gutes Vorwerk

Aufgrund des § 10 des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2283) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LdBauO M-V) vom 28. April 1994 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet Wohngebiet Am Hinterweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ... bis ... erfolgt.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Die künftige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVO beauftragt worden.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, auf Besuchen und Anregungen während der Auslegung ist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom ... bis ... ersichtlich bekanntgegeben worden.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Der letztzeitige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den sätzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... bestätigt.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
Dassow, den ... Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf hat Auskunft zu erhalten ist, sind am ... erteilt.
Dassow, den ... Bürgermeister

SATZUNG

der Stadt Dassow

über den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet Am Hinterweg

GEBIET WIRD BEGRENZT: im Norden und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten durch den Hinterweg im Süden durch die Dorfgebietsfläche des ehemaligen Gutes Vorwerk



Planungsbüro Mahnel
Lange Str. 17
23810 Gerdshagen
Tel. 0381/750-261
Fax 0381/750-250

Planungsamt:
SATZUNG