1. VORGEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 LANCKEN BUDDENHAGENER STRASSE

1.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem zum zweiten vorgezogenen Änderung gem. § 13 BauGB i. V. mit § 2, Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG am 28.08.91 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Sassnitz beschlossenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28. 08.95 gebilligt. Der Eigentümer des von der Änderung betroffenen Grundstückes wurde mit Schreiben vom 14.09.95 benachrichtigt. Erneute öffentliche Auslage wurde unter nicht Hinweisen vom 11. 04.95 bekanntgemacht zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 3 Wochen gegeben.

Sagnitz, 15.09.96 (Siegelabdruck) Bürgermeister

2.) Der Beschluß über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Stelle, wo jeder Einsicht nehmen kann, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann, sowie welche Stellungnahmen dazu vorliegen am 17.01.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 nr. 3 BauGB) hingewiesen. Die 1. Änderung (1. Änderung) ist am 30.04.96 in Kraft getreten.

Sagnitz, 20.04.96 (Siegelabdruck) Bürgermeister

3.) Die Gemeinfolge dieser 1. Änderung der Bebauungsplansetzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde durch den Landkreis am 26.03.98 gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Sagnitz, 26.04.98 (Siegelabdruck) Bürgermeister

SATZUNG DER STADT SASSNITZ

Über den Bebauungplan Nr. 5 Lancken, Buddenhagener Straße in der Fassung der 1. vorzeitigen Änderung.

Sagnitz, 20.04.98 (Siegelabdruck) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grünes Schließen
Fläche für die Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausnahmsweise, Bindung und Erhaltung
§ 9, Abs. 1 u. Abs. 25 BauG

- Die privaten Grünflächen (Fläche für die Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) sind mit standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen (artenauswahl gem. Pflanzliste 3 und 4.1).

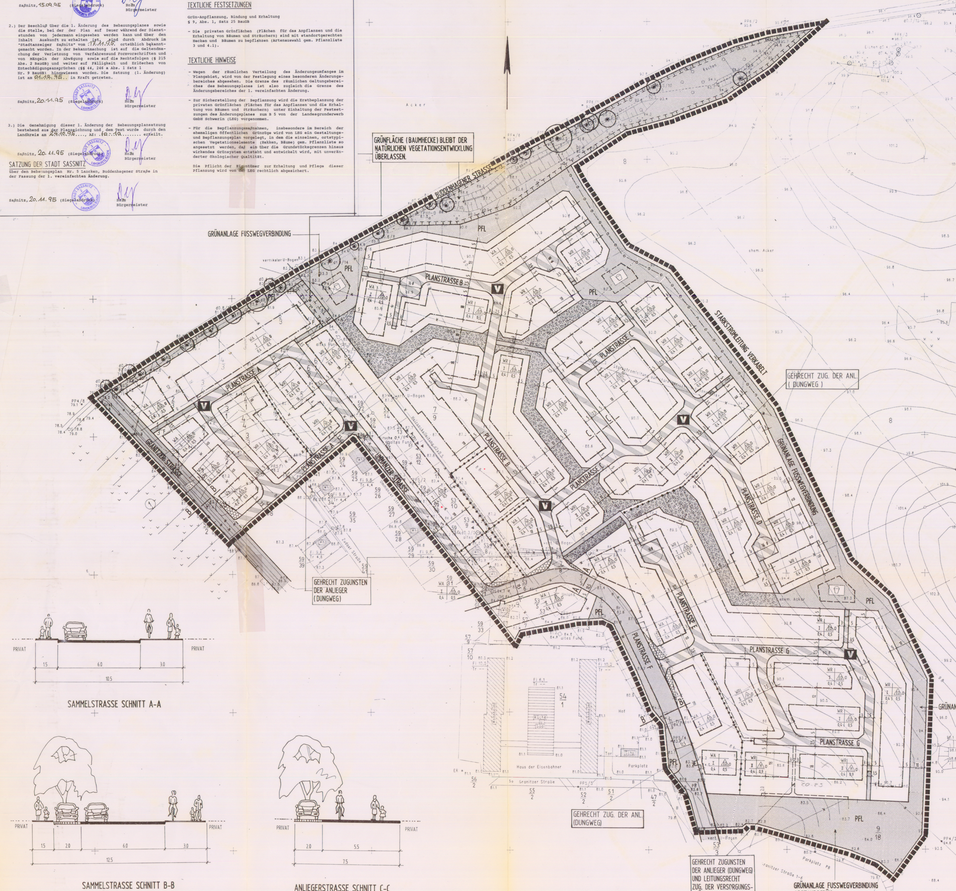
TEXTLICHE HINWEIS

Nach der ähnlichen Verteilung des Änderungsvorhaben im Plangebiet, wird von der Festlegung eines besonderen Änderungsverfahrens abgesehen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der 1. vorzeitlichen Änderungsverfahren der 1. vorzeitlichen Änderung.

- Zur Sicherstellung der Begründung wird die Bestimmung der privaten ortsüblichen (Fläche für die Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) und die Bestimmung der Anpflanzungen des Bebauungsplanes (am 8 3 von der Landesgesetzbuch GmbH Schwerin (LGS) vorgenommen.

- Für die Begründungsmaßnahmen, insbesondere in Bereich der ehemaligen Öffentlichen Grünanlage wird von LGS ein Gestaltungsplan erstellt. Die Gestaltung der Grünanlage ist mit einer Mischung aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist so anzusetzen, daß sie über die Grundstücksgrenzen hinaus wirksame Schutzzonen entstehen und entwickelt wird, mit unverbrüchlicher Gültigkeitsfaktor gestaltet.

Die Pflicht der Ausführung zur Erhaltung und Pflege dieser Pflanzung wird von der LGS rechtlich abgesichert.



SAMMELSTRASSE SCHNITT A-A

SAMMELSTRASSE SCHNITT B-B

ANLIEGERSTRASSE SCHNITT C-C
VERKEHRSBERUHIGT

Flurstücksgrenzen entnommen der Flurkarte vom Lancken Flur 6 + 2000
Eingezeichnet nach Feldpunkten

Koordinatensystem 47/2
Höhensystem NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)
- bei den, von es erlaubten Wohnungen wird eine Wohnung zulässig.

Garagen
(§ 12 Abs. 6 BauGVO)
- Garagen sind im Abstand bis zu 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9, Abs. 2 BauGB)
- In Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf der jeweils höchste Gebäudepunkt (Firsthöhe + Fh) von Fh= 9,5 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe der Festgesetzten Gebäuden eine Höhe von 9,5 m
- bei zweigeschossig festgesetzten Gebäuden eine Höhe von 12,5 m
über der durch Höhenlinien dargestellten Geländeoberfläche. Als Firsthöhe gilt das Maß, bei dem Gebäudehöhe ist der in der Intentiten gemessene Abstand zwischen den höchsten Gebäudepunkt und der
Schnittlinie der gewachsenen Geländeoberfläche (Geoque) auf der jeweiligen Gebäudelängsseite, die durch die durch die Mitte des Gebäudes
das Gebäudes bedingte Grundstückstiefe. Die Firsthöhe
Nachbarbebauung erfordern, kann die Gemeinde in der Ortsbesichtigung der Bestimmung der
zweiten Firsthöhe bis max. 1,5 m zugestanden werden.

Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauVO)
- Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Verschiebung von Baugrenzen
(§ 23, Abs. 3 BauGVO)
- Ausnahmsweise können die innenliegenden Baugrenzen um max. 2,0 m seitlich verschoben werden.

Ausschluß von Ausnahmen
(§ 1 Abs. 6 BauGVO)
- Es sollen alle und alle ausnahmen, die gem. § 4 Abs. 3 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen von MaZ der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Bei den zweigeschossigen Baugruppen kann die GFZ bei Mittelhäusern im Einzelfall ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden, sofern die für die jeweilige Baugruppe festgesetzte Gesamtfläche (GFZ) eingehalten wird.

Grün - Anpflanzung, Bindung und Erhaltung
(§ 9, Abs. 1, Satz 25 BauGB)
- Die vorhandenen Bäume Einzelbäume und Sträucher sind bei der Bodenbegrenzung Straße sind zu erhalten; sowie Bäume abgängig sind, sind sie durch neue Bäume zu ersetzen.
- Die öffentlichen Grünzüge sind mit standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen (artenauswahl gem. Pflanzliste 3; u. 4.1); Um Bereiche von Kinderspielplätzen und Angern ist aufgrund der Pflanzung der Bäume gem. Pflanzliste 4.2 zu achten(s).
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Wohngrundstücke ist auf je 250 qm ein großkronigter Laubbaum (1. Ordnung) bzw. 2 mittelgroße bis kleine Laubbäume (2. + 3. Ordnung) mit mind. 15 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen (artenauswahl gem. Pflanzliste 1).
- In den Park-Durchstreifen der Wiesenbachstraßen(der Anliegerstraßen (verkehrsberuhigt) sind unter Freihaltung der Grundstückseinfahrten einzeilig Baumreihen aus mittelgroßen bis kleinen Bäumen in Regelabständen von 12 bis 17 m zu pflanzen (artenauswahl gem. Pflanzliste 1).
- In den Park-Durchstreifen der Sammelstraße sind unter Freihaltung der Grundstückseinfahrten Baumreihen aus großen Straßenbäumen in Regelabständen von 12 bis 17 m zu pflanzen (artenauswahl gem. Pflanzliste 1).

Sichtfelder
- Die sichtfelder sind von ständigen Sichtbindernissen (z. B. basl. Anlagen, Bepflanzungen, Einfriedigungen), die eine Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Straßenoberfläche überschreiten, dauerhaft freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 83 der Bauordnung für Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen)

- Bei den neuen Wohngebäuden sind zur Dächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig (auch an den Ausbau von Dachgeschossen an Bestehenden Wohngebäuden sind (Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauGVO).
- Der nichtüberbaute Grundstücksbereich (welchen der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und vorderer Gebäudefront) gilt als Vorgartenbereich. Vorgartenbereiche sind als Nutzfreiflächen im Bereich des Vorgartens dürfen nicht als geschlossene Wand eingeblidet werden oder als solche wirken. Sie sind nur in Form von Hecken oder Lattenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- An befahrbaren Wohnwegen sowie an den verkehrsberuhigten Straßen sind Einfriedigungen (Abgrenzung (Abzäunung der Verkehrsstraßen) einzeln Einfriedigungen einen Abstand von mind. 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Garbgaden sind so zu errichten, daß ihre Gesamtfläche 40 qm nicht überschreitet. Garagen und Garagenhöfe müssen von Grünzug oder von Wohnwegen mind. einen Abstand von 2,0 m haben. Bei mehreren Garagen müssen die untereinander einen Abstand einhalten, der einer Gaubendreite entsprechen mind. aber 1,5 m beträgt.
- Standplätze für Müllboxen sind gestaltetisch zu den Grundstücken und zu den Straßen abzugrenzen. Freistehende Müllboxen sind unzulässig.
- Im Zusammenhang errichtete Gebäude (Reihengem. Doppelhaus) müssen eine baulische und gestaltetische Einheit bilden.

HINWEIS

Für diesen B-Plan gilt die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
Die zurzeit geltende Grünordnungsplan dient der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege. Die Verwirklichung von sich hieraus ergebenden Maßnahmen hat sich nach den Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan zu richten.
Die Erstellung von Ausgleichsmaßnahmen muß im Zusammenhang mit der Eingriffsverursachung erfolgen.
Innerhalb der öffentlichen Grünzüge sind Fußwege vorgesehen, deren genaue Lage in Verbindung mit der Ausbaugelegung und der Anlegung der Grünflächen festlegt wird.
- Stellplätze und Fußwege sind durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.
- Soweit sicherfähiger Boden ansteht, ist das Regenwasser (Oberflächenwasser) unbeschadet der Rechte Dritter auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen der anderweitig zu verbrauchen (Gisterne). Bei der Versickerung ist das Grundwasser vor jeder Beeinträchtigung noch gewährleistet werden.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Vertreters zu sichern.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Teil
Ausnahmsweise, Bindung und Erhaltung
§ 9, Abs. 1 u. Abs. 25 BauG

- Die privaten Grünflächen (Fläche für die Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) sind mit standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen (artenauswahl gem. Pflanzliste 3 und 4.1).

TEXTLICHE HINWEIS

Nach der ähnlichen Verteilung des Änderungsvorhaben im Plangebiet, wird von der Festlegung eines besonderen Änderungsverfahrens abgesehen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der 1. vorzeitlichen Änderungsverfahren der 1. vorzeitlichen Änderung.

- Zur Sicherstellung der Begründung wird die Bestimmung der privaten ortsüblichen (Fläche für die Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) und die Bestimmung der Anpflanzungen des Bebauungsplanes (am 8 3 von der Landesgesetzbuch GmbH Schwerin (LGS) vorgenommen.

- Für die Begründungsmaßnahmen, insbesondere in Bereich der ehemaligen Öffentlichen Grünanlage wird von LGS ein Gestaltungsplan erstellt. Die Gestaltung der Grünanlage ist mit einer Mischung aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist so anzusetzen, daß sie über die Grundstücksgrenzen hinaus wirksame Schutzzonen entstehen und entwickelt wird, mit unverbrüchlicher Gültigkeitsfaktor gestaltet.

Die Pflicht der Ausführung zur Erhaltung und Pflege dieser Pflanzung wird von der LGS rechtlich abgesichert.

Pflanzliste 1 - Großkronige Straßenbäume

Ahorn	Acer platanoides
Linde	Tilia cordata
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

Pflanzliste 2. Mittlere bis kleine Straßenbäume

Mehlbeere	Sorbus intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia "Fastigiata"
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Eibe	Taxus baccata "Monopilla"

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

Pflanzliste 3 - Sträucher

Hainbuche für Heckenpflanzung	Carpinus betulus
Eibe	Taxus baccata
Feldahorn	Acer campestre
Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 4 - Bäume und Sträucher der, und Randpflanzungen

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzliste 4.2 - Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Eibe	Taxus baccata
Feldahorn	Acer campestre
Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Wildkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eibe	Taxus baccata
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Wildkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea