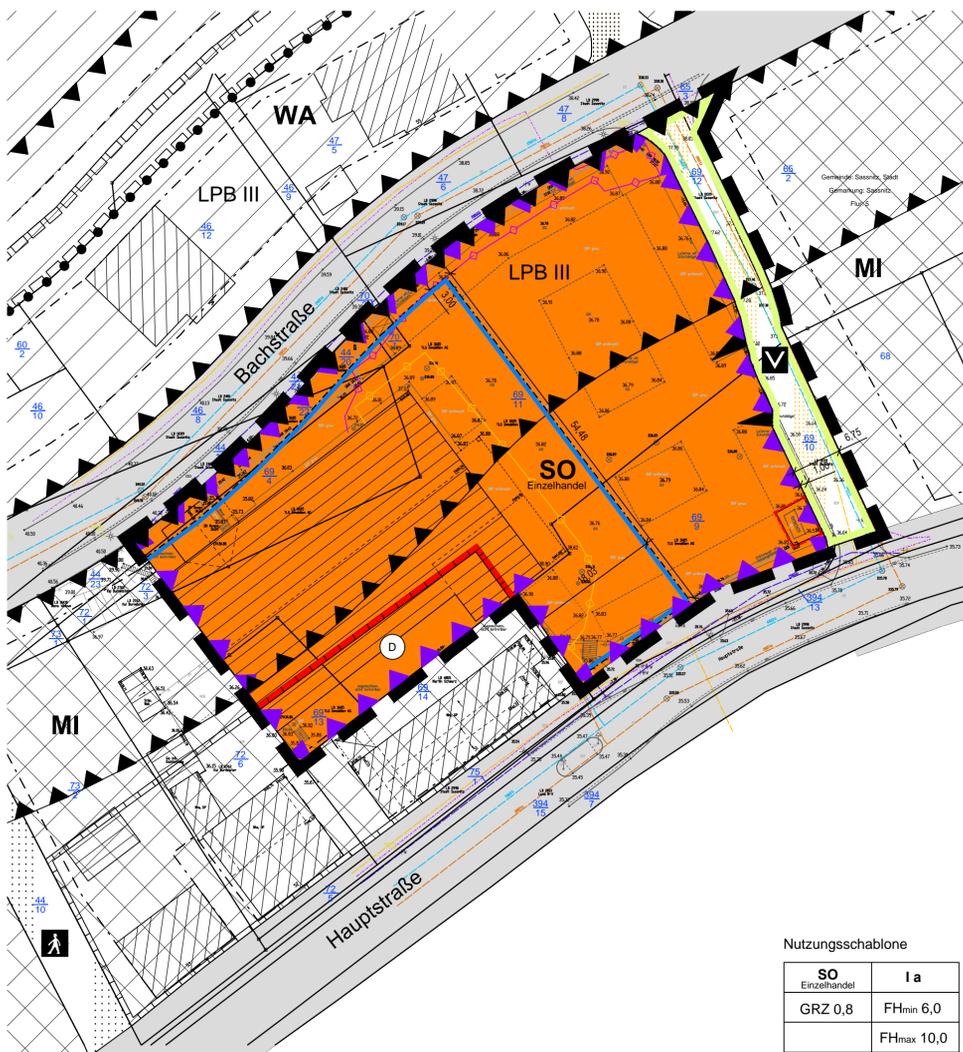


SATZUNG DER STADT SASSNITZ

über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Nutzungsschablone

SO Einzelhandel	I a
GRZ 0,8	FH _{min} 6,0
	FH _{max} 10,0

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Einzelhandel Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

FH Firsthöhe in m als Mindest- bzw. Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektroleitung, unterirdisch

Gasleitung, unterirdisch

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

4. Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Baulinie

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - LPB - Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird an Stelle des in der Ursprungsplanung ausgewiesenen Mischgebietes MI 14 in einem Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Alle Festsetzungen, die das Sonstige Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ betreffen, werden mit der 8. Änderung neu gefasst.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden die ausgewiesenen Verkehrsflächen im Bereich des Geltungsbereiches der 8. Änderung nachrichtlich an die bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie den tatsächlichen Verlauf der Straßenbegrenzungslinie angepasst. Im Rahmen der notwendigen Digitalisierung des Ursprungsplanes kann es zu Ungenauigkeiten bei der nachrichtlichen Übernahme des Ursprungsplanes in die 8. Änderung kommen. Im Falle von Unklarheiten und Zweifeln bezüglich des Verlaufes der Straßenbegrenzungslinie ist die Originalsatzung des Ursprungsplanes rechtlich verbindlich.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom ... folgendes Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, benannt im Norden durch die Bachstraße, im Osten durch eine Brachstraße, im Süden durch die Hauptstraße sowie im Westen durch Bauweise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2, 16, 18 und 19 BauNVO)**
 - Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt und ein Bäcker mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1 100 m² zulässig. Weiterhin sind alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsbereiche, Stellplätze für Einkaufswagenboxen etc.), zulässig.
 - Die maximal zulässige Höhe sowie die Mindesthöhe von Gebäuden für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit der Festsetzung der minimalen/maximalen Firsthöhe bestimmt (min./max. FH = 6,0 m/10,0 m). Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für Gebäude ohne eigentlichen First gilt die Oberkante des Objektes als oberer Bezugspunkt für die zulässige Höhe. Für Werbeanlagen innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen wird eine maximale Oberkante von 8 m festgesetzt. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt einer Werbeanlage. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe bzw. der Oberkante gilt die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlusspunkt des Baugrundstücks als die Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 & 23 BauNVO)**
 - Im Sonstigen Sondergebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Die Gebäude und Anlagen dürfen in abweichender Bauweise errichtet werden:
 - Sie können an die seitliche, südwestliche Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBO-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 F30 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Beschichtung (i. S. v. § 31 LBO-M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBO-M-V bleiben unberührt.
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen. Diese sind ausschließlich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen als Eigenwerbung und direkt am Gebäude auch als Fremdwerbung zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Ein hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).
- Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12 und 23 BauGB)**

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zwei standortgerechte, großkronige Laubbäume (mind. Stammumfang 16/18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung ist eine fünfjährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Bei Pflanzausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Die Einkaufswagenboxen sind mit einer zum Eingang des Lebensmittelmarktes hin offenen Seite einzuhausen.
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus Asphalt oder fugenlosem Pflaster herzustellen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBO-M-V)**
 - Bei der Errichtung eines Gebäudes mit Putzdach oder geneigtem Flachdach ist eine waagrecht um das ganze Gebäude verlaufende Attika mit einer Mindesthöhe von 50 cm über dem Hauptdach vorzusehen.
 - Für die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden ist nur der Farbton weiß (in Anlehnung an RAL 9010) zulässig. Bei einem Anteil von 20% der Fläche kann hiervon mit den Farben Gelb, Beige oder Grau abgewichen werden.
 - Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugraben, dass sie nicht einsehbar sind.
 - Carpportanlagen und Außenwände von Garagen sind entweder durch bauliche Elemente zu strukturieren oder mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Solarmodule müssen allseitig hinter der Attika verschwinden und dadurch von außen nicht wahrnehmbar sein.
 - Von der Hauptstraße aus ist ein barrierefreier Zugang zu dem Sonstigen Sondergebiet zu errichten.
 - Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ausschließlich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen als Eigenwerbung und direkt am Gebäude auch als Fremdwerbung zulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBO-M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend befinden sich Baudenkmale. Der Straßenzug Hauptstraße 51 bis 53 ist als Denkmallbereich in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Augen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. 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 die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Vorpommern-Greifswald als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBoDSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBoDSchG M-V).

Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen (§ 202 BauGB). Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen (§ 202 BauGB).

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdrichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe etc.) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

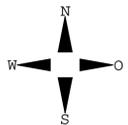
Es ist darauf zu achten, dass die Bauarbeiten vor der Brutzeit (01. März bis 30. September) beginnen. Das Störungsverbot ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe ist die Öffnungszeit des Nahversorgers auf den Zeitraum von 6.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz ist zu beachten und anzuwenden.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können in der Bauverwaltung der Stadt Sassnitz, Hauptstr. 33, 18546 Sassnitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 02.10.2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Sassnitz (www.sassnitz.de). Zusammen mit der Aufstellung wurde auch bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit zwischen dem 09.10.2023 und dem 03.11.2023 zur Planung äußern kann.

Sassnitz, den (Siegel) Kräusche, Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.

Sassnitz, den (Siegel) Kräusche, Bürgermeister

(3) Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sassnitz, den (Siegel) Kräusche, Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den (Siegel) Kräusche, Bürgermeister

(5) Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten in der Bauverwaltung der Stadt Sassnitz sowie auf der Internetseite der Stadt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Veröffentlichung im „Sassnitz Stadtanzeiger“ sowie auf der Internetseite der Stadt Sassnitz (www.sassnitz.de) bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den (Siegel) Kräusche, Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

... den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(7) Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den (Siegel) Kräusche, Bürgermeister

(8) Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.

Sassnitz, den (Siegel) Kräusche, Bürgermeister

(9) Die am ... beschlossene Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, den (Siegel) Kräusche, Bürgermeister

(10) Der Beschluss der Satzung der Stadt Sassnitz über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... durch Veröffentlichung im „Sassnitz Stadtanzeiger“ sowie auf der Internetseite der Stadt Sassnitz (www.sassnitz.de) 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. 1 BauGB, § 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sassnitz, den (Siegel) Kräusche, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER STADT SASSNITZ über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

Gelegen zentral in der Stadt Sassnitz nördlich der Hauptstraße (L 303)
und südlich der Bachstraße

ENTWURF

Bearbeitungsstand 27.03.2024