

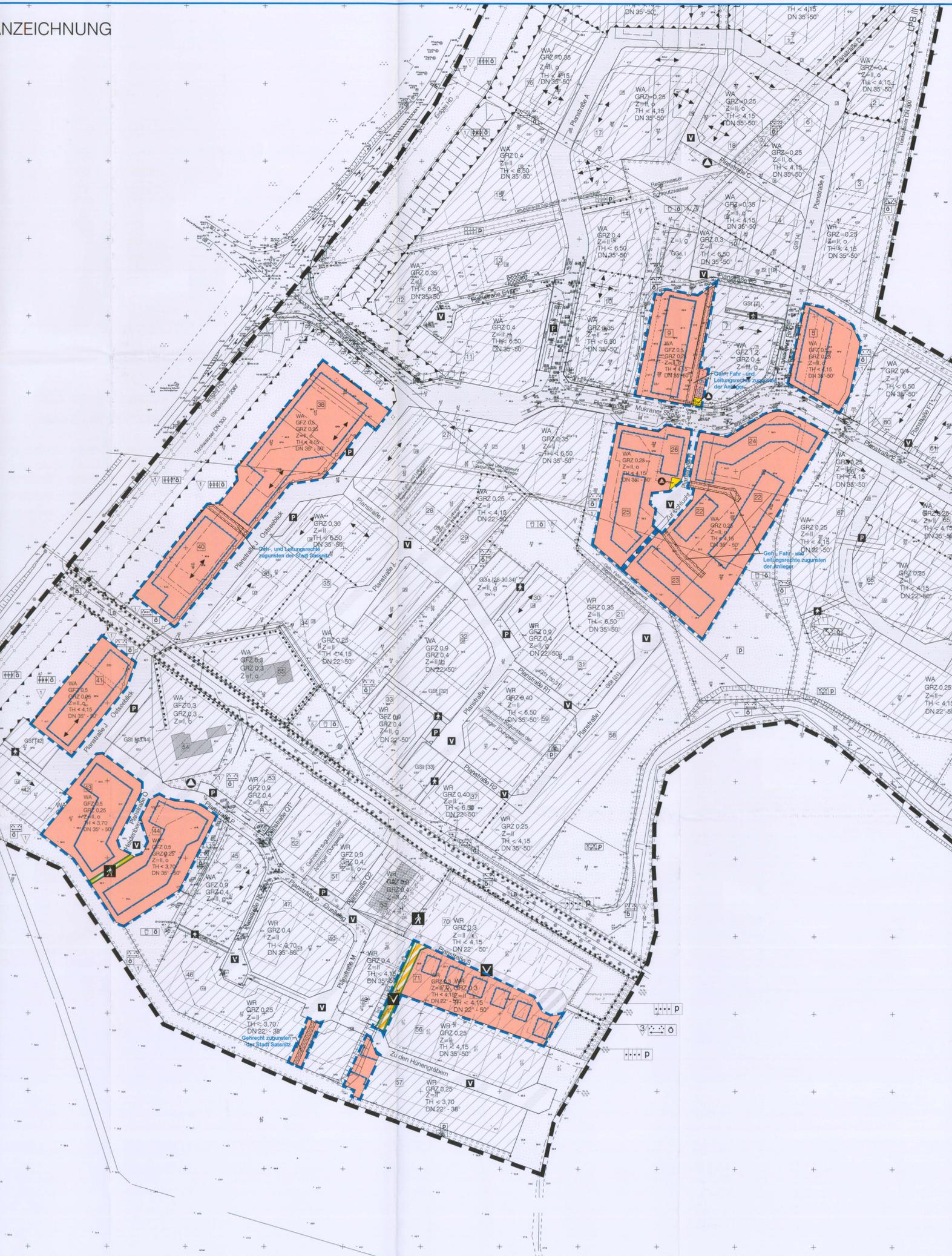
SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 04 FÜR DAS GEBIET "MUKRANER STRASSE, 2. BA"

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098) sowie nach § 86 des Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) vom 19. April 2008 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 10.09.2007 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 für das Gebiet "Mukraner Straße, 2. BA" (betroffene Bereiche Mukraner Straße / Zur Schlucht, Ostseeblick (nordöstliche Straßenseite), Heidenberg, Quellweg / Zu den Hünengräbern / Aktivspielplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen:
Karten-, Lage- und Höhenblätter vom 10.03.2000
Verm.-Büro FN, Königsr. 11, 18589 Bergen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)		
WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Gründerflächenzahl als Höchstmaß	
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßengrenzlinie (vgl. Teil B Nr. 1.3)	
DN	Dachneigung (i.V.m. § 86 L-BauO M-V)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
—	Baugrenze	
VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßengrenzlinie	
—	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Zweckbestimmung:	
—	Fußgängerbereich	
—	verkehrsbenutzter Bereich	
Einf- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, 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 Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
—	Zweckbestimmung:	
—	Abfallentsorgung (hier: Müllbereitstellungsplatz)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
—	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
—	hier: Gemeinschaftsstellplätze (Baufeldzuordnung)	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (5. Änderung)	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
—	57,3	Höhenlage des natürlich anstehenden Geländes / Bestand (h. Teil B Nr. 1.3)
—	—	unterirdische Versorgungsleitung (Erd 0,4 V, Gas ND)
—	—	bisheriger Verlauf von Baugrenzen - entfallend
—	—	Firstichtung
—	—	Baufeldnummer

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - Für die Reinen Wohngebiete (WR) gelten die Vorschriften der §§ 3, 12-14 BauNVO. Abweichend davon sind:
 - Läden, die der Versorgung des Plangebietes dienen, nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (6) BauNVO)
 - die nach § 4 (3) Nr. 2-5 vorgesehenen Ausnahmen (Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).
 - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück (h. Teil A: Festsetzung der Traufhöhe, baulicher Anlagen).

Bei gegenüber der zugeordneten Verkehrsfläche anstehendem Gelände des Baugrundstücks (natürlich anstehendes Gelände entsprechend der gekennzeichneten Höhenangaben in Teil A) erhöht sich die zulässige Bauhöhe (Festsetzung in Teil A) entsprechend um die Differenz zwischen der Höhenlage des Mittelpunktes der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks (h. Höhenangaben in Teil A) und der Höhenlage des Straßenschlusspunktes.

Bei gegenüber der zugeordneten Verkehrsfläche abstehendem Gelände des Baugrundstücks (natürlich anstehendes Gelände entsprechend der gekennzeichneten Höhenangaben in Teil A) verringert sich die zulässige Bauhöhe (Festsetzung in Teil A) entsprechend um die Differenz zwischen der Höhenlage des Mittelpunktes der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks (h. Höhenangaben in Teil A) und der Höhenlage des Straßenschlusspunktes. Dies gilt nicht bei Aufschüttung des Baugrundstücks bis höchstens zur der Höhenlage des Straßenschlusspunktes.

Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schräglinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis zu 2,0 m kann als Ausnahme zugelassen werden. Ein Überstehen der jeweils südlich über Südost bis Südwest orientierten Baugrenzen bis zu 3 m mit Gebäudeteilen, die zu mehr als 70% ihrer Außenflächen verglast sind, oder mit Terrassen kann an straßenabgewandten Gebäudeseiten jeweils auf einer Länge von bis zu 5 m als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßengrenzlinie. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WR- und WA-Gebieten 5, 9, 22-26, 38-41, 43, 44, 71 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
 - Flachdächer von Nebenanlagen i.S.v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) sind mit kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. (§ 9 (1a) BauGB)
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Nach § 1a BauGB sind außerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durchzuführen. Die Maßnahmen (h. Hinweis B) werden den Allgemeinen Wohngebieten WA 22-26 gesamtlich zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 3 L-BauO M-V)

Abweichend von der in Teil A festgesetzten Dachneigung können Nebenanlagen i.S.v. § 23 (5) BauNVO (z.B. Garagen, Carports) auch mit Flachdächern errichtet werden.
 - Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
 - inlattenen natürlicher Baustoffe, ausgenommen Dachziegel und keramische zementgebundene Dachplatten (als Schieferersatz),
 - undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solarmembranen),
 - Durchscheinende Kunststoff- und farbige Glasbausteine.
 - Mülltonnenstellplätze sind gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden. Nicht umfiedete Mülltonnenstellplätze sind unzulässig.
 - Einfriedigungen und Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßengrenzlinie erhalten.
- HINWEIS:**
- A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DtschG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DtschG M-V die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundstückseigentümer und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 6 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DtschG M-V)
- B Außerhalb des Geltungsbereichs ist folgende Ersatzmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a (3) BauGB durchzuführen: Eine 11500 m² große Fläche in der Sachredung östlich des Gewerbegebietes Lancken (Flst. 65 der Grnk. Lancken) wird der natürlichen Sukzession überlassen (Sammelmaßnahme der Stadt Sassnitz). Davon werden 386 m² der 5. Änderung des B-Plans Nr. 04 zugewidmet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.10.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 20.11.2006 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 28.11.2006 bis zum 12.12.2006 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 17.11.2006 erfolgt.
 - Die Stadtvertretung hat am 16.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 08.05.2007 bis zum 08.06.2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 30.04.2007 örtlich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 10.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dabei hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung i.S.d. Zeit vom 18.09.2007 bis zum 18.10.2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 18.09.2007 örtlich bekannt gemacht worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.09.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.09.2007 gebilligt.
 - Genehmigungsvorbehalt entfällt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Sassnitz, 11.09.07  Bürgermeister
- Bergen, 20.09.07  Kwartische OBVI
- Sassnitz, 25.09.07  Bürgermeister

Stadt Sassnitz Landkreis Rügen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04

tür das Gebiet "Mukraner Straße, 2. BA"
östlich der Landestraße L 29 (Sassnitz - Bütz), südlich der Bundesstraße B 96,
westlich des Dwaidersee Waldes, hier betreffend die Bereiche Mukraner Straße /
Zur Schlucht, Ostseeblick (nordöstliche Straßenseite), Heidenberg, Quellweg /
Zu den Hünengräbern / Aktivspielplatz

AUSFERTIGUNG

Übersichtsplan 10:000
Bearbeitungsstand: 11.06.2007



Sassnitz, 10.09.2007   Bürgermeister