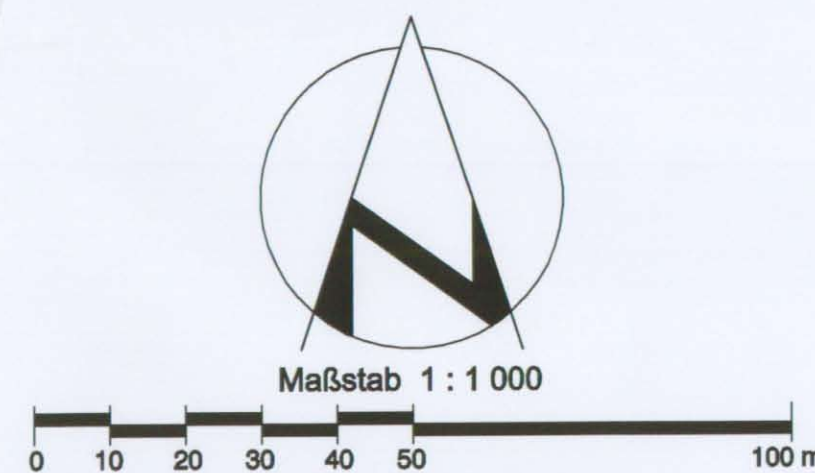


Satzung der Stadt Sassnitz

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Bestandteil des Teils A (der Planzeichnung) der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist nur die durch rote Balkenlinie eingegrenzte Fläche.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)	(§ 9 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 9 BauNVO)	(§ 9 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
I-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
OK	Oberrampe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise (siehe Teil B)	
Baulinie		
Baugrenze		
Stellung baulicher Anlagen hier: Firstrichtung		
Einrichtungen und Anlagen		
Einrichtungen und Anlagen		
Offentliche Verwaltungen		
Schule		
VERKEHRFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:		
V	Verkehrsbenutzter Bereich	
Fußweg		
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
Zweckbestimmung:		
Elektrizität		
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)		
unterirdisch		
unterirdisch, fortfallend (hier: 20 kV)		
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
Grünflächen		
öffentliche Grünflächen		
private Grünflächen		
Zweckbestimmung:		
Parkanlage		
Gartenland		
Spielfeld		
Gehölzfläche		
naturbelassene Grünfläche		
Anpflanzen von Bäumen		
Anpflanzen von Sträuchern		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)		
bei schmalen Flächen		
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)		
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	
M	Müllbereitstellungsplatz	
GS	Gemeinschaftsspielfeld	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)		
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)		
LPB	Lärmpegelbereich (vgl. DIN 4109)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)		
Störmauer		
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)		
Bereich in dem die Satzung über den B-Plan Nr. 02 außer Kraft gesetzt ist		
Sonstiger Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14, der nicht an der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 teilnimmt		
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
Geländehöhen (in Meter G. HN) zum Vermessungspunkt am 01. 10. 01		
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)		

TEIL B

Bestandteil des Teils B (des Textes) der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 sind nur die im folgenden farblich rot markierten textlichen Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO)
- 1.2. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig (§ 1 (6) BauNVO)
- 1.3. Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.3.1. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladungsbundenes Dienstleistungsgewerbe handelt (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.4. Nebenanlagen
- 1.4.1. Die festgesetzten Stellplatzflächen sind den Nutzungen im jeweiligen Baugebiet jeweils gemeinschaftlich zugeordnet (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der einseitigen bzw. zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlussstück des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2. Abweichend von 2.1 wird in den Baugebieten WA 2, WA 3 als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen die vorhandene Geländeoberfläche in Grundstücksmitte und auf der Baugrenze, die der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche zugewandt ist, festgesetzt. Diese ist in Teil A gekennzeichnet durch Höhenangaben in der Vermessungsgrundlage vom 01. 10. 01. Bei befallenden Grundstücken kann die Bezugshöhe im Baugebiet WA 2 bis auf 47,4m ü. NN heraufgesetzt werden.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 3.1.1. In den Baugebieten MI 13, MI 14, MI 15 ist die abweichende Bauweise a festgesetzt. Gebäude und Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße dürfen in halboffener Bauweise errichtet werden.
- a) Sie können an die seitliche, südwestliche Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBAuO M-V herangebaut werden.
- b) Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze darf bis zu 3 m verringert werden.
- c) Die Regelungen zu a) und b) gelten jeweils nur, wenn die Außenwände fenestrisch ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F90 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (S.V. § 31 LBAuO M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBAuO M-V bleiben unberührt.
- 3.1.2. In dem Baugebiet WA 9, WA 12 ist die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser (Bauweise) zur ortstypischen Architektur der Villen- und Logienhäuser) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf dabei - abweichend von § 22 (1-3) BauNVO - jeweils 20 m nicht überschreiten.
- 3.1.3. Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen allgemein zulässig (§ 12 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.1. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind bauliche Anlagen, die der Gartennutzung dienen, zulässig (z.B. Gerätehäuschen, Sitzplätze, Grillen, Wege).
5. Festsetzungen zur Grundordnung (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)
- 5.1. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 5.1.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrlinien und sonstige Fußwege innerhalb der Baulinien sind mit lagemäßigem Pflaster herzustellen. Der Fuß-/Radweg Planstraße H ist in wassergetriebener Bauweise zu befestigen. Stellplätze erhalten einen durchdringungsfähigen Belag (z.B. Schottersteinen, Betonsteinen, Splittsteinen).
- 5.1.2. Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung der Baugebiete vollständig zurückzubauen.
- 5.2. Anpflanzung und Erhaltungspflicht für Bäume und sonstige Bepflanzungen
- 5.2.1. Entlang der südlichen Grenze der Baugebiete WA 6, 7 ist eine 5-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind heimische, kleinkronige Bäume mit einem Anteil von ca. 1 % der Gesamtanzahl der Hecke fachgerecht zu pflanzen.
- 5.2.2. Die privaten Grünflächen, Spielplätze im Baugebiet WA 2/3 ist mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.2.3. Für die mit Pflanzgebot belegten Flächen ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 die Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen: Bäume I. und II. Ordnung; Heister 2 x verpflanzt, 150-200; Sträucher 2 x verpflanzt, 60-80, 80-100 oder 100-150.
- 5.2.4. Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume im Straßenraum, auf Park- und Stellplätzen sowie auf Grünflächen sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden.
6. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.1. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzurichten, daß sie nicht einsehbar sind. Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fenestrische Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportpfeiler ist mind. eine Pflanze zu verwenden.
7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 7.1. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume weitestmöglich den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzurichten.
- 7.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, daß unter Berücksichtigung der im Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (aufgrund des Verkehrslärm) die Mindestanforderungen der DIN 4109, Teil 2, bis 10, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

HINWEIS:
Einer Bebauung des gekennzeichneten Altstandortes kann erst nach Abschluß einer Sanierung erfolgen.

TEXT

VERFAHRENSVERMERKE

- Gebildet aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 09.04.01. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 27. 08. 2001 erfolgt.
Holz
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Holz
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 04. 06. 2001 bis zum 20. 09. 2001 durchgeführt worden.
Holz
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. 08. 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Holz
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 05. 11. 2001 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Holz
Bürgermeister
- Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23. 11. 2001 bis zum 27. 12. 2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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 Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 15. 11. 2001 öffentlich bekannt gemacht worden.
Holz
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 01. 10. 2001 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Bergen, Siegel
OöVI
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05. 11. 2001, 08. 04. 2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Holz
Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08. 04. 2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08. 04. 2001 gebilligt.
Holz
Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Holz
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 24. 04. 2002 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden.
Holz
Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 24. 04. 2002 in Kraft getreten.
Holz
Bürgermeister

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10 000



Satzung der Stadt Sassnitz
über die
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14
für das Gebiet
„Stadtmitte“
nördlich des Bahnhofs bzw. der Hauptstraße, südlich des Friedhofes bzw. der Lindenallee, südlich der Kieckberge der Stubnitz und westlich der Stubbenkammerstraße

Bestätigung
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Plan mit der Urkunde des B-Plans Nr. 14 „Stadtmitte“ in der Fassung der 1. Änderung, veröffentlicht am 24.04.2002, übereinstimmt.

Sassnitz, den 24.04.2002
Holz
Bürgermeister

Sassnitz, 08. 04. 02
Holz, Bürgermeister

Arbeitsstand: 06. 03. 2002