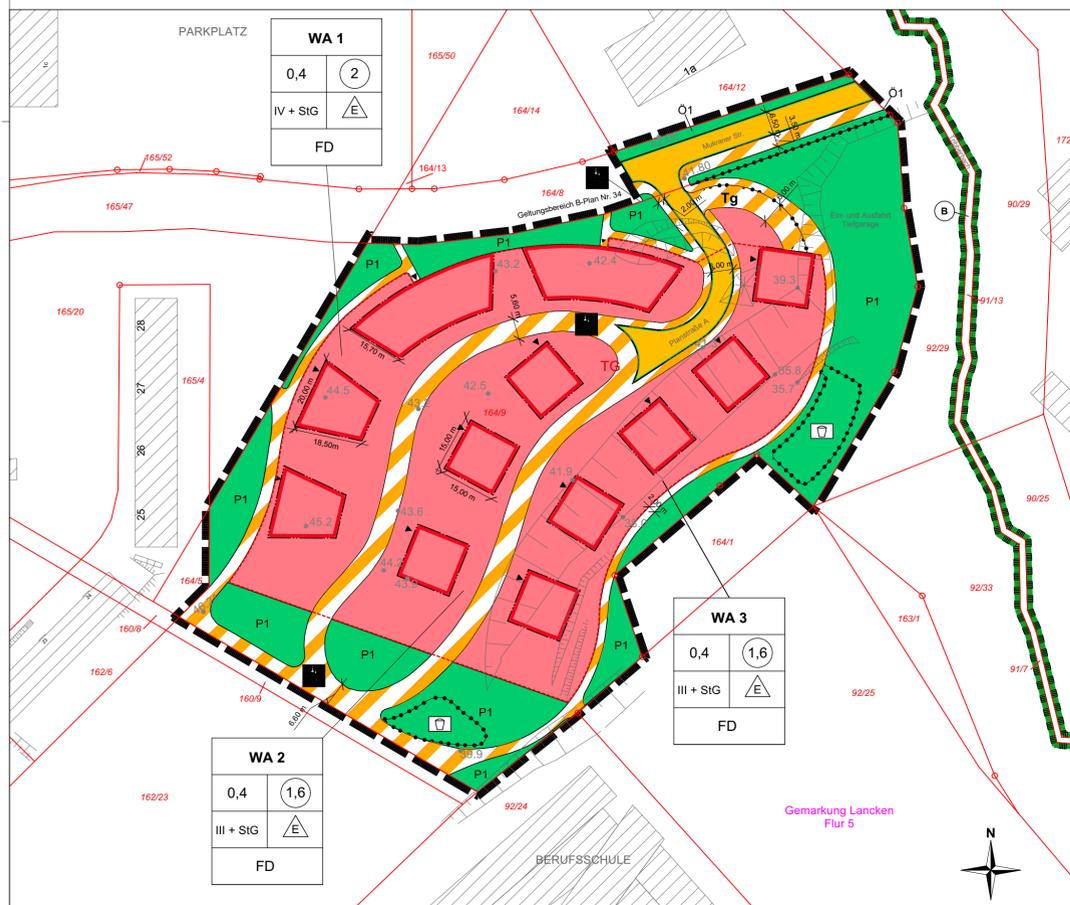


**Teil A - Zeichnerische Festsetzungen**  
**1. Planzeichnung - Maßstab 1:1000 (im Original)**



**2. Planzeichen nach PlanZV**

**2.1 Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohnen  
 hier: WA 1 bis 3

**2.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
IV	Anzahl Vollgeschosse
SIG	Staffelgeschoss

**2.3 Bauweise, Baulinie**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

	Baulinie
	offene Bauweise
	Flachdach

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der Nutzung	GRZ	GFZ
IV		
Dachform		

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

	Straßenverkehrsfläche
	Einfahrt / Eingang
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
<b>Zweckbestimmung:</b>	
	Fuß- und Radweg
	Zufahrt Tiefgarage

**2.5 Grünfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche
<b>Zweckbestimmung:</b>	
	Spielplatz

**2.8 Sonstige Planzeichen**

räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten  
 (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO), hier: Tiefgarage

**3. Nachrichtliche Übernahme**  
 (nach § 9 Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG M-V)

**4. Hinweise und sonstige Zeichen**

	Bestandsgebäude
	Flurstück mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
	Böschungen
	Hinweis zur angrenzenden Nutzung
	Angabe zur Lage des Geltungsbereiches
	Bemaßung
	Höhe mit Höhenpunkt

**Planungsgrundlage**

Lage- und Höhenplan, Gemarkung Lancken, Flur 5, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Andreas Klug, Stand: 12.10.2020

**Rechtsgrundlage**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
**Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
**Geovermessungsgesetz M-V (GeoVermG M-V)** in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
**Landesbauordnung (LBauO M-V)** in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
**Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- Die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, und 3 dienen hauptsächlich dem Wohnen.
- Zulässige Anlagen für nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig. (vorhabensbezogenen Nutzungen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert)
- Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Räume oder Gebäude nach § 13a BauNVO sind unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 19 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche von 0,4 darf innerhalb der Wohngebiete WA 1, 2, und 3 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
- In dem Wohngebiet WA 1 sind maximal 4 Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss und in den Wohngebieten WA 2 und 3 sind maximal 3 Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss zulässig.
- Für die Errichtung der festgesetzten Tiefgarage darf die zulässige GRZ maximal gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 überschritten werden.

- Wird als zeichnerische Festsetzung im Laufe des Verfahren weiter ergänzt -

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baulinie festgesetzt. Ein Abweichen ist unzulässig.

**4. Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Wohngebiete ist eine offene Bauweise zulässig.

**5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Die PKW - Stellplätze sind vorrangig unterirdisch als gemeinschaftliche Tiefgarage innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zu errichten. (Fläche wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert)
- Nebenanlagen, die nicht im Sinne unter 5.1 fallen, sind außerhalb der Baulinie zulässig.
- Stellplätze zum temporär begrenzten Halten und Anliefern sind ausnahmsweise zulässig.

**6. Grünordnerische Maßnahmen und landschaftspflegerische Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Die Grünfläche Ö1 dient als Abstandstreifen zwischen öffentlichen und privaten Raum und ist, sofern nötig, vor Beeinträchtigungen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu schützen oder wieder herzustellen.
- Innerhalb der Grünfläche P1 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Dachfläche sind extensiv mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 10 cm mit Sedumarten, Gräsern, bodenbedeckende Gehölzen oder Wildkräutern zu begrünen und zu erhalten, die ohne gärtnerische Pflege und Bewässerung stabile Bestände bilden.
- Ausnahmen für Anlagen zur Errichtung von regenerativer Energien oder technisch notwendigen Aufbauten können zugelassen werden. Mindestens 50 % der möglichen Fläche für Dachbegrünung gemäß 6.1 sind jedoch herzustellen.

**6.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:**

Acer monspessulanum	-	Französischer Ahorn
Amelanchier lamarckii	-	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus lavallei „Carrierei“ Apfel	-	Dorn
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Koeleruteria paniculata	-	Blasenbaum
Malus tschonoskii	-	Scharlach-Apfel
Mespilus germanica	-	Echte Mispel
Pyrus salicifolia	-	Weidenblättrige Birne
Sorbus aria „Magnifica“	-	Echte Mehlbeere
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer rubrum	-	Rot-Ahorn
Alnus spaethii	-	Purpur-Erle
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos „Skyline“	-	Säulen-Gleditschie
Gleditsia triacanthos „Sunburst“	-	Gold-Gleditschie
Nyssa sylvatica	-	Tupelobaum
Sophora japonica	-	Japanischer Schurbaum
Tilia cordata „Grennspire“	-	Stadt-Linde
Tilia euchlora	-	Krim-Linde

**7. Immissionsschutzmaßnahmen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des WA 1 ist eine Schallschutzwand aus Glas zur Errichten an Fassaden zur mit Ausrichtung zur Mukraner Straße zu errichten.

**8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- Technische Aufbauten zur regenerativen Energiegewinnung sind zulässig.

**9. Nachrichtliche Übernahme**

**Bodendenkmalschutz nach DSchG M-V**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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 Landesamts 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

**Artenschutz nach BNatSchG**

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

**Biotopechutz nach NatSchG M-V i.V.m. BNatSchG**

Der Tribberbach ist als nachrichtlich übernommenes und gesetzlich geschütztes Biotop (bk1\_mv15) vor einer Zerstörung, Beschädigung und Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung zu schützen (§ 20 NatSchAG M-V).

**10. Hinweise**

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten für altersgerechtes und betreutes Wohnen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) zu führen.

**Verfahrensvermerke**

Der katasternmäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster zum Stand vom \_\_\_\_\_ überein. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den \_\_\_\_\_

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 wurde von der Stadtvertretung am 20.02.2024 gefasst und ist am 26.02.2024 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 01/2024 - 31. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 54 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ fand in Form der Einstellung auf der Internetseite \_\_\_\_\_ sowie leicht zugänglich und in Form einer öffentlichen Auslegung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. \_\_\_\_\_ statt.

Der Vorentwurf wurde gemäß § 4a BauGB im Internet über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter der Adresse [www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de](http://www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de) im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zugänglich gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 49 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ stattgefunden. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB digital in Form der Einstellung auf der Internetseite \_\_\_\_\_ der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung gestanden sowie leicht zugänglich öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung und Einstellung in das Internet 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 den Bebauungsplans Nr. 54 unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ m Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf wurde gemäß § 4a BauGB im Internet über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter der Adresse [www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de](http://www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de) im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zugänglich gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Sassnitz, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

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

Der Bebauungsplan Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am \_\_\_\_\_ von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung des Bebauungsplans Nr. 54 einschließlich Umweltbericht von der Stadtvertretung gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, den \_\_\_\_\_

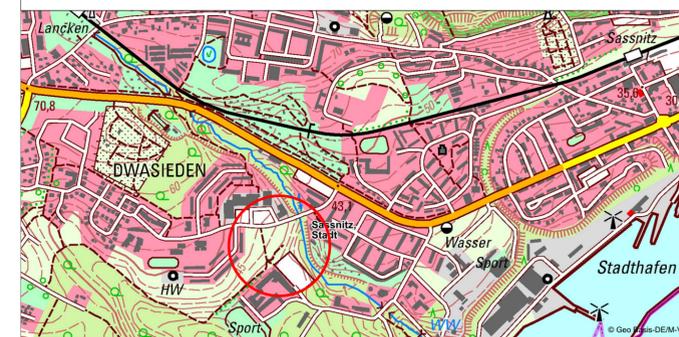
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die Satzung über des Bebauungsplans Nr. 54 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 \_\_\_\_\_ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. \_\_\_\_\_ 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 (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Sassnitz, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_



**Stadt Sassnitz**  
 Hauptstraße 33  
 18546 Sassnitz



**- Vorentwurf -**

**vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 54**  
**"Wohnen an der östlichen Mukraner Straße" der Stadt Sassnitz**

**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

**Datum: 16.05.2024**

Erarbeitung der Satzung:

