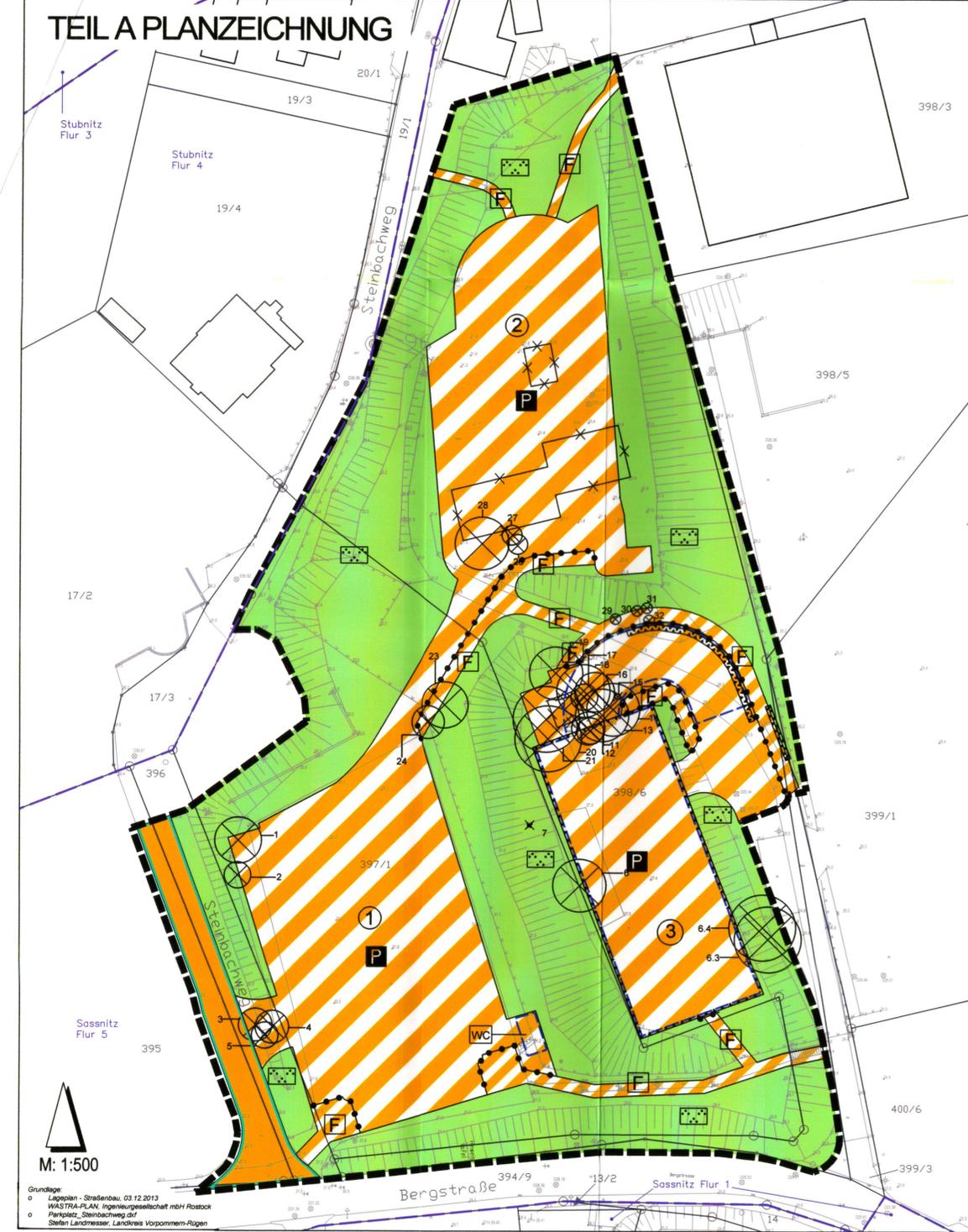


TEIL A PLANZEICHNUNG



M: 1:500

Grundlagen:
 - Lageplan - Straßenbau, 03.12.2013
 - WASTRA-PLAN, Ingenieurgesellschaft mbH Rostock
 - Parkplatz Steinbachweg dfl
 - Stefan Landmesser, Landkreis Vorpommern-Rügen

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung der Änderung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

FESTSETZUNGEN

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Parkflächen
- Zweckbestimmung: WC-Anlagen
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Nummerierung der Teilbereiche
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Baum entfällt mit Nummer laut Baumbestandsplan (Anlage 1) Kompensation erforderlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

- Darstellungen ohne Normcharakter
- Flurstücksnummern
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurabgrenzungen
 - Bergstraße
 - Straßensname
 - vorhandene Gebäude
 - zukünftig fortfallende Gebäude
 - Böschung

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Innerhalb des Baufensters im Teilbereich 3 ist die Errichtung eines Parkhauses zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Die Höhe des Parkhauses, d. h. Oberkante des Gebäudes, innerhalb des Baufensters im Teilbereich 3 darf eine Höhe von 31,5 m, bezogen auf HN, nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Antennen und Blitzableiter sowie Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen usw.) notwendig sind.

3. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Lärmschutz
 3.1.1 Bei der Errichtung des Teilbereichs 3 als Parkdeck mit zwei Ebenen (Variante 1) sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

3.1.1.1 Die Fahrbahnen der Teilbereiche 1 und 2 sind in Asphalt oder Pflaster mit ebener Oberfläche (Fugenbreite ≤ 3mm) auszubilden.

3.1.1.2 Die zum unteren und oberen Parkdeck führenden Fahrbahnen sind in Asphalt oder Pflaster mit ebener Oberfläche (Fugenbreite ≤ 3mm) auszubilden.

3.1.1.3 Das obere Parkdeck sowie die äußere (zum Osten und Norden zeigende) Begrenzung der gekrümmten Rampe zum oberen Parkdeck der Parkanlage 3 sind mit einer 1,2 Meter hohen schalldämmenden Brüstung, Innenseite absorbierend, zu umgeben. Die schalltechnischen Eigenschaften der Brüstung müssen mindestens betragen:
 - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LWR,Br} \geq 30$ dB, nach ZTV-LSW-06
 - Schallabsorption: innenseitig $\Delta_{LWR,Br} \geq 8$ dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06

3.1.2 Bei der Errichtung des Teilbereichs 3 als offener Parkplatz (Variante 2) sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

3.1.2.1 Die Fahrbahnen der Teilbereiche 1, 2 und 3 sowie die zum Teilbereich 3 führende Zufahrt sind in Asphalt oder Pflaster mit ebener Oberfläche (Fugenbreite ≤ 3mm) auszubilden.

3.2 Licht
 3.2.1 Die Beleuchtungskörper (z. B. Straßenlaternen) innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig.

3.2.2 Auf dem obersten Parkdeck sind asymmetrisch strahlende, ausrichtbare Leuchten zulässig. Die Leuchten sind so anzubringen, dass sie lediglich die Parkebene beleuchten.

3.2.3 Die Begrenzung des Abstrahlwinkels der Deckenleuchten auf den darunter liegenden Parkebenen sind so auszurichten, dass die Öffnungsflächen der Fassaden nicht beleuchtet werden.

3.2.4 Der Einbau lichtumlenkender Konstruktionen in Fassadenöffnungen (Lamellen o. ä.) im Strahlungsbereich der Fahrzeugscheinwerfer beim Befahren der Rampenanlage ist nicht zulässig.

3.2.5 Die Verwendung von lichtdurchlässigen Brüstungselementen ist unzulässig.

3.2.6 In der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist die Beleuchtung der obersten Parkebene mit Ausnahme der Notbeleuchtung nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

4.1 Fledermäuse
 4.1.1 siehe unter Textziffer 3.2 Licht
 4.1.2 Es sind drei Ersatzquartiere für Fledermäuse im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 Vögel
 4.2.1 Es sind fünf Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter der Gehölze im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweis: Ein Abriss der baulichen Anlagen ist nur außerhalb der Brutzeiten von 01. Oktober bis 14. März und der Quartierzeiten von Fledermäusen in der Zeit von 01. Dezember bis 20. Februar zulässig (§ 44 BNatSchG).

TEIL C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. Vbg. m. § 86 (1) LBauO M-V)

1. Werbeanlagen
 Die Errichtung von Werbeanlagen an der Fassade und über dem Dach des Parkhauses ist unzulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. 2014, Teil I Nr. 53) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V 2006, S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 19.05.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“ in Bereichen der Flurstücke 394/9, 395, 396, 397/1, 397/1, 398/5, 398/6, 399/1 und 399/3, Flur 5, Gemarkung Sassnitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) erlassen:

VERFAHREN

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Sassnitz vom 29.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 07/2014 am 29.09.2014 erfolgt.

2) Die Planung wurde gemäß § 17 LPlG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle mit Schreiben vom 22.09.2014 angezeigt.

3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“ fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 06.10.2014 bis zum 06.11.2014 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 07/2014 der Stadt Sassnitz statt.

4) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“ hat mit Schreiben vom 22.09.2014 stattgefunden.

5) Der Entwurf über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“ mit seiner Begründung wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 16.12.2014 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

6) Der Entwurf über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2015 bis einschließlich 20.02.2015 während folgender Zeiten in der Stadtverwaltung Sassnitz öffentlich ausgelegen: Montags, Mittwochs und Donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, Dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, Freitags von 8.00 - 12.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 12.01.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 01/2015 der Stadt Sassnitz ortsüblich bekannt gemacht worden.

7) Mit Schreiben vom 23.01.2015 wurden die von der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“ berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

8) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 19.05.2015 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9) Der Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurde am 19.05.2015 von der Stadtvertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sassnitz, den 03.06.2015 Bürgermeister

10) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 03.06.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:7777 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Straisund, den 8.3.2016 Landkreis Vorpommern-Rügen
 FD Kataster und Vermessung

11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Sassnitz, den 03.06.2015 Bürgermeister

12) Die Satzung des Bebauungsplanes 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 20.01.2015 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 01/2015 der Stadt Sassnitz 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 tritt mit Ablauf des 20.01.2015 in Kraft.

Sassnitz, den 28.07.2015 Bürgermeister

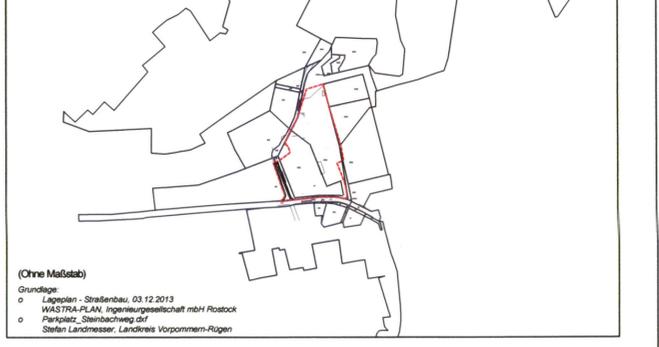
VERFAHRENSSTAND

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss
■	■	■	■	■

SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "Parkplatz Steinbachweg"

für die Bereiche der Flurstücke:
 394/9, 395, 396, 397/1, 398/5, 398/6, 399/1 und 399/3, Flur 5, Gemarkung Sassnitz

ÜBERSICHTSPLAN



OBER
 BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR
 DIPL.-ING. MATTHIAS OBER, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 ULMENWEG 11, 23942 DASSOW
 TELEFON: 038826 86 590 FAX: 038826 86 591 MAIL: M.OBER@OBER-DASSOW.DE
FREI RAUM PLANUNG
 Bearbeiter: Mett-Sprengel