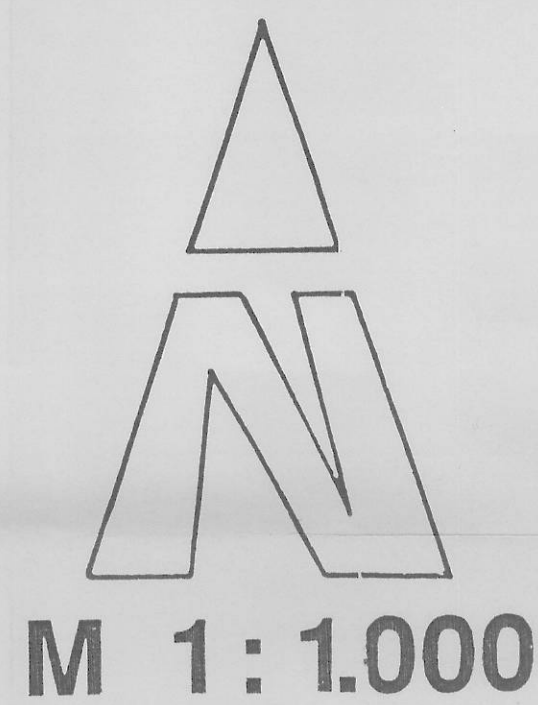


BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER STADT DASSOW

WOHNGEBIET NEUE SIEDLUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 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. 4 der Stadt Dassow gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -



Für die Teilflächen WA 1 bis WA 3 gilt:

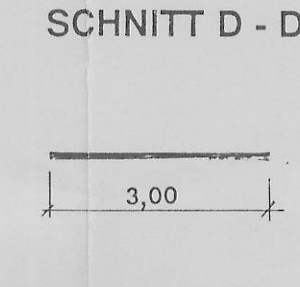
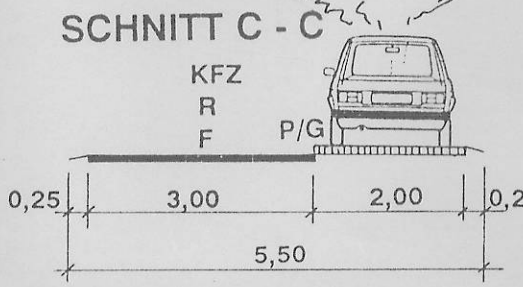
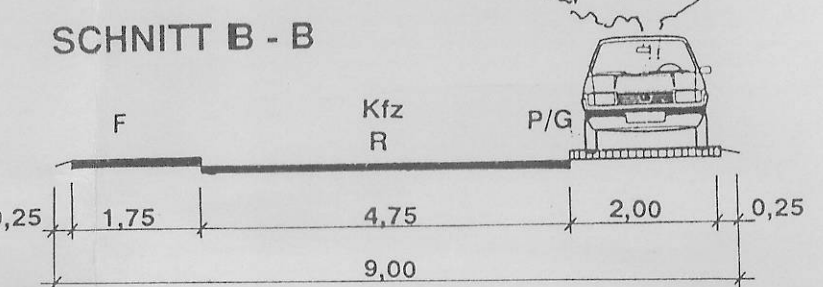
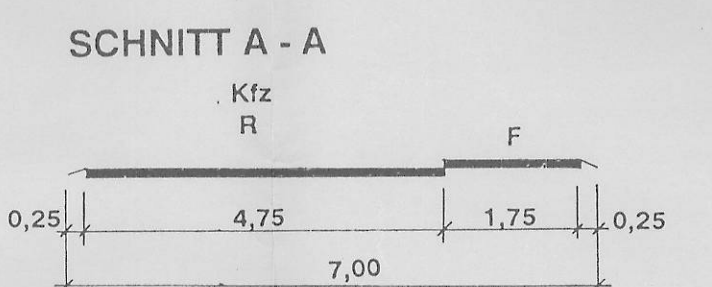
WA	I
0,25	
KWD	45°
FH	7,50 m

Für die Teilflächen WA 4 bis WA 11 gilt:

WA	I
0,30	
SD, KWD	38° - 48°

Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan
Maßstab 1:1000 Gemarkung Dassow
Bezugshöhe HN Flur 1

STRASSENPROFILE M 1:100



LEGENDE

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- R - Radfahrer
- F - Fußgänger
- P/G - Öffentliche Parkfläche mit Anpflanzung von Bäumen

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER STADT DASSOW

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE**
Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (3) BauNVO. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- HÖHENLAGE**
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.
Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gem. § 9 BauGB und § 83 BauO

- DÄCHER**
Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter und matter Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Orgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 40 cm zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachendeckung nicht zwingend.
- AUßENWÄNDE**
Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk, geschlämmte Kalksandsteinverblendung sowie glatte verputzte Außenwandflächen 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, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder Ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.
Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 3,50 m über der mittleren Geländehöhe festgesetzt.
Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.
- 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.
- EINFRIEDRUNGEN**
Einfriedungen von Grundstück zur Erschließungsstraße hin sind in Form von Laubholzhecken und Holzläunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.
- ABFALLBEHÄLTER**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

III. ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBEBOTE gem. § 9 (1), 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, Hundstee, Schlehe, Weibdorn, Wildkirsche, Feldahorn, Stieleiche u.a.
- Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in den Arten Winterlinde, Bergahorn, Weißbuche und Stieleiche zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Hecken sind bei Abgang einzelner Bäume und Heckenbestandteile in standortgerechten Arten nachzupflanzen.
- Die als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch die Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze zu gestalten. Für die Bepflanzung sind die unter 1. und 2. genannten Gehölzarten zu verwenden.
- Auf den als Spielplatz bzw. Abenteuerspielplatz festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine parkartige Gestaltung vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind die unter 1. und 2. genannten Gehölzarten zu verwenden.
- 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.
- Auf den als Sukzessionsflächen festgesetzten Grünflächen ist - soweit Grasflächen erhalten sind - im Interesse der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft lediglich eine Mahd pro Jahr zulässig.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN**
Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige 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 Pflasterassen ausgebildet werden.
- 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 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. 0,3	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	
F.H. 7,50 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baulinie	
	Baugrenze	
4. VERKEHRSFLÄCHEN	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün Öffentliche Parkfläche Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	Elektrizität	§ 9 (1) 12, 14 BauGB § 9 (6) BauGB
6. HAUPTVERSORGSLEITUNGEN	oberirdisch	§ 9 (1) 12 BauGB § 9 (6) BauGB
7. GRÜNFLÄCHEN	öffentliche Grünflächen Parkanlage Spielplatz Abenteuerspielplatz Sukzessionsfläche	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
8. WASSERFLÄCHEN	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB
9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzgebot für Bäume Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Erhaltungsgelände für Bäume	§ 9 (1) 20, 25 BauGB § 9 (6) BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB § 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB § 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
10. SONSTIGE PLANZEICHEN	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Dachneigung Hauptfistrichtung Satteldach Krüppelwalmdach	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB § 9 (7) BauGB z.B. § 1 (4) BauNVO § 16 (3) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 600 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- Höhenlinie
- Böschung
- Bemaßung in Metern
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
- Nummer der Teilfläche
- Graben

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet Neue Siedlung, 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 Schmidt, Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Dassow, den Schmidt, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Dassow, den Schmidt, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dassow, den Schmidt, Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Dassow, den Schmidt, 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, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom bis ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dassow, den Schmidt, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Dassow, den Schmidt, 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 Schmidt, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
Dassow, den Schmidt, Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, 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 Schmidt, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserklärenden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
Dassow, den Schmidt, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Dassow, den Schmidt, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsablagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Dassow, den Schmidt, Bürgermeister

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 Goethestraße
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und ein gewerblich genutztes Grundstück

