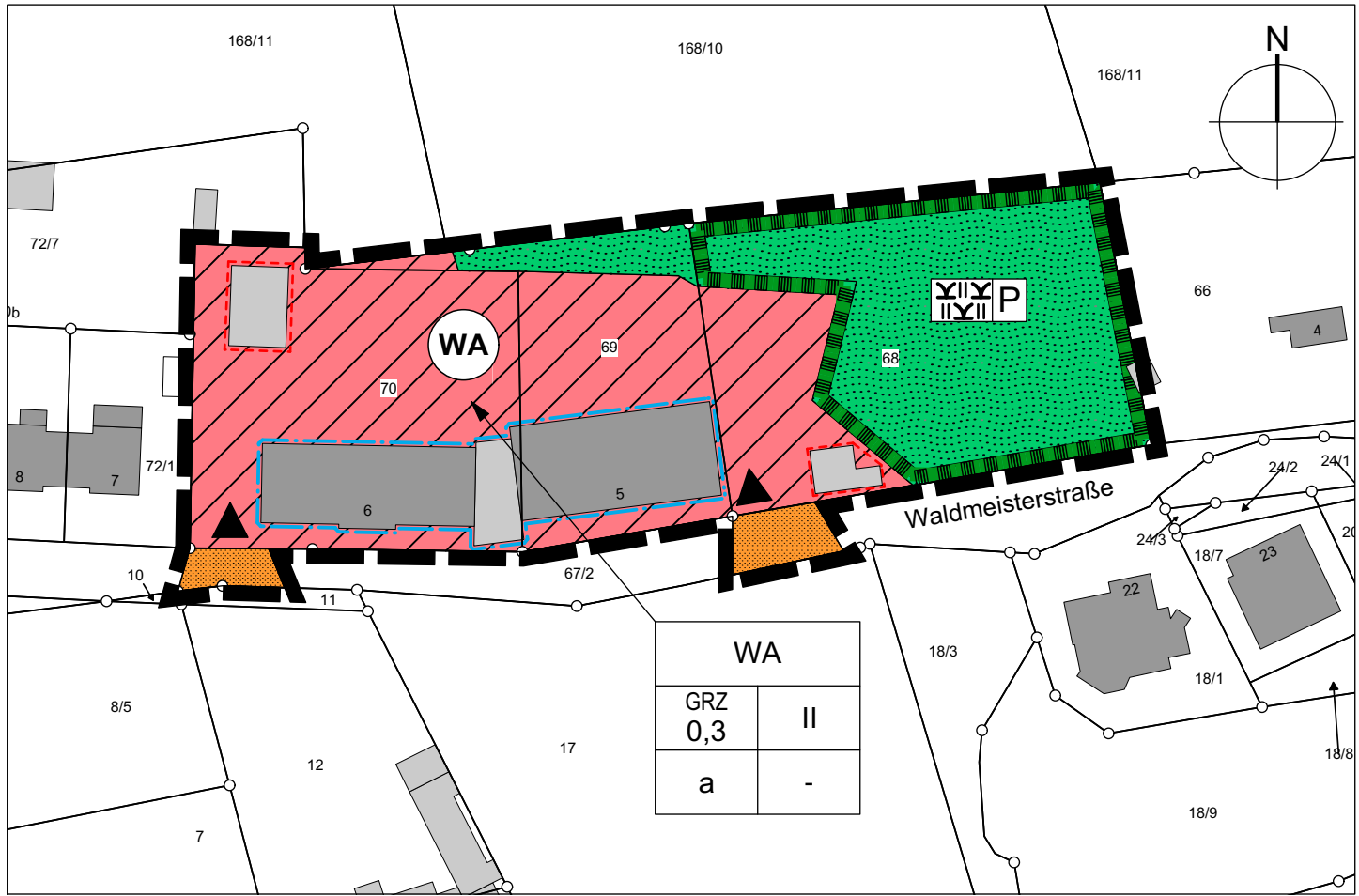


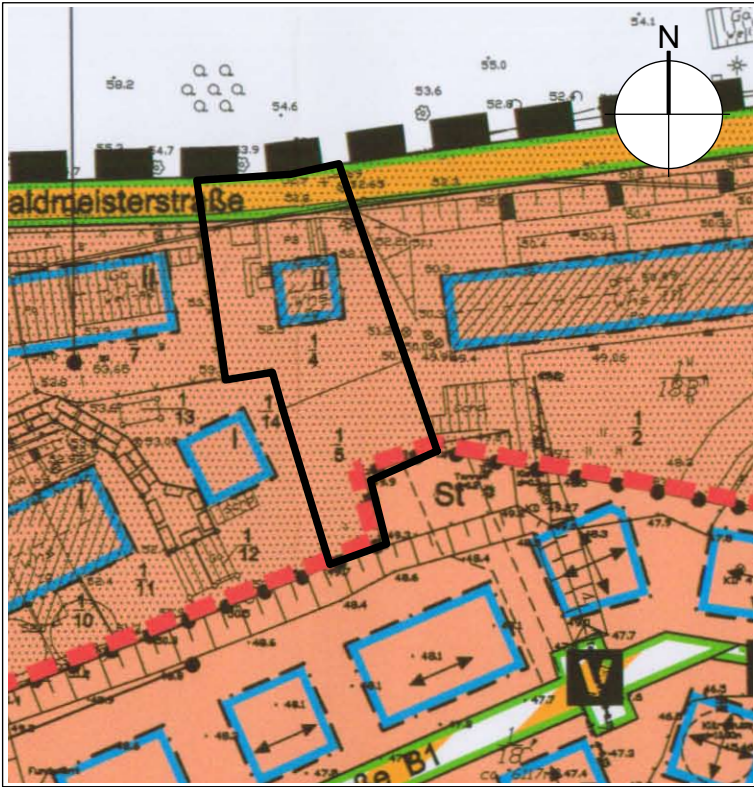
# Satzung der Stadt Sassnitz über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte"

**Präambel:** Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Sassnitz über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte" für den Teilungsbereich I nördlich der Waldmeisterstraße, umfassend die Flurstücke 68, 69 und 70 sowie Teile des Flurstücks 67/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz und den Teilungsbereich II südlich der Waldmeisterstraße, umfassend die Flurstücke 1/4 und 1/5 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz sowie einen Teil des Flurstücks 67/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Ausschnitt aus der rechtskräftigen 5. Änderung B-Plan Nr. 14 von 2018



## Ausschnitt aus der rechtskräftigen 1. Änderung B-Plan Nr. 14 von 2002



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

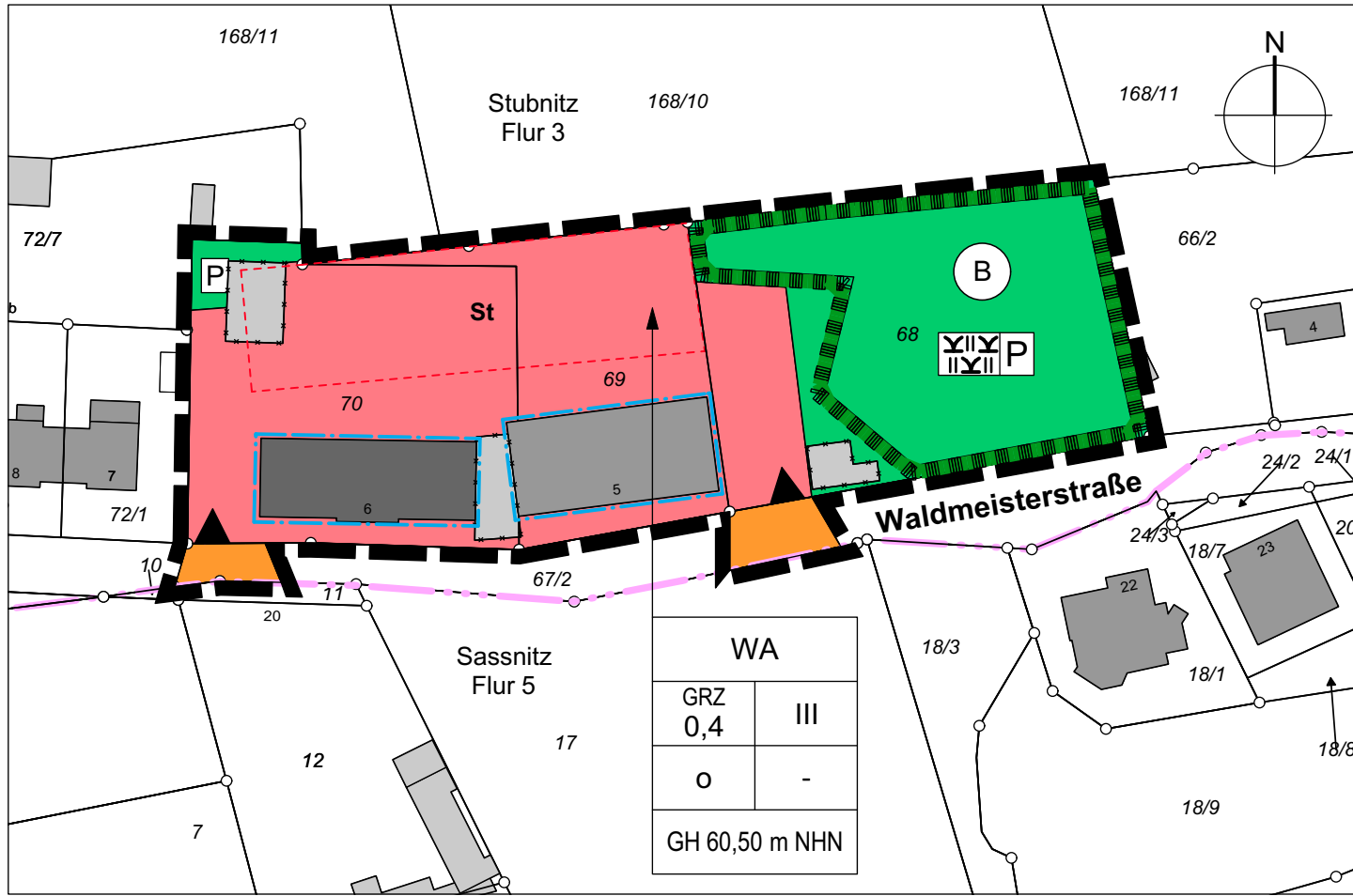
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

| Planzeichen                                                              | Erläuterung                                                                       | Rechtsgrundlage |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>                                                  |                                                                                   |                 |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-) |                                                                                   |                 |
| <b>WA</b>                                                                | Allgemeine Wohngebiete                                                            | (§ 4 BauNVO)    |
| <b>Baugrenze</b>                                                         |                                                                                   |                 |
|                                                                          | Baugrenze                                                                         |                 |
|                                                                          | Straßenverkehrsflächen                                                            |                 |
|                                                                          | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |                 |

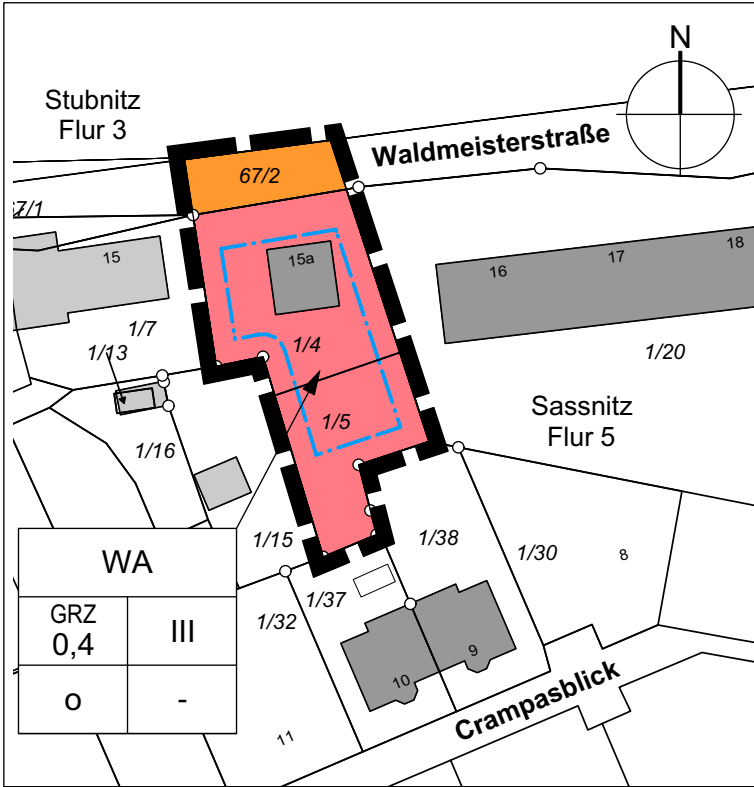
## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000

### Teilungsbereich I



### Teilungsbereich II



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

III

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

GH 60,50 m NHN

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)

#### Bauweise, Baugrenzen

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

o

Offene Bauweise

---

Baugrenze

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



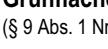
Straßenverkehrsflächen



Ein- und Ausfahrt

#### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



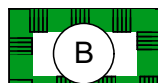
Naturliebende private Grünflächen



Private Grünflächen

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes  
Gesetzlich geschütztes Biotop RUE 05637

#### Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen -Stellplätze- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

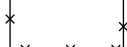
#### II. Darstellungen ohne Normcharakter



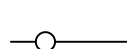
Vorhandene Gebäude



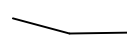
Abriss vorhandener Gebäude



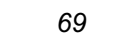
Flurstücksgrenzen, vermarktet



Flurstücksgrenzen, unvermarktet



Flurstücksnummer



Flurgrenze

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

- (1) Im Teilungsbereich I darf die zulässige Grundfläche gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,70 überschritten werden.
- (2) Im Teilungsbereich I darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 60,50 Metern über NHN mit untergeordneten technischen Aufbauten, wie Schornsteinen, Personen- und Lastenaufzügen sowie Blitzschutzanlagen, um bis zu 2,00 Meter überschritten werden. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung.
- (3) Im Teilungsbereich I ist über dem dritten Vollgeschoss kein weiteres Geschoss mehr zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Im Teilungsbereich I dürfen die südlichen Baugrenzen zur Waldmeisterstraße durch Terrassen und Balkone auf maximal zwei Dritteln der Fassadenlänge um bis zu 2,0 Meter überschritten werden.

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

#### Gestalterische Festsetzungen

- (1) Als Dachformen sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern ist eine maximale Neigung von 5 % zulässig. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.
- (2) Als Eindeckung bei geneigten Dachflächen sind nur anthrazite (in Anlehnung an RAL 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026), schwarze (in Anlehnung an RAL 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017), rotbraune, braune und ziegelrote (in Anlehnung an RAL 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 3031, 8001 bis 8017, 8023 bis 8025) Dachpfannen zulässig.
- (3) Als Material für die Außenhaut der Gebäude sind nur Putz und nicht reliefierte Fassadenplatten zulässig. Als Farben sind nur Weiß und Sandfarben (in Anlehnung an RAL 1000, 1001, 1013, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010 und 9016) zulässig.
- (4) Balkone sind als Einzelbalkone (nicht als durchgehende Balkonanlage über die gesamte Gebäudelänge) auszuführen und dürfen in der Summe eines Geschosses nicht mehr als Zweidrittel der jeweiligen Fassadenlänge in Anspruch nehmen.
- (5) Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzuhäusen oder einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind.

#### Abstandsflächen

Im Teilungsbereich I wird gemäß § 6 Abs. 5 i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO MV für die Südseite der Baufelder zur Waldmeisterstraße hin die Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H auf 0,35 H reduziert; außerdem wird die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden Waldmeisterstraße 5 und 6 von 0,4 H auf 0,15 H reduziert.

## Hinweise

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ werden alle vorangegangenen Planänderungen abgelöst.

### Artenschutz

Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand sind die Dächer und Fassaden auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Bei einem Vogel- oder Fledermausvorkommen sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse sowie die Nistplätze der Vögel an und im Gebäude zu erhalten, müssen bei den Arbeiten entsprechende Fledermauskästen und/oder Nistkästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hat vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes zu erfolgen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. ..../2020 vom ..... bis einschließlich ..... Die Öffentlichkeitsunterrichtung gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom ..... montags von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 15:00 Uhr, dienstags von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 18:00 Uhr, donnerstags von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 16:00 Uhr und freitags von 9:00 bis 12:00 Uhr in der Stadtverwaltung (Bauverwaltung).

Sassnitz, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 6. Änderung des B-Plans Nr. 14 „Stadtmitte“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 6. Änderung des B-Plans Nr. 14 „Stadtmitte“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... montags von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 15:00 Uhr, dienstags von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 18:00 Uhr, donnerstags von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 16:00 Uhr und freitags von 9:00 bis 12:00 Uhr in der Stadtverwaltung (Bauverwaltung) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder auf der Internetseite [www.b-plan-services.de/b-server/Sassnitzkarte.de](http://www.b-plan-services.de/b-server/Sassnitzkarte.de) auch in elektronischer Form oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. ..../2020 vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

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

Sassnitz, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans Nr. 14 am ..... 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.

....., den

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Sassnitz, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

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

Sassnitz, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

8. 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

(Siegel)

Der Bürgermeister

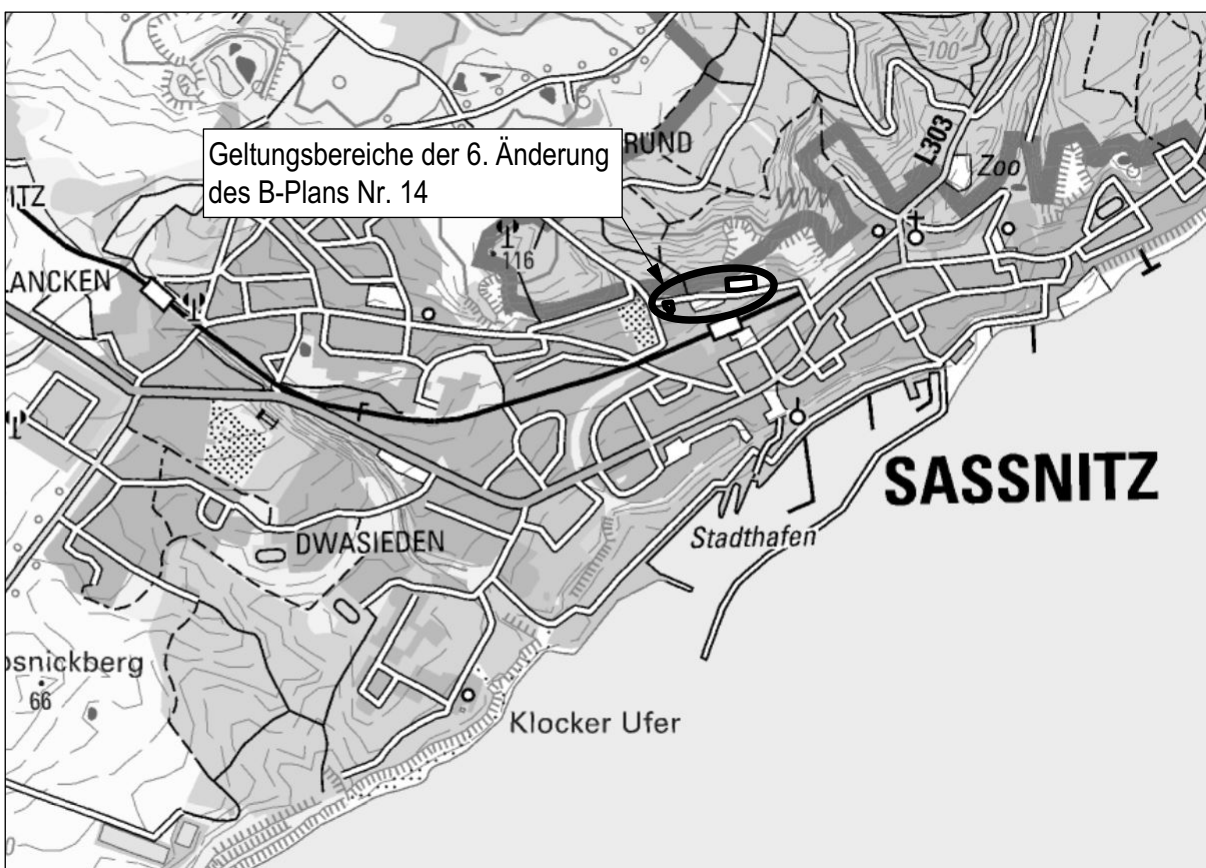
9. Der Beschluss des B-Plans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht 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 ..... in Kraft.

Sassnitz, den

(Siegel)

Der Bürgermeister



Übersichtskarte © GeoBasis-DE/M-V 2009

Stadt Sassnitz

Landkreis Vorpommern-Rügen

## 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte"

### Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

### Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom ..... bis .....  
(Datum) (Datum)

Stand: 10.03.2021



Regionalentwicklung  
Ortsentwicklung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Süderstr. 3  
25885 Wester-Ohreth  
Tel.: 0 48 47 - 980  
Fax: 0 48 47 - 483  
e-mail: info@olaf.de

