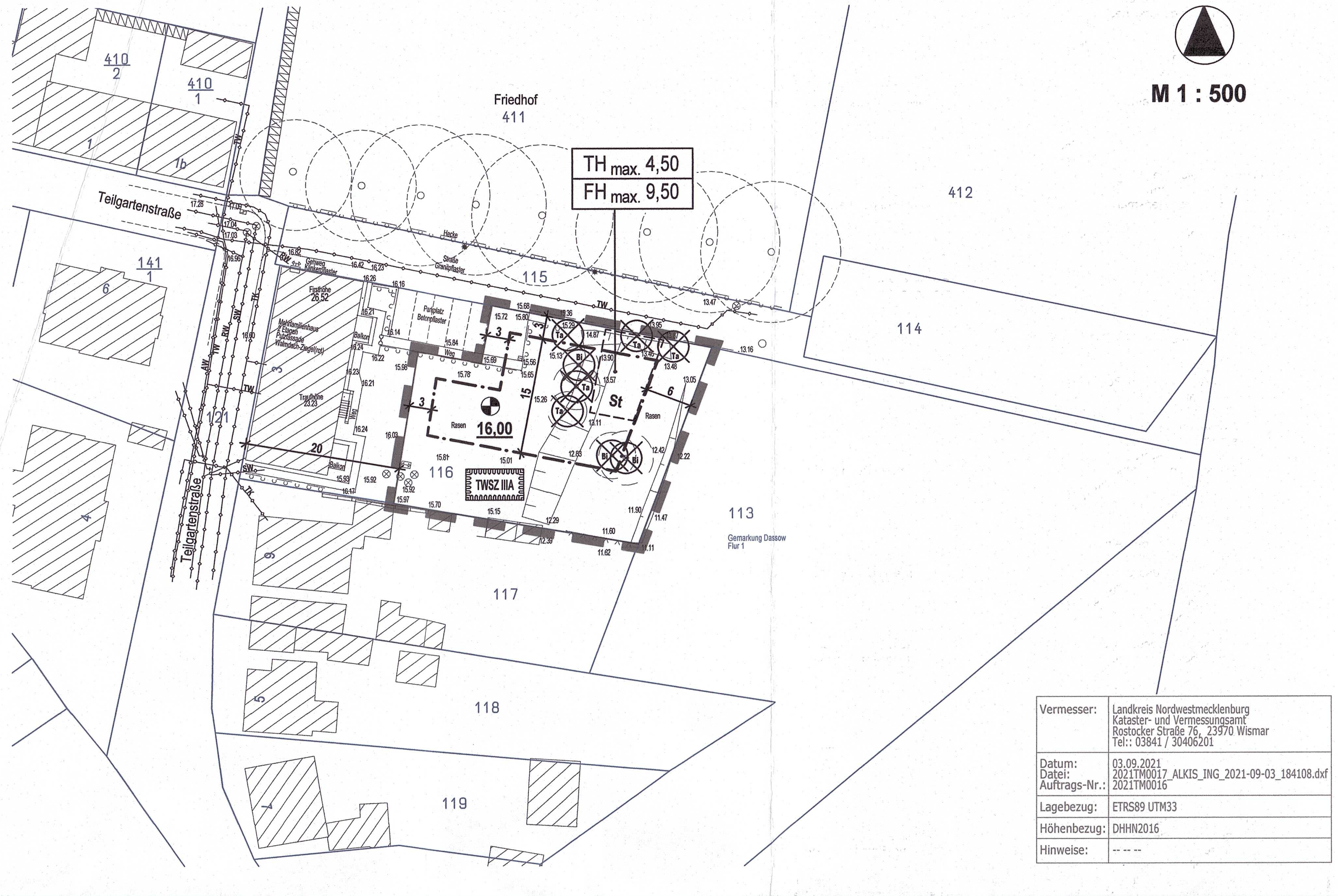
ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR DEN BEREICH TEILGARTENSTRAßE 3 IN DASSOW GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

PLANZEICHNUNG



Vermesser:	Landkreis Nordwestmecklenburg Kataster- und Vermessungsamt Rostocker Straße 76, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 30406201
Datum: Datei: Auftrags-Nr.:	03.09.2021 2021TM0017_ALKIS_ING_2021-09-03_184108.dxf 2021TM0016
Lagebezug:	ETRS89 UTM33
Höhenbezug:	DHHN2016
Hinweise:	-- -- --

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung der Stadt Dassow "Teilgartenstraße"

Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

$TH_{max.}$ 4,50 m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

$FH_{max.}$ 9,50 m — Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

16,00 — Höhenbezugspunkt, hier: 16,00 m über NHN im DHHN2016

Nachrichtliche Übernahme

TWSZ IIIA — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIA (TWSZ); gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB, i.V.m. Par. 136 ABS. 1 LWaG M-V

Darstellungen ohne Normcharakter

116 — vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Ta — vorhandener Baum / Hecke

vorhandene Böschung / Zaun

15.78 — Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN2016

20 — Bemaßung in Metern

künftig entfallende Darstellung, hier: Baum

Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch
- TW - Trinkwasser
- AW - Abwasserdruckleitung
- RW - Regenwasser
- SW - Schmutzwasser
- TK - Telekom

St — Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (St)

TEXT - INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

der Stadt Dassow über die Ergänzung für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 14. März 2023 folgende Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Stadt Dassow, Teilgartenstraße 3 (Ergänzungssatzung), erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung für einen Teilbereich der Stadt Dassow, Teilgartenstraße 3, umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen (Traufhöhe, Firsthöhe) der Gebäude dient der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.

(3) Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

(4) Darüber hinaus sind Nebengebäude und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht errichtet werden.

(5) Die Hauptgebäude sind traufständig oder giebelständig zur Straße auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(6) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(7) Innerhalb eines Wohngebäudes sind maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 4
Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Der mit der Realisierung der Satzung entstehende Eingriff in Höhe von 489 m² Eingriffsflächenäquivalenten wird durch den Erwerb von 489 Ökopunkten (Kompensationsflächenäquivalenten) aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland" ausgeglichen.

(2) Für die Rodung von einem Einzelbaum (Baum-Nr. 2) sind 2 Ausgleichspflanzungen auf dem Flurstück 116, der Flur 1 der Gemarkung Dassow umzusetzen.

(3) Für die Rodung von zwei Einzelbäumen (Baum-Nr. 7 und Baum-Nr. 8) sind im Bedarfsfall 3 von 6 Ausgleichspflanzungen auf dem Flurstück 116, der Flur 1 der Gemarkung Dassow und 3 von 6 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches umzusetzen und abzusichern. Die Sicherung der Ausgleichspflanzungen erfolgt im Bedarfsfall außerhalb des Plangeltungsbereiches über einen städtebaulichen Vertrag.

(4) Ausgleichspflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Baumarten vorzunehmen. Zu pflanzen sind Bäume in einer Mindestqualität als 3-mal verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen und einem Stammumfang von 14 bis 16 Zentimetern (gemessen in 100 Zentimeter Höhe). Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen.

§ 5
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Denkmalpflege
Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(2) Altlasten
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von 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 die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

(3) Leitungsbestand
Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

(4) Munitionsfunde
Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

(5) Gewässerschutz
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

(6) Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt

werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Gehölzschutzmaßnahme
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

(7) Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen
Als Vorgabe für die Gestaltung gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Dassow (nachrichtliche Übernahme).

§ 6
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 17.5.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.7.2022 erfolgt.

Dassow, den 15.11.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

2. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat am 17.5.2022 den Beschluss über den Entwurf der Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow gefasst und den Entwurf der Ergänzungssatzung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Dassow, den 15.11.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.8.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den 15.11.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 11.8.2022 erfolgt.

Dassow, den 15.11.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.8.2022 bis zum 22.9.2022 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorvorgebracht werden können und dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.7.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dassow, den 15.11.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

6. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.3.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den 15.11.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

7. Die Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 14.3.2023 von der Stadtvertretung der Stadt Dassow als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 14.3.2023 gebilligt.

Dassow, den 15.11.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

8. Die Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

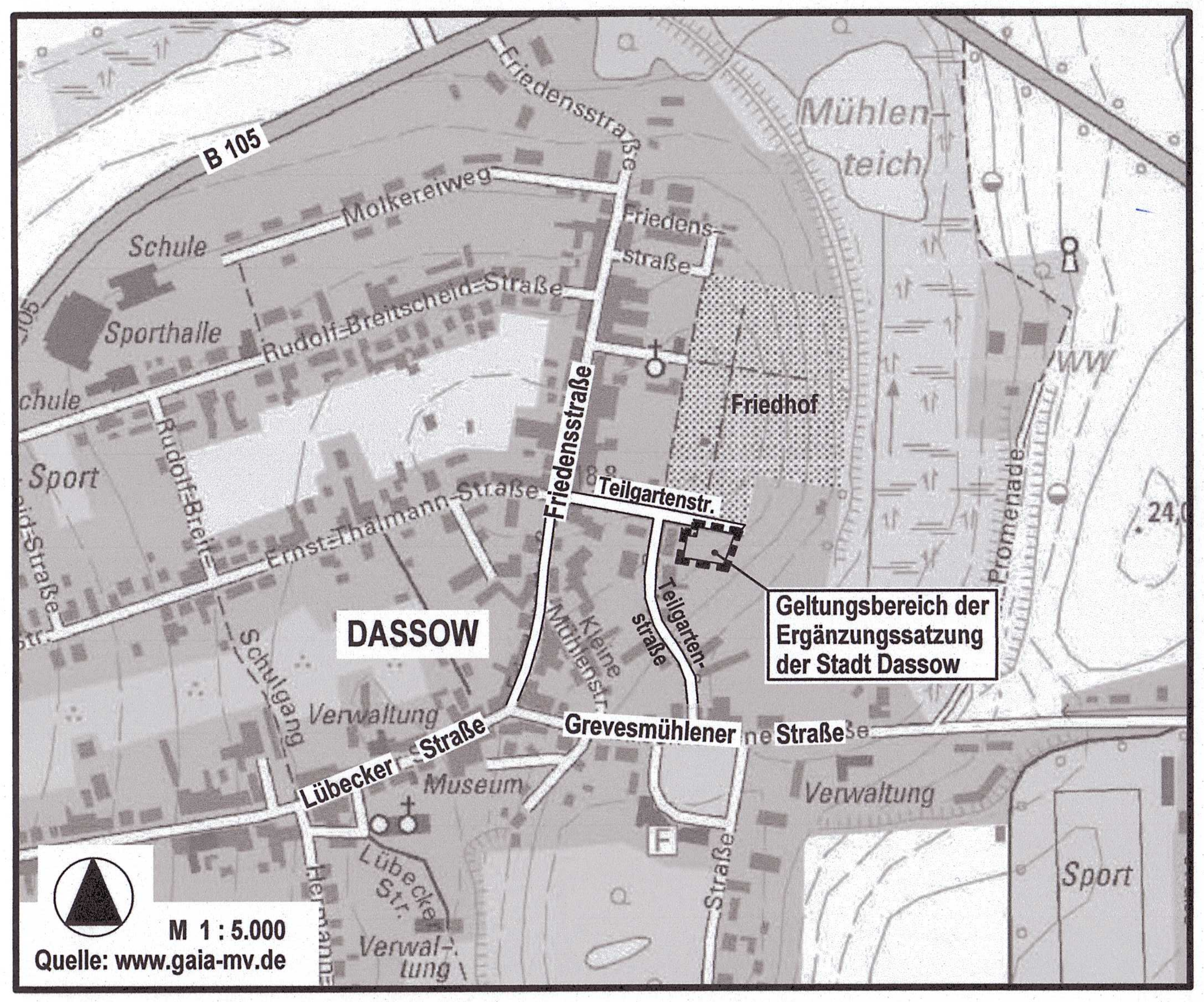
Dassow, den 15.11.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow sowie die Internetadresse und Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechstunden für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt + Internet am 24.11.2023 ortsüblich 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 Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Ergänzungssatzung ist mithin am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dassow, den 28.11.2023 (Siegel) Bürgermeisterin

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR DEN BEREICH TEILGARTENSTRAßE 3 IN DASSOW

GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB



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

Planungsstand: 14. März 2023

SATZUNG