

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.12.2012, bekannt gemacht im Sassnitzer Stadtanzeiger am 10.12.2012.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 27.12.2012 gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.12.2012 nach § 4 (1) von der Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

4) Die Stadtvertretung hat am 04.12.2012 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung nach § 3 (1) BauGB bestimmt und die Begründung gebilligt.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 17.12.2012 bis zum 25.01.2013 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Sassnitzer Stadtanzeiger am 10.12.2012 bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

6) Die Stadtvertretung hat am 29.04.2014 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt und die Begründung gebilligt.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

7) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.2014 nach § 4 (2) von der Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

8) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 17.06.2014 bis zum 18.07.2014 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Sassnitzer Stadtanzeiger am 10.06.2014 bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

9) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 16.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

10) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 16.12.2014 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Stadtvertretung gebilligt.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

11) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am entsprechen dem amtlichen Liegenschaftskataster

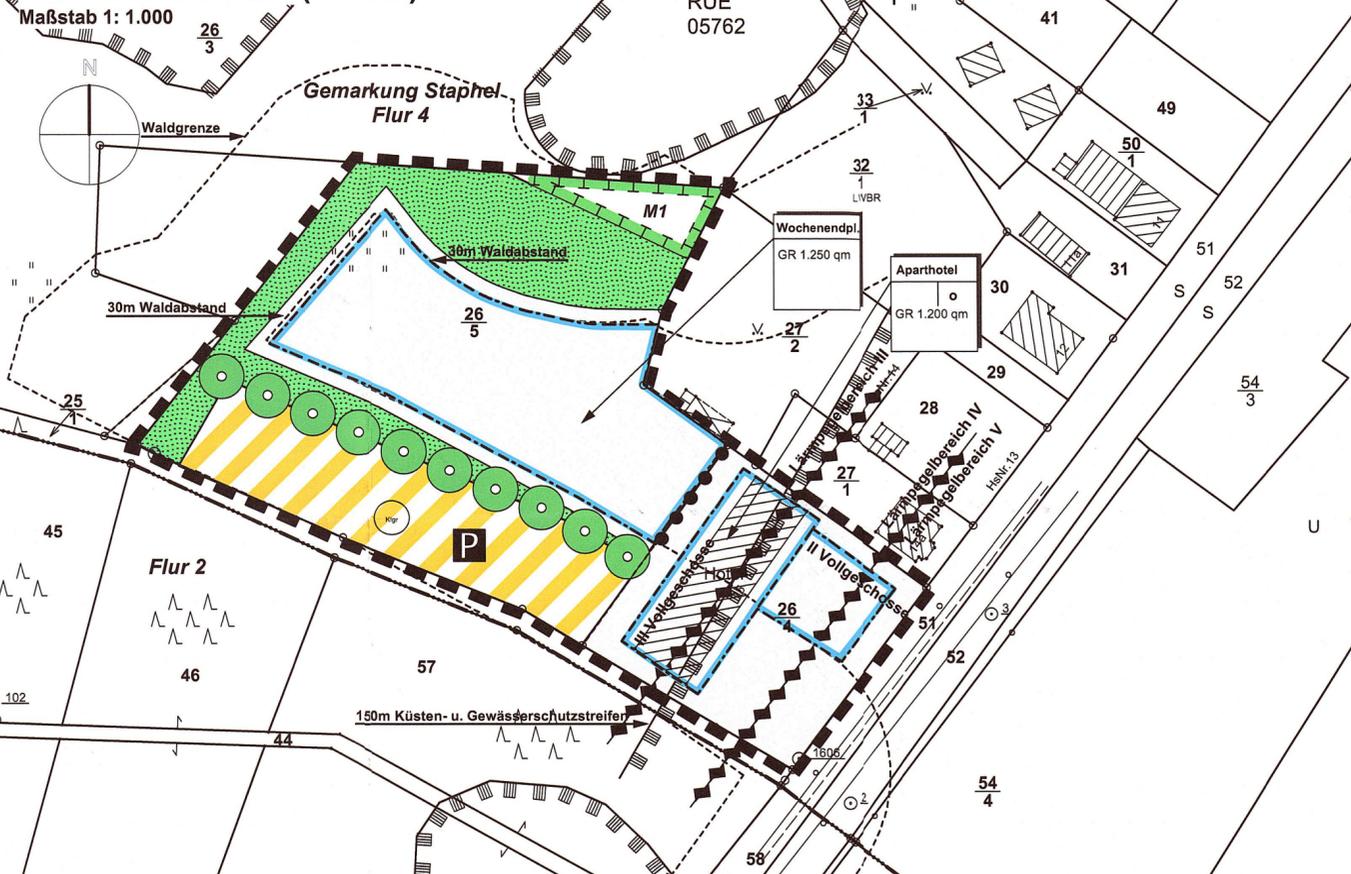
Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

12) Der Bebauungsplan 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 12.01.15 durch Bekanntmachung ortsüblich 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 13.07.2015 in Kraft getreten.

Sassnitz, den 05.02.2015, Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung
 Bereich **Wochenendpl.**: Betrieb des Beherbergungsgewerbes als Wochenendplatz mit bis zu 30 Aufstellplätzen zum Aufstellen von Mobilheimen.
 Bereich **Aparthotel**: Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaft und Betriebswohnung
I.1.2) Höhenlage neuer Gebäude
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) neuer Gebäude mit Hauptnutzung muss eine Höhenlage von mind. 2,45 m HN (entsprechen 2,60 m NHN) aufweisen.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzung (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
 a) Gemäß Planzeichnung sind entlang Verkehrsfläche insgesamt mindestens 10 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist der Pflanzenliste 1 (Bäume) zu entnehmen. Als Mindestpflanzqualitäten werden festgesetzt: für Baumarten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
 b) Pflanzenlisten
Pflanzenliste 1 Bäume
 Prunus avium (Vogel- Kirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)

I.2.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB)
 Fläche M1 - Pufferstreifen zum Schutz und Erhalt des nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopes. Die Fläche ist gegenüber Flächen anderer Nutzung mit einem Schutzzaun abzugrenzen. Zulässig ist im Pufferstreifen eine Nutzung als Extensivgrünland (2 x jährlich Mahd mit Mähgutabfuhr).

I.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Planbereich zu versickern, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen. Eine Regenwassernutzung (Löschwasser, Brauchwasser) ist zulässig.

I.3) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1-2) UND HINWEISE (II.3-4)

II.1) Bodendenkmäler
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

II.2) Waldabstand
 In einem 30 m Bereich zum Wald (Waldabstand) sind gemäß § 20 LWaldG M-V i.V.m. WAbstVO M-V bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen können nach § 2 WAbstVO M-V genehmigt werden für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sowie nach § 3(2) Nr. 1 WAbstVO für bestehende Gebäude.

II.3) Altlasten
 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

II.4) Bundeswasserstraße
 Bei der Bebauung des Gebietes ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

II.5) Tabelle zu erreichendes resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils nach DIN 4109 (zu Textl. Festsetzung I.5)

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und ähnliche	Bürosräume ¹⁾ und ähnliche
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	>80	50	50

1) An Außenbauteilen von Lärmschuttwänden, bei denen die erforderte Lärmschuttwand nicht in dem Rahmen angebrachten Füllgittern nur einen verprozentierten Beitrag zum Lärmschutz leisten, werden keine Außenbauteile gefordert.
 2) Die Außenbauteile sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zu erreichender Mittelungspegel nach Raumart (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)**
 - Aparthotel / Wochenendplatz
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §16 BAUNVO)**
 - 02.05.00 GR 1.200 qm Grundfläche als Höchstmass
 - 02.07.00 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)**
 - 03.01.00 o Offene Bauweise
 - 03.05.00 — Baugrenze
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)**
 - 06.03.00 P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz privat
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünflächen (privat), hier: Liegewiese mit Spielplatz
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - 13.01.00 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 13.02.01 Anpflanzen von Bäumen
 - 13.03.00 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: - Biotop - Küsten- und Gewässerschutzstreifen
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.06.00 Abgrenzung Lärmpegelbereiche (vgl. Textl. Fests. I.3)
 - 15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Aparthotel Königslinie“. Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.07.2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Aparthotel Königslinie", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Sassnitz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4 "Aparthotel Königslinie" Satzung