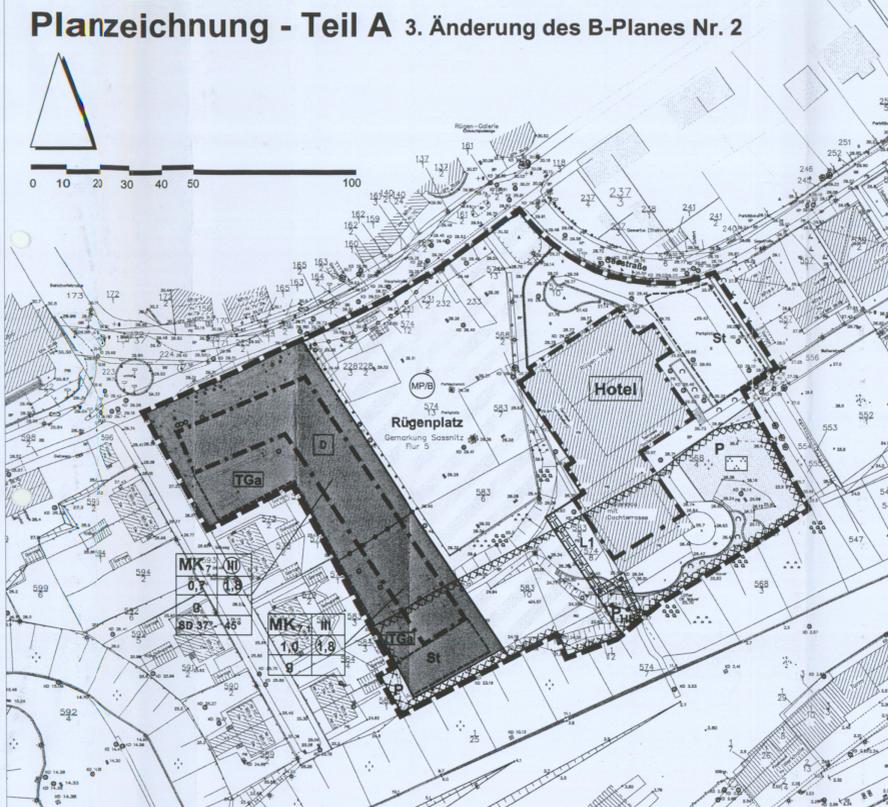
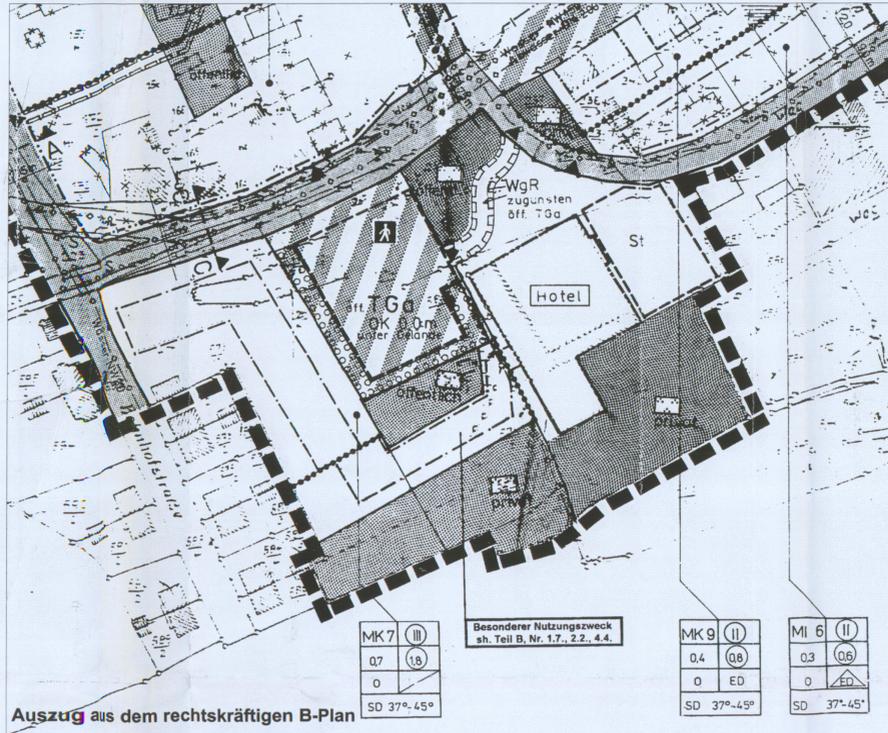




SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "STADTZENTRUM"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 19.06.2006 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

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

MK7.1	Kerngebiet	§ 6 BauNVO
1,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO
0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

g	geschlossene Bauweise	§22 Abs.2 BauNVO
[Dashed Line]	Baugrenze	§23 Abs.3 BauNVO

Öffentliche Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

[Hatched Box]	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
[MP/B]	Märkte und andere öffentliche Veranstaltungen (Rügenreplatz)	

Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

[Green Box]	P-privates Grün Zweckbestimmung: Hb - Hangbefestigung	
[Green Box]	parkähnliche Anlage	

Denkmalschutz §9 Abs.6 BauGB

[D]	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (ehemaliges Seemannshaus)	
-----	--	--

Sonstige Planzeichen

[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2	§9 Abs.7 BauGB
[Dashed Line]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/ des Maßes der Nutzung	§1 Abs.4 BauGB und §16 Abs.5 BauNVO
[Dashed Box]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen St Zweckbestimmung: Stellplätze TGA Zweckbestimmung: Tiefgarage Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche	§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
[L1]	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
[Hotel]	Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Hotel	§9 Abs.1 Nr.9 BauGB
[Dashed Box]	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (eventuell erhöhter Gründungsaufwand zur Sicherung des Hanges)	§9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

[Hatched Box]	Gebäudebestand	
[Arrow]	Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer	

Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	

KARTENGRUNDLAGE

Digitaler Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke, Meissner, Schönemann öffentlich bestellte Vermessungsingenieure PF 1528, 18525 Bergen, Tel.: 03838/252801, Fax: 03838/252802 gemessen im Januar / Februar 1996, ergänzt im März 2005 im Maßstab 1:500, verkleinert in den Maßstab 1:1000 Höhenbezug: HN

Es wurden alle textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die für den Geltungsbereich der 3. Änderung zutreffen, übernommen. Die ergänzenden Festsetzungen bzw. Änderungen sind schwarz hervorgehoben. Nicht mehr zutreffende Festsetzungen sind nicht mehr im Teil B enthalten.

Textliche Festsetzungen - Teil B

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

- In den Kerngebieten wird festgesetzt, dass sonstige Wohnungen i.S.v. §7 (2) BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig sind. (§1 (7,8) BauNVO)
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen i.S.v. §11 (3) BauNVO sind in den Kerngebieten MK 4-11 und MK7.1 unzulässig. (§§1 (7,8), 15 (1) BauNVO)
- In den Kerngebieten wird festgesetzt, dass Diskotheken, Spielhallen, Bordelle, Dimenunterkünfte, Eroscenter und ferner Tankstellen i.S.v. §7 (3) BauNVO unzulässig sind. In den Kerngebieten MK 1-3 sind Diskotheken und Spielhallen als Ausnahme zulässig. (§1 (5,7,8) BauNVO)

1.7 Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Märkte und andere öffentliche Veranstaltungen/ Behelfsparkplatz ist eine eingeschossige bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² für markergänzende Nutzungen, wie Touristinformation, öffentliche sanitäre Einrichtung, kleine Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) BauGB)

- Es wird festgesetzt, daß der Grundstücksfläche i.S.v. §19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. §9 (1), Nr.22 BauGB hinzuzurechnen werden können. (§21a (2) BauNVO)

2.2 In den Baugebietflächen MK 7 und MK 7.1 sind die zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger und unter der Geländeoberfläche erstellter Garagen und Stellplätze zu erhöhen. (§21 a (4,5) BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9(1)BauGB)

- Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn städtebauliche und nachbarschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DACH

- Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur als hochstehende Einzelgauben zulässig. Zahl und Breite der Gauben sollen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachaustritt bis zum Traufgesims, nicht überschreiten.
- Dächer mit einer Neigung über 30° sind hart zu decken. Zulässig ist ausschließlich Ziegel im Farbton ziegelrot. Alle Flachdächer sind, sofern keine Dachbegrünung vorgesehen ist, mit nicht voluminösen Materialien in schwarzer oder annähernd schwarzer Farbe zu decken. Gauben sind nach Material und Farbe wie die übrige Dachfläche zu decken.
- Für untergeordnete Nebengebäude im Blockinnenbereich können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden.

WERBEANLAGEN

- Werbung soll sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung und dem Bauwerk unterordnen und Gestaltungselemente wie z.B. Gesimse, Bossen, Lisenen und dgl. nicht verdecken.
- Flächenwerbung soll 70% der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten; sie soll in Form von Einzelelementen bzw. -buchstaben ausgebildet werden.
- Ausleger sollen nicht breiter als 0,80 m und nicht höher als 1,20 m sein. Der Abstand zwischen Fassade und Außenrand des Auslegers soll 1,00 m nicht überschreiten.
- Unzulässig sind:
 - Großflächenwerbungen auf Plakatafeln und Brandwänden
 - Reklamen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

FREIFLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN

- Hecken werden auf eine Höhe von max. 1,20 m, alle sonstigen Einfriedungen auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.
- Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden; eine Nutzung als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht zulässig.
- Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Fläche sind durch Pflasterung, Anpflanzungen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Alle Höhenangaben werden über der Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße - gemessen in Grundstücksmittel - festgesetzt, wenn nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet. Dabei gilt für drei Geschosse: TH max. 12,5m, für zwei Geschosse: TH max. 10,00m.
- Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
- Auf der Fläche L1 besteht das Leitungsrecht, unterirdische Anlagen zur Ableitung des Regenwassers zu verlegen, zu errichten und zu erhalten zugunsten der Stadt Sassnitz und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über die Regenwasserkanalisation der Stadt Sassnitz abzulassen oder ist auf den Grundstücken aufzufangen und zu verwerten. (§ 9 Abs. 20 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 13.06.2005 den Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Stadtanzeiger Sassnitz" Nr. 06/2005 vom 20.6.2005.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

3. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Auslegung vom 24.10.2005 bis zum 24.11.2005 frühzeitig beteiligt worden. Die berührten Behörden und die berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

4. Die Stadtvertretung hat am 06.02.2006 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

5. Der Entwurf der 3. Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit 07.03.2006 bis zum 07.04.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im "Stadtanzeiger Sassnitz" Nr. 02/06 vom 28.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

6. Die von der Planung berührten Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.1 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange am 19.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

8. Die 3. Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.06.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes, einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.06.2006 gebilligt.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

9. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. 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 12.7.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom (GVOBl. M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.7.06. in Kraft getreten.

Sassnitz, 14.7.06 Bürgermeister [Signature]

RECHTSGRUNDLAGEN

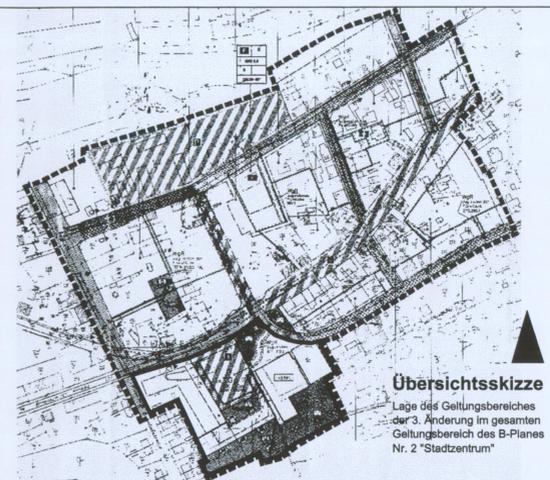
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (GVOBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Februar 2004 (GVOBl. M-V S. 61)

HINWEISE

- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalfachbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Stadt Sassnitz wird für die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen:
Auf den Flurstücken 166/5 und 167/5 der Flur 5, Gemarkung Lancken ist auf einer Fläche von 275 qm Wald aus einheimischen Baum- und Straucharten anzulegen. 70% der Fläche sind mit standortheimischen Gehölzarten in Pflanzstückzahlen im Sinne des Erlasses der Landesforstverwaltung "Pflanzenerbände und Nachbesserungen" vom 08.08.1994 zu bepflanzen. 30% der Fläche ist durch ungestörte Sukzession zu Wald zu entwickeln. Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Stadt Sassnitz gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB auf eigene Kosten.



STADT SASSNITZ Landkreis Rügen



Satzung der Stadt Sassnitz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum"

AUFTRAGGEBER: Stadt Sassnitz vertreten durch: BIG STADTBAU M-V GmbH (Treuhänder des Landes Mecklenburg-Vorpommern) Fährstraße 22 18439 Stralsund	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplaner - beratende ingenieure August-Milch-Str. 1 15525 Neubrandenburg PF 400129 Tel.: (0396) 581020 Fax: (0396) 581021
Maßstab: 1:500	Datum: 19.06.2006
Architekt: Dipl.-Ing. Klaus Thiele, Dipl.-Ing. Ursula Schürmann	Projektnummer / Pfad: 2005B02530DWG/Satzung.dwg