SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 DER STADT DASSOW FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAßE DES FRIEDENS"

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

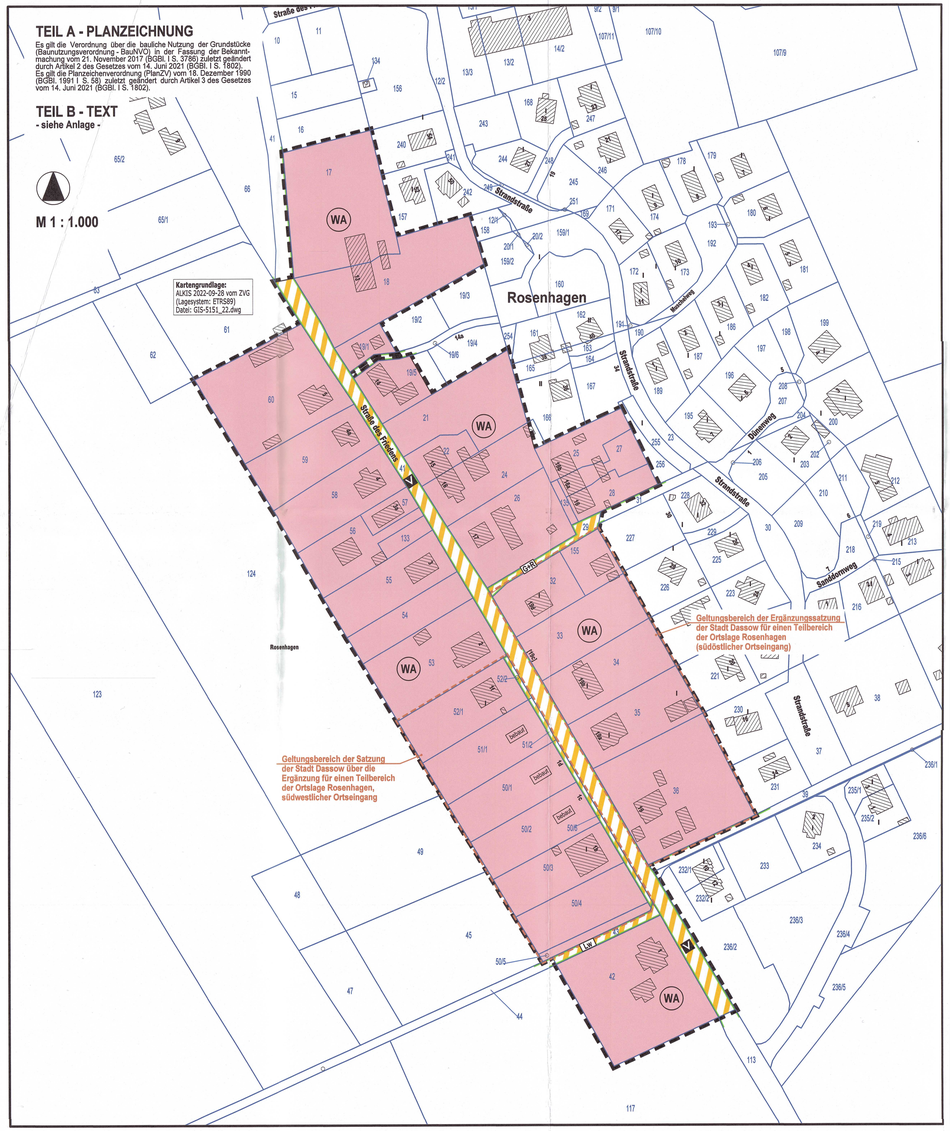
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V G+R Lw	Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg landwirtschaftlicher Weg	
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

36	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude

TEIL-B-TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 DER STADT DASSOW FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAßE DES FRIEDENS" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Rosenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes; wobei sich Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude unterordnen müssen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN (SÜDWESTLICHER ORTSEINGANG)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 40 überlagert den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 28.02.2020 (veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt").
Die unveränderten Festsetzungen der Ergänzungssatzung gelten weiterhin.

2. ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN (SÜDLICHER ORTSEINGANG)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 40 überlagert den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 29.06.2012 (veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt").
Die unveränderten Festsetzungen der Ergänzungssatzung gelten weiterhin.

III. HINWEISE

1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß. § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 578) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

3. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.
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 in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bausausführung empfohlen.

4. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

5. HAUPTLEITUNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

Innerhalb der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen befinden sich die Hauptleitungen der Ver- und Entsorger unter Bezugnahme auf das Stellungnahmeverfahren auf öffentlichen Flächen. Auf privaten Grundstücken befinden sich die Grundstücksanschlussleitungen. Vor Durchführung von Bauvorhaben ist die Leitungsdokumentation bei den Ver- und Entsorgern grundstücksbezogen zu erfragen. Die im Verfahren bekanntgegebenen Leitungsverläufe sind Gegenstand der Verfahrensdokumentation.

6. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.03.2023 Vermessungsmarken auf dem Flurstück 19/1 und auf dem Flurstück 42 innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Es handelt sich hier um die Grundstücke Straße des Friedens Nr. 1 und um den westlichen Teil des Grundstücks Straße des Friedens Nr. 14.

7. SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Gemäß Stellungnahme der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes vom 06.03.2023 sind Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 31.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 29.10.2021 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am 05.01.2023 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 21.02.2023 bis einschließlich 23.03.2023 während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 27.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen-Ortsrecht/ in das Internet eingestellt.

Dassow, den 25.1.2024 (Siegel) Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 am 03.03.23 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Potenzialvorauszüge) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Wismar den 24.01.2024 (Stempel) Unterschrift

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 07.11.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der einfache Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.11.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.11.2023 gebilligt.

Dassow, den 25.1.2024 (Siegel) Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, den 25.1.2024 (Siegel) Bürgermeisterin

10. Der Beschluss über die Satzung des einfachen Bebauungsplan Nr. 40 sowie die die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 4.02.24 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§§ 214, 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 M-V (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dassow, den 30.1.2024 (Siegel) Bürgermeisterin

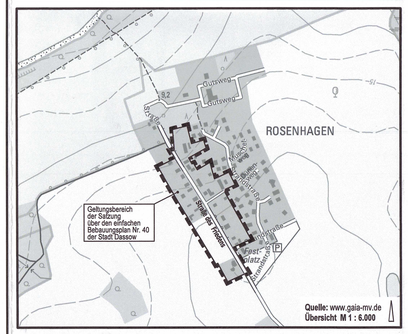
SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 DER STADT DASSOW FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAßE DES FRIEDENS" GEMÄß § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 07.11.2023 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bau GB erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 DER STADT DASSOW FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAßE DES FRIEDENS"

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23626 Grevesmühlen
Tel. 03881/7106-0
Fax 03881/7106-60

Planungsstand: 07. November 2023

Satzung