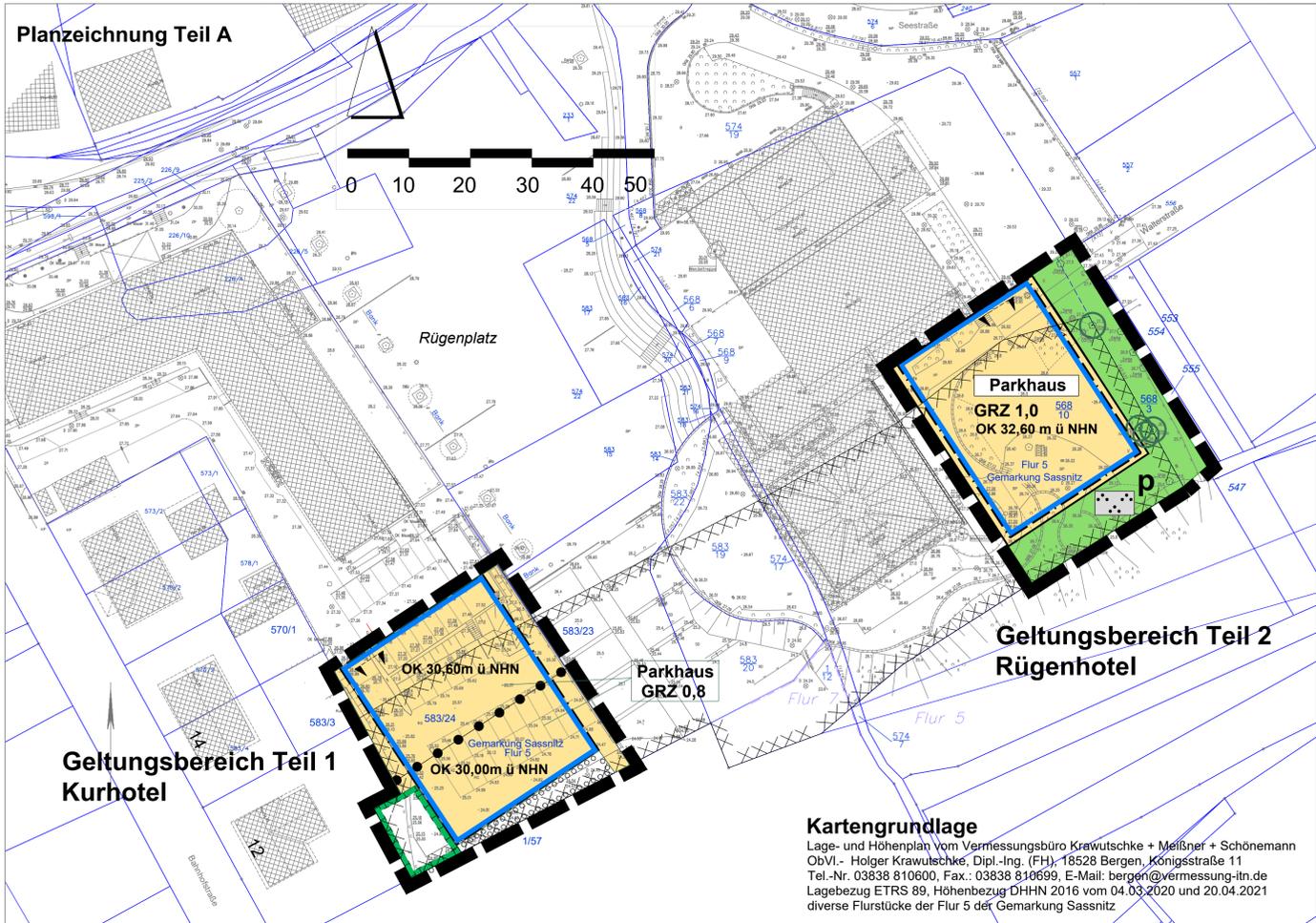


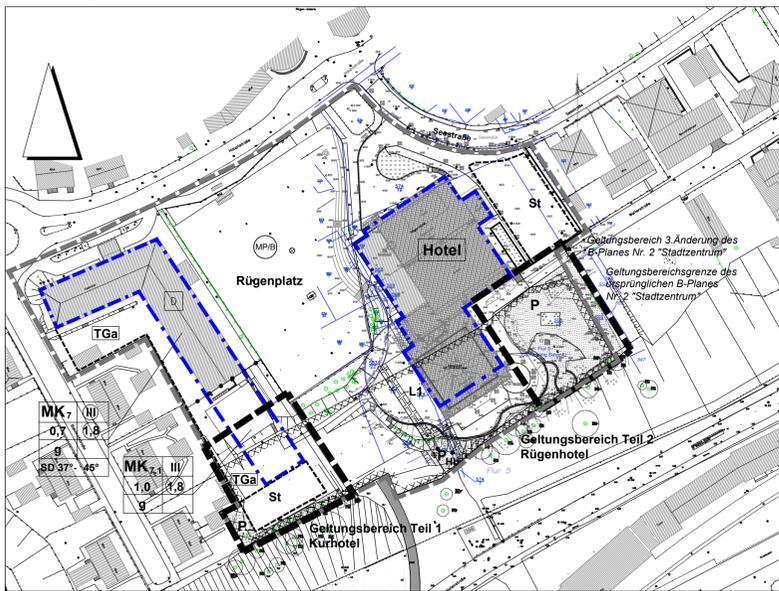
# Stadt Sassnitz Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" Bereich Kurhotel und Rügenhotel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung, sowie der Landesbaordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom ..... 2022 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



## Planzeichnung Teil A der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Stadtzentrum"

Die Änderung hat mit Ablauf des 17.07.2006 Rechtskraft erlangt.



## Hinweise

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Umwelt und Natur sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- Bei Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen, ist durch den Grundstückseigentümer bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen rechtzeitig ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) zu stellen.

## Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- Besonderer Nutzungszweck von Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB  

	Parkhaus	
--	----------	--
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  

GRZ 1,0	maximale Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
---------	---------------------------	--------------------------
- OK maximal 30,00 m ü NHN § 18 BauNVO  

	maximale Höhe der baulichen Anlage über dem Bezugspunkt NHN	
--	---	--
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO  

--	--	--
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  

	Ein- und Ausfahrtsbereiche weitere Ein- und Ausfahrten zu den Parkhäusern sind nicht zulässig.	
--	--	--
- Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  

	Private Grünfläche		parkähnliche Anlage
--	--------------------	--	---------------------
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB  

	Geltungsbereich der 7. Änderung Teil 1- Kurhotel, Teil 2- Rügenhotel	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baufeldes hier - Höhe baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (erhöhter Gründungsaufwand zur Sicherung des Hanges)	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB  

	Geschützter Baum	§ 18 NatSchAG- MV
--	------------------	-------------------
- Darstellung ohne Normcharakter

- |  |  |  |                                       |
|--|--|--|---------------------------------------|
|  | Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer |  | Flurgrenze                            |
|  | eingemessener Baum                     |  | vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude |
|  | Bemaßung                               |  | Höhenpunkt in Meter über NHN          |
|  | Böschung                               |  | Schächte                              |
|  |  |  | Mauer                                 |

## Textliche Festsetzungen- Teil B

### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 1.1 Anpflanzgebot

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke mit standortheimischen Straucharten, wie Wildrose (Rosa rugosa) und Hundrose (Rosa canina) zu pflanzen. Pflanzqualitäten und Größen: Sträucher 60/100 cm, 3-trebig  
Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m.

#### 1.2 Festsetzungen im Sinn des Artenschutzes

##### 1.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

VM-1 Zum Schutz der Arten ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungen und Rückschnitt von Gehölzen und Abbrucharbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.12. bis 31.12. zulässig.  
Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen die Baumaßnahmen lediglich nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde sowie nach Ausschluss der Anwesenheit der relevanten Arten durch einen fachkundigen Gutachter zu bewerten und freizugeben.  
VM-2 Die Baumaßnahme muss sich an die Baufeldfreimachung anschließen.  
Andernfalls ist die Fläche unmittelbar vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten durch einen fachkundigen Gutachter zu bewerten und freizugeben.

##### 1.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Ausgleich der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind innerhalb des Geltungsbereiches unmittelbar nach der Baumaßnahme folgende Ersatzquartiere zu installieren:  
B-1+2 Brutvögel: 3 Stück Höhlen- und 3 Stück Halbhöhlen/Nischenbrüter-Niststätten  
F-1+2 Fledermäuse: 6 Stück Fledermaushöhlen und Fledermaus-Fassadenquartiere oder Flachkästen.  
F-3 Es sind geeignete, artenreiche, extensive Dachbegrünungen mit Arten für magere Standorte aus regionaler Gewinnung anzulegen.  
Z-1.1 Zauneidechse: Zum Schutz der Zauneidechsen sind die Baustellen durch das Setzen eines Reptilienschutzzaunes gegen das Einwandern von Individuen zu sichern.  
Z-1.2 Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Zauneidechsenlebensraumes sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Geltungsbereich Teil 1) sowie in der privaten Grünfläche (Geltungsbereich Teil 2) insgesamt 3 Stück Steinhaufen und 3 Stück Totholzhaufen (Grundfläche ca. 2 m<sup>2</sup>, Höhe ca. 1 m) zu errichten.  
Z-1.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als magere Blühwiese auf sandigem Substrat mit ca. 80 % ruderalen Stauden (Arten aus regionaler Saatgutgewinnung) und ca. 20% Rohboden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 1.3 Immissionsschutzfestsetzungen

Eine allseitig geschlossene und überdachte Ausbildung beider Parkhäuser, ausgenommen der Ein- und Ausfahrten, ist vorzusehen.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs.6 i.V.m. § 86 LBauO M-V

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gelten nur folgende örtlichen Bauvorschriften:

##### 2.1 Fassade/Solaranlagen

2.1.1 Es sind nur geschlossene Fassaden zulässig.  
2.1.2 20 % bis 30 % der Fläche der Außenfassaden sind mit glatter, geschlossener Oberfläche, wie Putz und Beton, in einem Hellbezugswert > 80% auszuführen.  
Zulässig für die Außenfassaden sind ansonsten nur vertikale oder horizontale, nicht transparente Strukturen und/oder Solaranlagen, flachbündig mit der Außenfassade.  
2.1.3 Die Außenfassaden sind teilweise zusätzlich zu begrünen.

##### 3. Dach/ Solaranlagen

Es sind nur Flachdächern mit Dachbegrünungen auch in Kombination mit flachbündig zur oder in der Dachhaut verlegten Solaranlagen zulässig.

##### 4. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten für Belüftung, Überfahrt-Fahrstuhl und Schornsteine sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage zulässig.

##### 5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

##### 6. Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlich einsehbarer Bereiche sind nur als Stabgitterzaun und/oder als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.  
Die öffentlich einsehbaren Bereiche sind:  
- südlicher und östlicher Rand des Geltungsbereiches Teil 1 (Kurhotel)  
- südlicher Rand einschließlich teilweise westlicher Rand (3,00 m) des Geltungsbereiches Teil 2 (Rügenhotel)

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 28.06.2022 den Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" (Bereich Kurhotel/Rügenhotel) gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" (Bereich Kurhotel/Rügenhotel), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... während der üblichen Dienst- und Öffnungszeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" vom ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grundlagenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, Siegel öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzung (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, Bürgermeister

Die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Rechtszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungs- ansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d. zur Zeit gültigen Fassung. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Sassnitz, Bürgermeister

## STADT SASSNITZ Landkreis Vorpommern- Rügen



## Satzung der Stadt Sassnitz über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum"

Bereich Kurhotel und Rügenhotel Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB

Auftraggeber: Stadt Sassnitz über städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit Ingenieurbüro Wuttig GmbH Stralsunder Straße 8 18528 Bergen auf Rügen	Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadplaner ingenieure August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
--	--

Maßstab im Original 1:500	
Architekt: Dipl.-Ing. Marita Klohs / Dipl.-Ing. Gabriele Daedelow	Datum: 28.02.2023
Phase: Vorentwurf	
Projektnummer \ Pfad: N:\2021\B023_Sassnitz_Stadtzentrum\10\dwg\Sassnitz-B-Plan-2_7_Aenderung_28-02-2023-Vorentwurf	