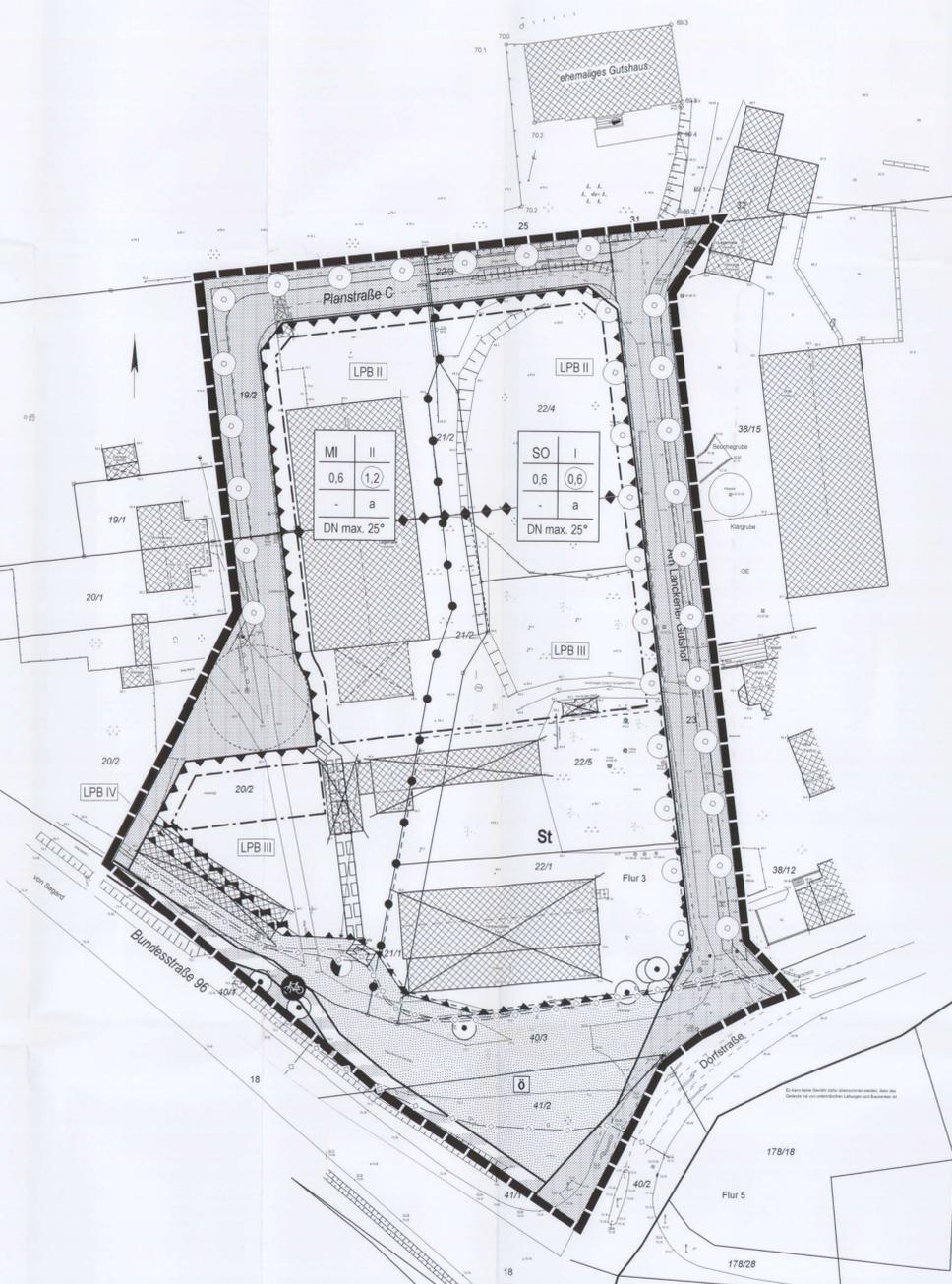
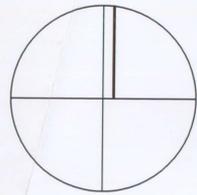
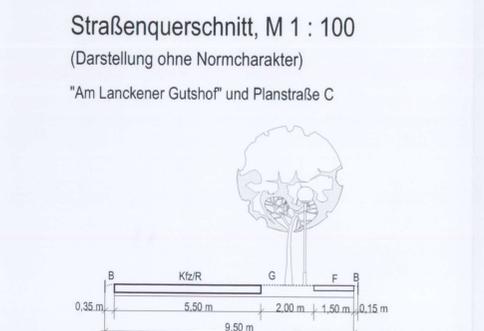


# Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplanes Nr. 13.1 "Gutshof Lancken"

Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1:500



- ### Planzeichenerklärung
- Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.
- #### I. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 6 und 11 BauNVO)
- MI Mischgebiet
  - SO Sondergebiet Nahversorgung
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl
  - 1,2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen, Bauflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Trafostation
- Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdische Gasleitung
  - unterirdische Elektroleitung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - St Stellplatzanlage
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- #### II. Darstellungen ohne Normcharakter
- künftig forfallend
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - 20/2 Nummer des Flurstücks
  - vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandener Zaun
  - 12,5 Höhenpunkt



planung: blank/stralsund  
architektur stadplanung landschaftsplanung verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blank Dipl.-Ing. Rolf Botenbruch  
Papestraße 28, D-19439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blank.de  
Gründerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:  
OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung  
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- (1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Vermögensgegenstände im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 750 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Zulässig sind Verkaufsstellen für Waren des täglichen Bedarfs mit dem Kernsortiment Lebensmittel. Ergänzend sind folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig: Getränke, Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.
- #### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 70 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- #### 4. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
- Grundstückszufahrten oder Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen dürfen eine Breite von 10 m, gemessen an der äußeren Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen, nicht überschreiten. Mehrere Zufahrten müssen einen Abstand untereinander von mind. 11 m einhalten.
- #### 5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- (1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, in den straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraße C und der Straße Am Lanckener Gutshof, sind einseitig als Straßenbegleitgrün 22 Stück Spitzahorn (Acer platanoides) als Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang, mit einem Abstand von 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Auf den privaten Bauflächen, innerhalb des Mischgebietes MI 1, sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen 11 Stück Spitzahorn (Acer platanoides) als Hochstamm, 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Wiesen zu entwickeln. Die Flächen sind zuvor zu entsiegeln. Anschließend ist eine standortgerechte Wiesenmischung auszusäen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- #### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der e.d.s zur Sicherung einer Leitungsanlage zu befestigen. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von drei Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung, zum Befahren und zur Kontrolle der Anlagen und ist als Baustell gem. LBauO M-V im Baustellenverzeichnis einzutragen.
- #### 7. Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdrückung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltendem Baum 4 Bäume gleicher Art als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- #### 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen
- In der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und nachzuweisen.

maßgeblicher Außenlärmspegel (dB(A))	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. RW, res (dB(A))		
	Lärmpegelbereich	Wohnungen, Behälter, Lagerungsbereiche, Umkleekabinen u. ä.	Büroräume
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30

- Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109
- #### 9. Örtliche Bauvorschriften
- (1) Dächer sind flach oder fachgeneigt (max. Neigung 25 Grad) auszuführen. Einzelne Aufbauten oder Erker sind auch mit steilerer Neigung zulässig.
- (2) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen und so auf dem Grundstück anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- #### 10. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Auf dem Flurstück 7, der Flur 2, Gemarkung Tilzow in der Stadt Bergen auf Rügen ist
- auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> ein vorhandenes Soll außerhalb des Weidengebüsches zu entschlammern. Die Ufer sind in einer Böschungneigung von mindestens 1:5 auszuführen,
  - auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> ist der nachträglich im Uferbereich des vorhandenen Solls eingebrachte Bodenaushub zu entfernen. Die alte Uferlinie ist wieder herzustellen,
  - auf einer Fläche von 275 m<sup>2</sup> sind zwei Gräben mit einer Sohlbreite von 1,00 Meter und einer Böschungneigung von 1:5 in leicht mäandrierendem Verlauf anzulegen und
  - auf einer Fläche von 4.983 m<sup>2</sup> ist die vorhandene Ackerfläche zu einer naturnahen Mahwiese zu entwickeln. Die Wiese ist jährlich einmal im Juli und einmal im Oktober zu mähen.

**Bodendenkmalpflege:**  
In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer 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 zwei 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich benachrichtigen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

### Nachrichtliche Übernahmen

**Satzung vom 24.05.2007**

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13.1 "Gutshof Lancken" für einen Bereich innerhalb des früheren Gutshofes zwischen der Bundesstraße 96 im Süden, der Straße Am Lanckener Gutshof im Osten, der nördlichen Grenze der Flurstücke 19/2 und 22/3 der Flur 3, Gemarkung Lancken, im Norden sowie einer Linie entlang der Grenze zu den Flurstücken 19/1 und 20/1 der Flur 3, Gemarkung Lancken, im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 05.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Stadtanzeiger 08/2004 vom 25.04.2004 erfolgt.  
Sassnitz, den 19.06.2007 Holzt, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPG M-V mit Schreiben vom 16.03.2005 beteiligt worden.  
Sassnitz, den 19.06.2007 Holzt, Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines Auszugs der Planunterlagen des Bebauungsplanes vom 21.03.2005 bis zum 25.04.2005 durchgeführt worden.  
Sassnitz, den 19.06.2007 Holzt, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Sassnitz, den 19.06.2007 Holzt, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 19.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Sassnitz, den 19.06.2007 Holzt, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 24.07.2006 bis zum 25.08.2006 im Baumarkt der Stadt Sassnitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stadtanzeiger 07/2006 vom 17.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Sassnitz, den 19.06.2007 Holzt, Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am 19.11.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2.500 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.  
Bergen, den 06.07.2007 H. Krauwuschke, Jövi
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2006 und 18.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Sassnitz, den 19.06.2007 Holzt, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 18.06.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
Sassnitz, den 19.06.2007 Holzt, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit aufgelegt.  
Sassnitz, den 09.07.2007 Holzt, Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung 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, erfolgte im Stadtanzeiger Nr. 03/2007 vom 07.07.2007. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13.1 ist mit Ablauf des 11.7.2007 in Kraft getreten.  
Sassnitz, den 11.07.2007 Holzt, Bürgermeister

**Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplanes Nr. 13.1**

für einen Bereich innerhalb des früheren Gutshofes zwischen der Bundesstraße 96 im Süden, der Straße Am Lanckener Gutshof im Osten, der nördlichen Grenze der Flurstücke 19/2 und 22/3 im Norden sowie einer Linie entlang der Grenze zu den Flurstücken 19/1 und 20/1 im Westen

## Übersichtspläne M 1:10.000

## Ausgleichsflächen Neu Sassitz



## Plangebiet Sassnitz

