

Verfahren zur Satzung der Stadt Sassnitz, Landkreis Rügen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 22-02/10 STV der Stadtvertretung vom 12.04.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung im Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 04/2010 am 19.04.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG über die Absicht der Änderung eines Bebauungsplanes, mit Planungsanzeige vom 03.05.2010 informiert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 12.04.2010 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 (2) bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) mit Schreiben vom 03.05.2010 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörigen Begründung, vom 26.04.2010 bis zum 26.05.2010 während folgender Zeiten in Stadtverwaltung der Stadt Sassnitz montags bis freitags von 9:00 bis 12:00 Uhr sowie mittwochs, mittwochs und donnerstags von 13:00 bis 15:00 Uhr und dienstags von 13:00 bis 18:00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung im Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 04/2010 am 19.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 04.10.2010 geprüft. Mit Schreiben vom wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.
- Der katastermäßige Bestand am 02.03.2010 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit ortsüblichen Bauschriften wurde am 04.10.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 04.10.2010 gebilligt.
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, Stadt Sassnitz wird hiermit ausgesetzt.
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen mit ortsüblichen Bauschriften und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch ortsübliche Bekanntmachung im Sassnitz Stadtanzeiger am 07.08.2011 erfolgt. 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 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz ist mit Ablauf des Erscheinungstages des o.g. Sassnitz Stadtanzeigers in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“, festgesetzt durch Satzung vom 03.11.1998 wird innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung wie folgt geändert:

Änderungen: kursiv und blau

Teil B Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) BauVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. (§ 1 (6) BauVO)
 - Mischgebiete (§ 11 BauVO)
 - Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladungsbundenes Dienstleistungsgewerbe handelt. (§ 1 (5) BauVO)
 - Nebenanlagen
 - Die festgesetzten Stellplatzflächen sind den Nutzungen im jeweiligen Baugebiet jeweils gemeinschaftlich zugeordnet. (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlußstück des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche. (§ 19 Abs. 1 BauVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO)**
 - In den Baugebieten MI 13, MI 14, MI 15 ist die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Gebäude und Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße dürfen in halboffener Bauweise errichtet werden:
 - Sie können an die seitliche, südwestliche Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBAuO M-V herangebaut werden.
 - Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze darf bis auf 3 m verringert werden.
 Die Regelungen zu a) und b) gelten jeweils nur, wenn die Außenwände fensterlos ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F90 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (§ 5 v. 31 LBAuO M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBAuO M-V bleiben unberührt.
 - In den Baugebieten WA-9 WA 9.1, WA 9.2, WA 10.1, WA 12.1 ist die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser (Bezug zur ortstypischen Architektur der Villen und Logienhäuser) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf dabei - abweichend von § 22 (1. - 3) BauVO - jeweils 20 m nicht überschreiten.
 - 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 BauVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Innere der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind bauliche Anlagen, die der Gartenanwendung dienen, zulässig (z.B. Gerätehäuschen, Sitzplätze, Grillen, Wege).
- Landtschaft**
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Baulflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Der Fuß-Radweg Planstraße H ist in wassergebundener Bauweise zu befestigen. Stellplätze erhalten einen durchdringungsfähigen Belag (z.B. Schotterstein, Betonsteinplatte, Sockelplaster).
 - Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung der Baugebiete vollständig zurückzubauen.

- Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und sonstige Bepflanzungen
 - 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, kleinblütige Bäume mit einem Anteil von ca. 1 % der Gesamtpflanzenanzahl der Hecke fachgerecht zu pflanzen.
 - Die privaten Grünfläche „Spielplatz“ am Baugebiet WA 2 / 3 ist mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Für die mit Pflanzgebot belegten Flächen ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18916 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.
 - 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.
 - Örtliche Bauschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBAuO-M-V)**
 - Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzuräumen, dass sie nicht einsehbar sind.
 - Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportpfeiler ist mind. eine Pflanze zu verwenden.
 - Dächer**
 Einseitig geneigte Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad auszuführen. Die Dächer sind als Satteldächer oder Torndächer auszuführen, die auch als zwei aus höchstens zwei Meter im First gegenüber versetzte Putzdächer ausgebildet werden können.
 Dächer mehrgeschossiger Hauptgebäude sind als geneigte Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 15 bis 30 Grad und mittigem First auszuführen. Die Hauptfachschrägung ist parallel zur Erschließungsstraße auszurichten. In Verbindung mit der Errichtung von Staffelschossen sind auch Flachdächer und Putzdächer zulässig.
 Als Materialien für die Dachdeckung sind rote und graue Dachsteine zulässig. Bei flachgeneigten Dächern (Neigung bis 30 Grad) sind auch bituminöse Dachbahnen und nicht reflektierende Metalle in Gradienten zulässig.
 Abweichend hiervon können für Dächer mit einer Fläche von weniger als 50 m² Glas- und Grünbedachungen (Gräser/Moos) zugelassen werden.
 Bei zusammengehörenden Doppelhaus-Teilgebäuden und Hausgruppen-Teilgebäuden müssen die Dachneigung sowie die Materialien und Farben der Dachhaut gleich sein.
 - Fassaden**
 Im WA 12.1 sind ausschließlich Putzfassaden in hellen und gedeckten Farben zulässig.
 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben ist nicht zulässig.
 - Einfriedungen**
 Entlang öffentlicher Verkehrs- & Grünflächen sind nur offene Einfriedungen (z.B. als Maschendrahtzaun, filigranes, vertikales Stab- & Gitterwerk) mit einer maximalen Höhe bis 1m, auch in Kombination mit heimischen Hecken oder Rankgehölzen in gleicher Höhe zulässig. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage mit einer maximalen Höhe bis 0,5m zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 - Innere 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 zuzuordnen.
 - Innere 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, Tab. 8 bis 10, an die Luftschalldämmung von Außenwänden erfüllt wird. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegenmaßnahmen z.B. Abschirmung durch Gebäudeneigung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.
- H I N W E I S :** Eine Bebauung des gekennzeichneten Altstandortes kann erst nach Abschluss einer Sanierung erfolgen.

Planzeichenerklärung
 Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung 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. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB) - (§ 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

GRZ Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 I - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO)

a2 abweichende Bauweise (siehe Teil B)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Fußweg
 Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 unterirdisch, fortfallend (hier: Elt 20kV)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

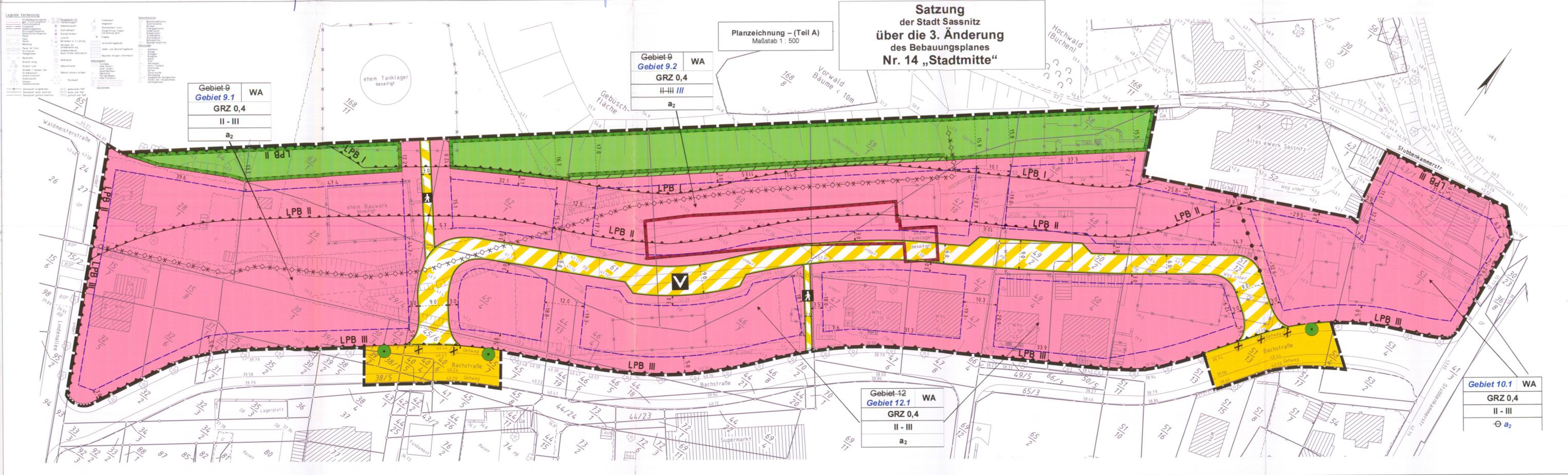
private Grünflächen, Zweckbestimmung: naturbelassen
 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 LPB Lärmpegelbereich (vgl. DIN 4109)
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

II. Kennzeichnungen

Stützmauer (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 Bauwerk zum Abbruch vorgesehen
 Baum, künftig fortfallend



Satzung der Stadt Sassnitz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

Planzeichnung – (Teil A)
 Maßstab 1 : 500

Gebiet 9	WA
Gebiet 9.2	GRZ 0,4
	II - III
	a2

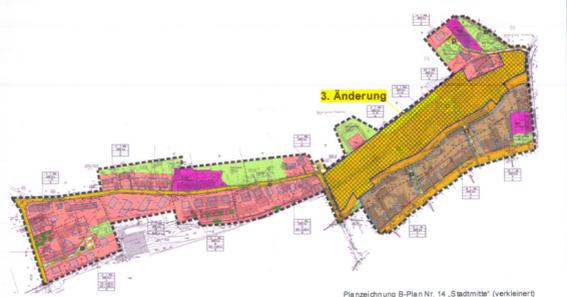
Gebiet 9	WA
Gebiet 9.1	GRZ 0,4
	II - III
	a2

Gebiet 12	WA
Gebiet 12.1	GRZ 0,4
	II - III
	a2

Gebiet 10.1	WA
	GRZ 0,4
	II - III
	a2

Satzung der Stadt Sassnitz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

Präambel
 Beschluss -Nr.:
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung der Stadt Sassnitz die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) erlassen.



Satzungsexemplar
 Bekanntmachung

Beauftragter	M-V	Bezugssystem Lage	GK 42/83 3'
Land	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Kreis	Sassnitz	Zeichenvorschrift	PlanZV 90
Stadt	Sassnitz	Entwurfsvermessung	ÖbVI Arno Mill
Gemarkung	5	Planungsgrundlage	01/1996 u. 03/2010
Flur	verschiedene	Maßstab	1 : 500
Flurstücke	AM 2010.01	Endstand	Dezember 2010
Auftrags-Nr.			

Beauftragter: Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI