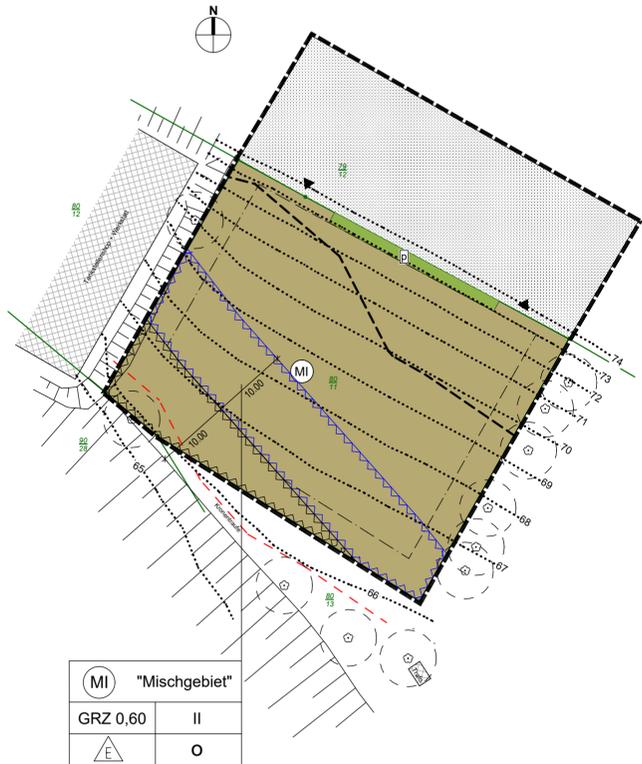


Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A - Planzeichnung



Legend table for 'Mischgebiet' (MI) with GRZ 0,60, II, and O symbols.

Planzeichenerklärung nach der Planzeichenerverordnung

Präambel
Verordnung über die Aufarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 111 der BauNVO)

1.2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ II
2.5 Grundflächenzahl
2.7 Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise
3.2 nur Einzelhaus zulässig
3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.4 Ein- und Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen
15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

hier: Gewässerrandstreifen, freizuhalten von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Versickerungsanlagen

hier: Bereich, in dem die Errichtung von Versickerungsanlagen unzulässig ist

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter
maßgebender Außenlärmpegel in dB(A)

Waldabstand gem. § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG MV)

Flurstücksnummern- / grenzen

Bäume - Bestand

Kronentraufe

Böschung

Teil B - Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung
MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
Lagerhäuser als Gewerbebetrieb

Zulässig sind mit einem Abstand von 30 m zum Wald (entsprechend § 20 LWaldG MV):
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagerhäuser als Gewerbebetrieb
- Wohngebäude

unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auch außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, 0,60
Maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: II
Als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist als weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird und mindestens 2,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und maximal 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, soweit die GRZ nicht überschritten wird.
Ebenerdige Stell- und Parkplätze sowie nach § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme anerkannten Regeln der Technik so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.
Der maßgebende Außenlärmpegel ist dem Teil A zu entnehmen. Dies gilt für das gesamte Mischgebiet. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung eine geringere Anforderung an den Schallschutz entsteht als im Bebauungsplan angenommen. Eine ausreichende Be- und Entlüftung aller Wohnräume ist in jedem Fall zu gewährleisten.

I.5 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser ist lokal durch großflächige Versickerungsanlagen, wie Mulden oder Rigolen, zu versickern. Die Errichtung dieser Versickerungsanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb des Gewässerrandstreifens sowie im Bereich, in dem die Errichtung von Versickerungsanlagen unzulässig ist, zulässig.

I.6 Verkehrliche Erschließung und Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Zufahrten verkehrlich erschlossen. Ein Linksabbiegeverbot gilt für die Ein- und die Ausfahrt. Dieses ist durch bauliche Anlagen oder eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten.

I.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Es ist entsprechend § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ab Oberkante Böschung des angrenzenden Triebbachs einzuhalten. Aufgrund von möglichen Böschungsabbrüchen gilt innerhalb dieses Streifens ein Bebauungs- und Bepflanzungsverbot.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 LBauO M-V)

II.1 Dächer

Dächer sind nur als fachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 30 Grad, wenn diese mit einer Dachbegrünung oder Blecheindeckung eingedeckt sind. Zulässig sind auch Kombinationen aus Dachbegrünung und Blecheindeckung. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig. Unzulässig sind glänzende und farbige Dacheindeckungen der Farben weiß, rot, grün, blau und dessen Mischungen.

II.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Schriftzüge dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Für die festgesetzten baulichen Nutzungen ist jeweils eine Werbeanlage oder ein Schriftzug von maximal 2,00 m² mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig. Werbeflächen bzw. Schriftzüge sind nur mit einer max. Abmessung von 2,00 m zulässig. Werbeanlagen und Schriftzüge sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen und sie müssen alle einen einheitlichen Schrifttyp aufweisen. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkante zulässig. Alle Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,50 m über die Gebäudefront hinausragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m haben.

III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.1 Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem 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. Die Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren entsprechend § 11 Abs. 3 DSchG M-V verlängert werden.

III.2 Bodenschutz

Obertönen sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Zudem ist mit dem Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

III.3 Artenschutz

Für die Baufeldräumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Voropernem-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Voropernem-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Wenn während der Bauarbeiten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tieren oder die Tiere selber gefunden werden, sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen.

III.4 Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.5 Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend die gemeindlichen Satzungen der Stadt Sassnitz in der jeweils aktuellen Fassung. Dabei wird auf die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze hingewiesen.

III.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, gilt, da nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

III.7 Altlasten

Auf dem Grundstück befindet sich eine sanierte Tankstelle, die unter der Kennziffer AS_Z_73_0574 im Altlastenkataster eingetragen ist. Die Sanierung fand im Jahr 2001 im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Tankstelle statt. Bei Tiefbauarbeiten unter 1 m Geländetiefe sind lokale Bodenbelastungen zu erwarten, wodurch ein erhöhter Entsorgungsaufwand für mineralische Reststoffe eingeplant werden muss.

III.8 Grenznaher Raum (§ 14 Abs. 1 ZoiVg i. V. m. § 1, Anlage 1 C GrenzAV)

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Gemäß § 14 Abs. 2 ZoiVg besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum, welches auch während Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzielamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten.

III.9 Sonstige Immissionen

Es kann selbst bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (gem. TA-Lärm und Anhang 7 der TA-Luft vom 18.08.2021) im Plangebiet zu Lärm- und Geruchswahrnehmungen von der sich in ca. 840 m südöstlichen Richtung befindlichen Räuheranlage der Rügen Fisch AG kommen.

III.10 Brandschutz

Entsprechend § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG ist die Stadt Sassnitz verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gemeindegebiet sicherzustellen. Für den Geltungsbereich ist mindestens eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für 2 h notwendig. Davon werden 72 m³/h durch umliegende Hydranten zur Verfügung gestellt. Die restlichen 24 m³/h Löschwasser für 2 h ist durch ein Speichersystem, auch in Verbindung mit einem Niederschlagswassererhöhalbecken, vom Grundstückseigentümer innerhalb des Mischgebietes zur Verfügung zu stellen.

Satzung der Stadt Sassnitz auf Rügen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz am die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 18.09.2018

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang am erfolgt.

Sassnitz, den Bürgermeister

02 Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben am beteiligt worden.

Sassnitz, den Bürgermeister

03 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom bis zum durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

Sassnitz, den Bürgermeister

04 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch zum Umfang der Umweltprüfung, aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sassnitz, den Bürgermeister

05 Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sassnitz, den ObV oder LK V-R FD Kataster und Vermessung

06 Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den Bürgermeister

07 Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden auch ins Internet gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am öffentlich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den Bürgermeister

08 Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat am den Entwurf des B-Plans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, den Bürgermeister

09 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den Bürgermeister

10 Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den Bürgermeister

11 Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz gebilligt.

Sassnitz, den Bürgermeister

12 Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

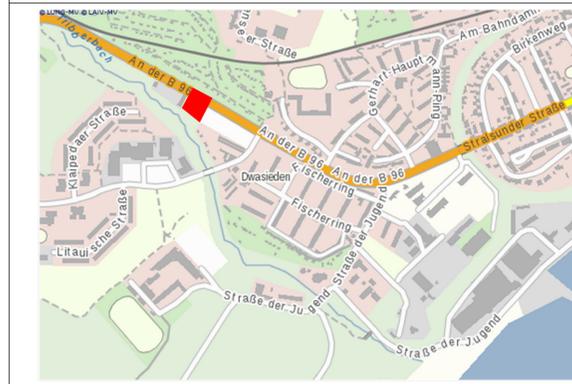
Sassnitz, den Bürgermeister

13 Die Satzung des B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weitere auf Fälligkeit, Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Sassnitz, den Bürgermeister

STANDORTANGABEN: Sassnitz an der B 96 5b, Gemarkung Sassnitz, Flur 5, Flurstück: 80/11 und 79/12 tlw.
PLANGRUNDLAGEN: Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung, Vermessungsbüro Krawatsche * Meißner * Schönemann
Königsstraße 11 in 18528 Bergen auf Rügen vom 23.11.2022

Übersichtslegeplan - Quelle: GeoBasis-DEM-V 2018 - ohne Maßstab -



Stadt Sassnitz
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

Satzung der Stadt Sassnitz
über den Bebauungsplan
Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz
mit örtlichen Bauvorschriften

1 : 500
Bergen, d. 16.05.2023

THOMAS NIESSEN BDLA
Landschafts- und Freiraumarchitektur
Sportplatzplanung · Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Billrothstraße 20 c in 18528 Bergen auf Rügen
Telefon +49(0)3838 828520 Fax +49(0)3838 828550 eMail info@niessen-la.de