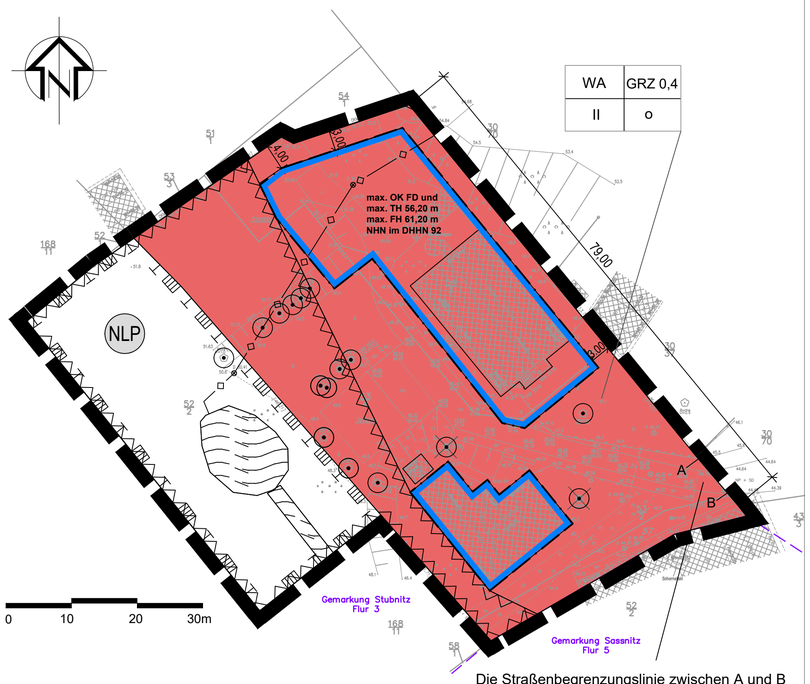
SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 14 "STADTMITTE"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom .....2021 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

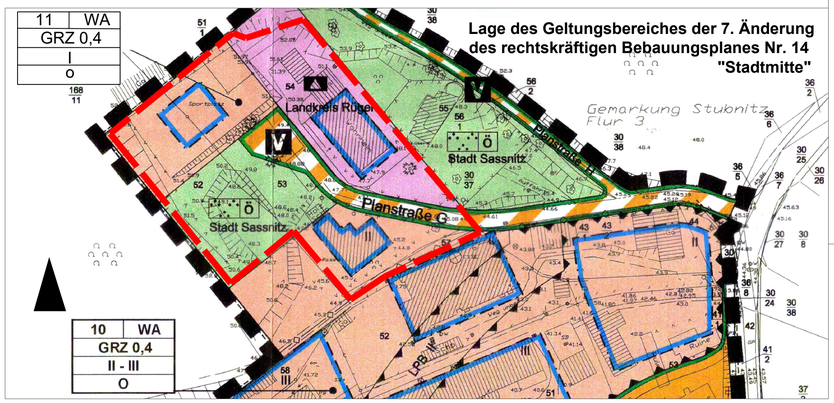
PLANZEICHNUNG - TEIL A



Die Straßenbegrenzungslinie zwischen A und B fällt mit der Geltungsbereichsgrenze überein.

Kartengrundlage:

Vermessungsbüro H. Krawutschke, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Königsstraße 11, 18528 Bergen
Tel. Nr.: 03838 8106 - 00, Fax: 03838 8106 - 99, E-Mail: bergen@vermessung-itn.de
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug NHN 92 der Gemarkung Stubnitz



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO
II	Maximale Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
max.OK FD und max. TH 56,20 m, max. FH 61,20 m NHN im DHHN 92	maximale Oberkante Flachdach maximale Oberkante Traufhöhe und maximale Firsthöhe der Gebäude in Meter über Bezugspunkt: Normalhöhenull im Deutschen Haupthöhennetz 92 (NHN im DHHN 92)	
o	offene Bauweise	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

3. Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB**

Baugrenze — § 23 BauNVO

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinn des Naturschutzrechts — § 5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB

NLP — Nationalpark

5. Sonstige Planzeichen **§ 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6. Nachrichtliche Übernahme **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (§ 20 WAbstG) hier geprägter Waldabstand nach Vorgabe der Landesforst MV

geschützte Bäume § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz

Abbruch geschützter Bäume

Gewässer (Regenrückhaltebecken)

Drainage unterirdisch (genaue Lage unbekannt)

offener Graben, Regenwasser Ablauf

Schachtdeckel

7. Planzeichen ohne Normcharakter

52/2 — Flurstücksgrenze / -nummer

Flurgrenze

12 — Bemaßung in Meter

Gebäude

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	max. Grundflächenzahl
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

HINWEISE

1. 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 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.
2. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
3. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAlG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zubenachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
4. Sollten bei Tiefbauarbeiten 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
5. Bauzeitenregelung: Der Abbruch von Gebäuden sowie Rodungen von Gehölzen sind nur in den Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäude- und gehölzbesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 31. März.
6. Bei Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu stellen und diese nach Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz zu ersetzen.

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Es wurden nur die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen, die den Geltungsbereich der 7. Änderung betreffen. Sie sind durch die graue Farbe gekennzeichnet, neue Festsetzungen sind in Schwarz dargestellt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Als Art der Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt der § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich der Hauptnutzung unterordnen.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend § 1 Abs.5 und 6 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

unzulässig.

1.4 Ferienwohnung gemäß § 13a Bau NVO sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl darf für Nebengebäude und befestigte Flächen um 50 % auf 0,6 überschritten werden.
2.2 Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen oder Blitzableiter) um maximal 1 m überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung ist nicht zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
3.2 Innerhalb der Waldabstandsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

4. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1. Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit fugenreichen Pflaster herzustellen. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster.)
4.2. Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind vollständig zurück zu bauen.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit spontaner Begrünung als natürliche Sukzessionsflächen zu entwickeln. Eine Entwicklung von Wald ist aufgrund der Verkehrssicherungspflicht zu vermeiden.

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

Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzufrieden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 03.12.2020 den Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, ... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Sassnitz, ... Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am .....2021 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sassnitz, ... Bürgermeister

4. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes 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 .....2021 bis zum .....2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten 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.

Sassnitz, ... Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, ... Bürgermeister

6. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am .....2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .....2021 gebilligt.

Sassnitz, ... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken vom .....2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, ... Siegel
öffentlich bestellter Vermesser

8. Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 " Stadtmitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, ... Bürgermeister

9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am .....2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... 2021 in Kraft getreten.

Sassnitz, ... Bürgermeister

Sassnitz, ... Bürgermeister

STADT SASSNITZ Kreis Vorpommern - Rügen

Übersichtsskizze nicht maßstäblich

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte"

AUFTRAGGEBER:
Stadt Sassnitz
Hauptstraße 33, 18546 Sassnitz
über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Maßstab:	1 : 500
Bearbeiter:	B.Sc. Ina Hackel Dipl.-Ing. Marita Klohs
Datum:	Stand August 2021
Projekt:	Entwurf

N:\2020B074\30\DWG\Sassnitz-7-Änderung-E