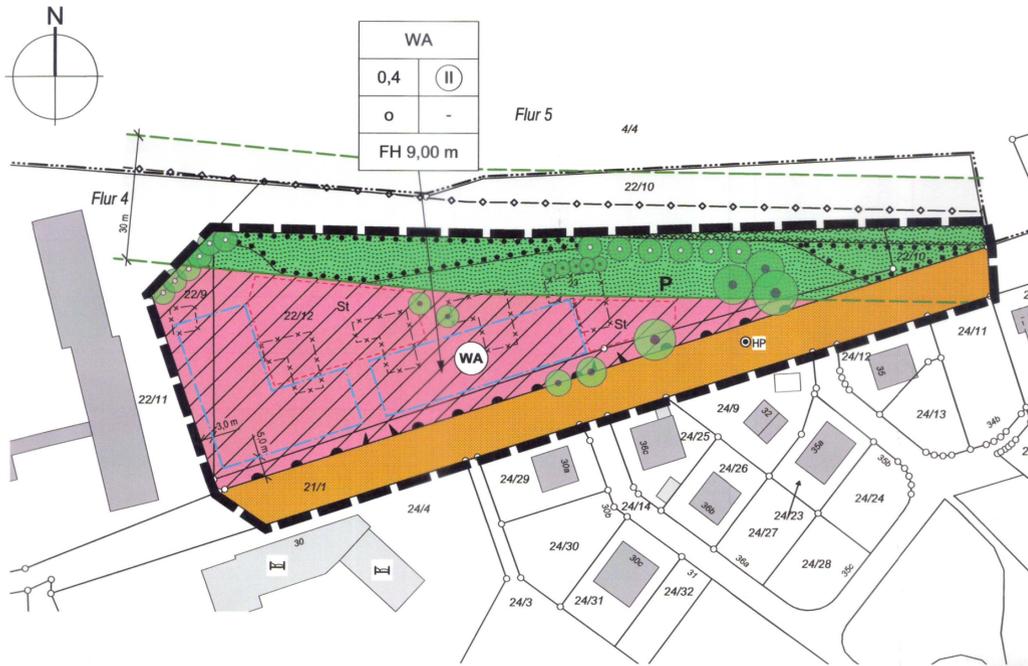


Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnanlage Staphel"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. Teil 1 S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M - V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 05.12.2017 folgende Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnanlage Staphel" für das Gebiet im Ortsteil Staphel, nördlich der Straße Neu Mukran, umfassend die Flurstück 22/9 und 22/12 sowie Teile der Flurstücke 21/10 und 22/10 der Flur 4 in der Gemarkung Staphel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Landkreis Vorpommern-Rügen
20.08.2018

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S 1509).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse,
zwingend

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
FH Firsthöhe, maximal
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereiche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P Naturbelassene Grünfläche - Privat

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

● Bäume - Anpflanzen

● Bäume - Erhaltung

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen, die von jeglicher Bebauung und
Bepflanzung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

Flurstücksnummer

Flurgrenze

HP Höhenpunkt (Kanaldeckel 3,44 m HN)

Waldgrenze und Waldabstand 30 m

Hauptwasserleitung mit Freihaltstreifen 16 m

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen, die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO vorgesehen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind damit zulässig: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften; nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt an der Straße Neu Mukran.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen nicht zulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) An den in der Planzeichnung festgesetzten Orten zwölf standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang 16-18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten.

5. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Vor Beginn der Brutperiode, die auf die Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche folgt, sind Ersatzlebensstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter durch die Montage von Holzbetonnistkästen an Bäumen im Plangebiet anzulegen.

(2) Vor Beginn der Sommerquartierzeit, die auf die Gebäudeabbrüche folgt, ist eine Ersatzlebensstätte für Fledermäuse durch die Errichtung einer RocketBox im Plangebiet notwendig. Der Standort und die Gestaltung der Box sind mit einem Fledermauskundler abzustimmen.

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

(1) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 25° zulässig.

Hinweise

Artenschutz

Rodungen von Gehölzen sind im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um die Tötungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden. Gebäudeabbrüche sind im Zeitraum von Dezember bis März durchzuführen, um Tötungen und erhebliche Störungen von gebäudebesiedelnden Fledermäusen zu vermeiden. In der Bauphase sind während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/Oktober und März/April, Amphibienschutzzäune als Abgrenzung zum Wald aufzustellen, um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden.

Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Boden

Im Plangebiet befinden sich große Bestände des Neophyten Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*). Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist der mit Pflanzenteilen und Samen belasteten Boden auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 04/2015 vom 30.03.2015.

Sassnitz, den 29.08.2018



Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 13.04.2016 bis einschließlich 13.05.2016 durchgeführt.

Sassnitz, den 29.08.2018



Bürgermeister

3. Der Plan wurde am 07.04.2016 bei der Landesplanungsbehörde angezeigt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sassnitz, den 29.08.2018



Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 07.02.2017 den Entwurf des B-Plans Nr. 41 mit Begründung gebilligt (beschlossen) und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, den 29.08.2018



Bürgermeister

5. Der Entwurf des B-Plans Nr. 41 "Wohnanlage Staphel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den damit verbundenen Örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 27.02.2017 bis zum 29.03.2017 montags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr und freitags von 9.00 - 12.00 Uhr in der Bauverwaltung der Stadt Sassnitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 02/2017 vom 13.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den 29.08.2018



Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sassnitz, den 29.08.2018



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 41 am 29.8.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sassnitz, den 29.08.2018



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 05.12.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den 29.08.2018



Bürgermeister

9. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den damit verbundenen Örtlichen Bauvorschriften wurde am 05.12.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Sassnitz, den 29.08.2018



Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Sassnitz, den 29.08.2018



Bürgermeister

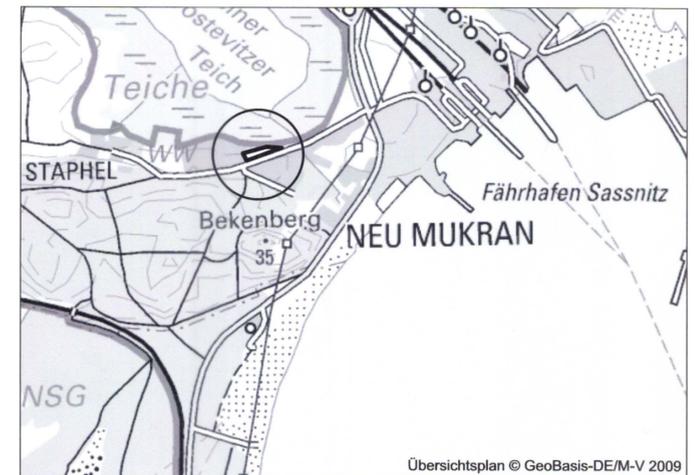
11. Der Beschluss des B-Plans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.09.18 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 03.09.2018 in Kraft.

Sassnitz, den 05.09.2018



Bürgermeister



Stadt Sassnitz

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnanlage Staphel"

Satzungsfassung

