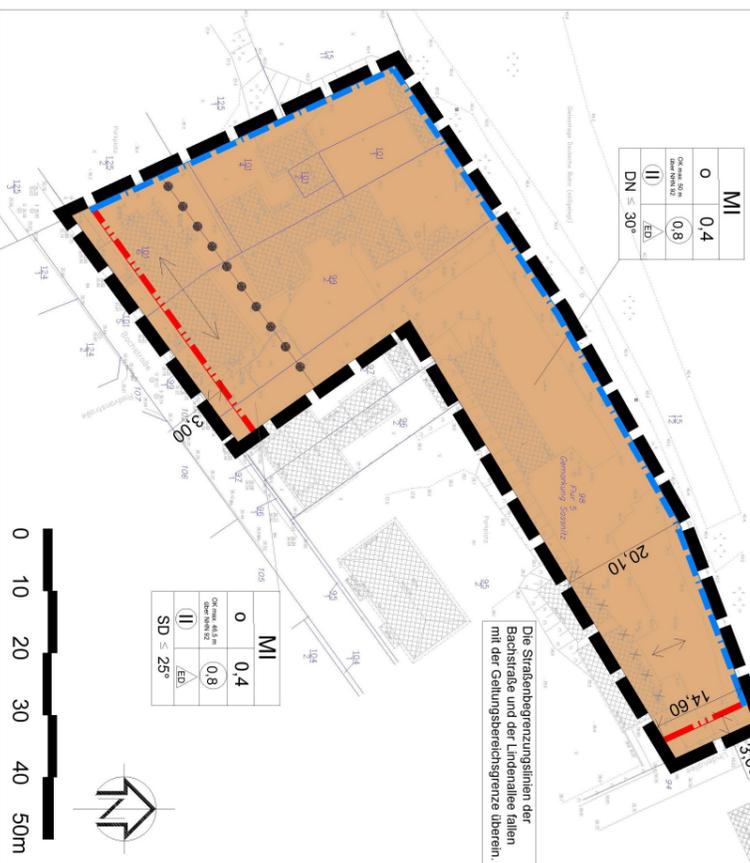


SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "STADTZENTRUM" (B-Plan der Innenentwicklung)

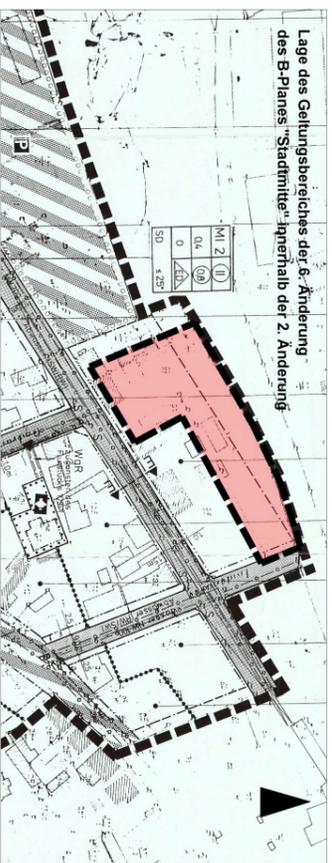
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3934) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4141) geändert worden ist und § 96 Landesbauordnung (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 2022 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Planzeichenerklärung

1.1 Art der baulichen Nutzung	M	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB
1.2 Maß der baulichen Nutzung	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB
	0,8	Geschosflächenzahl (GFZ)	§ 19 BauNVO
		maximale Gebäudehöhe über NHN im DHH 92	§ 18 BauNVO
		Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 20 BauNVO
1.3 Bauweise / Baugrenzen		Stellung der Hauptgebäude (Traufstellung zur Straße)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB
	o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
		Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
		Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
2.0 Sonstige Planzeichen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BaugB
		Bemalung	§ 14,80
		Satteldach	SD
		Dachneigung als Höchstmaß	DN = 30°
		Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO



		Furstdeckengrenze	Böschung
		Furstdeckennummer	Laubwald
		Höhepunkt über Bezugspunkt NHN	Zaun
		Dachform bzw. Dachneigung	Gebäudeabruch
		Gebäude	
		Bauweise	Grundflächenzahl
		Maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt	Geschosflächenzahl
		Zwängende Anzahl der Vollgeschosse	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
			Dachform bzw. Dachneigung

HINWEISE

- Werden bei Erdarbeiten Sechsen, Sechsgesamtheiten oder Teile von Sechsen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DABG § 11 DBOG die Grundigentümer und zutreffenden Zeugen, die den Wert des Grundstückes 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 Denkmalbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landratsamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, Schmelzstoffe, Altol) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wasserrecht des Landes M-V (LWVG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodG M-V) die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorwarnen-Rügen zu benachrichtigen. Vor Baubeginn ist der Baugrund gemäß Tabelle II, 1.2.1 Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischen Verdacht der LAQA Mittelteil 20, Landratsbezirksamt Adral, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR-Boden) zu untersuchen.
- Sollten bei Teilarbeiten kamminiteverdrängte Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, ist aus Mautüberwachungsgründen die Verdrängung von Kamminiten durch die örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen, Mittel erhalten, ist nach § 5 Kamminiteverordnung verpflichtet dies unverzüglich dem örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen, Baustellenreinigung. Die Baustellenreinigung hat im Zeitraum vom 01.11. bis 31.01 des Folgejahres und nach freigelegter Kontrolle zu erfolgen. Außerdem dieses Zeitraums ist die Beseitigung von potenziellen Quälern nur nach Zustimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Bestimmung mit der unteren Naturschutzbehörde einzuordnen und dienen der Schonung nativtierlicher Fauna. Auf den Einsatz von Biotopen ist zu verzichten.
- Am Biotoprand ist im Norden des Geltungsbereiches, ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein Biotopzuchtstopp zu errichten. Die Maßnahme ist in Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auszuführen. Der Zeitpunkt der Errichtung des Schutzzaunes (ca. März) wird von einer fachkundigen Person bestimmt und durchgeführt. Der Zaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.
- Emissionsplan der Außenbeleuchtung sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es sind insekten-/ fledermausfreundliche Leuchtquellen zu verwenden. Die Beleuchtungshelligkeit sollte so gering wie möglich gehalten werden.
- Durch die angrenzende Bahnanlage wird insbesondere auf die Regelung der §§ 62 und 64 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung hingewiesen, dass das Betreten der Bahnanlage und Beschäftigungen bzw. Betriebsstrenge Handlungen verboten sind.

Kartengrundlage:

Vermessungsplan 11, 18528 Bergen
Kongssstraße 11, 18528 Bergen
Tel. Nr.: 03938 8106 - 00, Fax: 03938 8106 - 99, E-Mail: bergens@vermessung-in.de
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug: NHN 92 der Gemarkung Sassnitz

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 674)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Es werden nur die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen, die den Geltungsbereich der 6. Änderung betreffen. Sie sind durch die graue Farbe gekennzeichnet, neue Festsetzungen sind in Schwarz dargestellt.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BaugB)**
Als Art der Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt. Es gilt § 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung (BauNVO), die das Wohnen nicht wesentlich stören, Zulässig sind Wohngebäude, Geschäften- und Betriebsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisearbeiten sowie Betriebe des Betriebsunternehmens, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Versteuern sowie Anlagen für die Erzeugung von Wärme, die sporadisch bis zu 14,80 m hoch sind. 3. Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmeweise können Vergnügungseinrichtungen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 6 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden. 1.2 In Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig. (§ 1 (7) BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
2.1 Es wird festgesetzt, dass der Grundstücksfläche i.S.V. § 19(3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.V. § 9 (1) Nr. 22 BaugB hinzurechnen werden können. (§ 21a (2) BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9(1) BaugB**
3.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn städtebauliche und nachbarschaftliche Belange dem nicht entgegen stehen.
3.2 Folgende Abweichungen von der Einhaltung der Baulinien werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen:
3.3 Das Zurücktreten der straßenseitigen Fassade von der Baulinie ist in allen Geschossen unter Berücksichtigung von der Festsetzung 3.2 bis zu maximal 5 m zulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PRELIEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BaugB)**
GEE-Maßnahmen
4.1 Es sind 2 Halbhöhen- sowie 2 Höhenbilder-Ersatzplanare innerhalb des Geltungsbereiches mind. 3 Monate vor Beginn der Bauproduktion (spätestens Anfang November in Süd- und Südostausrichtung an bestehenden Gebäuden zu errichten.
4.2 Es sind 2 Ersatzplanare innerhalb des Geltungsbereiches, mind. 3 Monate vor Abbruch/Sanierung von Gebäuden, als Spalten- und Flachkästen in Süd- und Südostausrichtung an bestehenden Gebäuden zu errichten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BaugB i.V.m. § 96 BauNVO)**
FASSADE
5.1 Die Außenfassade ist in Putz auszuführen und in einem hellen Farbton mit Halbleuchtwerten von 60 % bis 80% zu streichen.
5.2 Auftrifflige Putzstrukturen wie Kratzputz; manierierte Kellertputze oder dgl. sind unzulässig.
5.3 Die Verwendung von rotem Ziegel bzw. Klinker für die Mäuermaße der Gestaltung der Außenfassade sowie das Anbringen von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff gleicher Art, Glas oder aus metallischen Werkstoffen ist unzulässig.
5.4 Als Schalenteiler sind nur stehende Formate zulässig. Sie müssen durch Pfeiler von mind. 0,30 m Breite gegliedert werden. Stielung und Rhythmus der Pfeiler und sonstiger Unterlegungen sollen auf die Fenster-achsen der Obergeschoss Rückstöße nehmen.
5.5 Markisen und Rollläden sind bei Schalenteilern im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen. 5.5.1 Innen gelagerte Markisen, sowohl als ein- oder zweifach, sind über dem anstossigen an einem gelagerten, drehbaren, Wellen-, Straßen- und Pfälzen abgewandten Dach- bzw. Fassadenspiele anzubringen.
DACH
5.6 Dachtraufbauten sind in Form von Dachgäuben nur als hochstehende Einzelgäuben zulässig; Zahl und Breite der Gäuben sollen Zahl und Breite der Fenster der aufstehenden Wand nicht überschreiten.
5.7 Gäuben sollen mind. 0,80 m von der aufstehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachaustritt zum Traufgesims, nicht überschreiten.
5.8 Alle Dachter bis 30° sind mit Materialien in den Farben schwarz und anthrazit oder ziegelrot zu decken.
5.9 Gärten sind nach Material und Farbe wie übrige Dachflächen zu decken.
5.8 Putzdecker sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Nebengebäude im Blockmehrbereich können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden.

- WERBENLAGEN**
5.10 Werbung soll sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung und dem Inhalt der Werbefläche an Gestaltungsmerkmale wie z.B. Gestirne, Botsen, Leeren und der nicht überhöhten Gestaltungselemente wie z.B. Gestirne, Botsen, Leeren
- 5.11 Flächenwerbung soll 70% der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten. Sie soll in Form von Einzelreklamen bzw. -hinntischen ausgeführt werden.
- 5.12 Ausleger sollen nicht breiter als 0,80 m und nicht höher als 1,20 m sein. Der Abstand zwischen Fassade und Außenrand des Auslegers soll 1,00 m nicht überschreiten.
- 5.13 Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung auf Plakaten und Brandwänden
- Reklamen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

- FREIFLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN**
5.14 Einfriedungen vor der straßenseitigen Baulinien werden, bei Hecken und allen sonstigen Einfriedungen auf eine Höhe von max. 1,20 m beschränkt.
5.15 Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden, eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig.
5.16 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Fläche sind durch Pflasterung, Anpflanzungen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN - Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO**
6.1 Bezugspunkt ist die Höhe über NHN 92 des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsplans 10, 18528 Bergen.
6.2 Steigung und Begrenzungen über 0,70 m Höhe über NHN 92 sind zulässig.
6.3 Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Anlagen (z.B. Schornsteine, Antenne, Antennen oder Blitzableiter) maximal um 1 m überschritten werden.

VERFAHRENSMERKKE

- Die Stadtvertretung hat am 23.06.2020 den Aufstellungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BaugB beschleunigt ohne Umwidmung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist örtlich 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

- Die Stadtvertretung hat am 27.04.2021 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Sassnitz: Bürgermeister
- Die Unterzeichnung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und über die Möglichkeit der Öffentlichkeit zur Äußerung zur Planung erfolgten vom 25.05.2021 bis 25.06.2021.
Sassnitz: Bürgermeister

- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.09.2021 bis zum 29.10.2021 nach § 3 Abs. 2 BaugB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrst von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtmitte veröffentlicht worden. Die von der Planung bearbeiteten 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

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sassnitz: Bürgermeister

- Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung von 2022 gebilligt.
Sassnitz: Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laegerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolge, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grundlagenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Bergen, Siegel öffentlich bestellter Vermessung

- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgetrigt.
Sassnitz: Bürgermeister

- 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 2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtmitte (örtlich bekannt gemacht) im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtmitte (örtlich bekannt gemacht) von Verfassern- und Formvorschriften und von Mitgegnern in der Abwägung der Rechtsfolgen (§ 214 f. BaugB) und weiter auf die Fähigkeit und das Entschieden von Entscheidungssprechern (§ 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 2022 in Kraft getreten.
Sassnitz: Bürgermeister

STADT SASSNITZ Kreis Vorpommern - Rügen

Übersichtsskizze



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum"

AUFTRAGGEBER:	AUFGABENHÄBER:
Stadt Sassnitz Hauptstraße 33, 18546 Sassnitz über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BaugB	A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadtbauingenieure August-Milch-Str. 1 • 17033 Wismar Tel. (0393) 951020 Fax (0393) 951025
Maßstab: 1 : 500	
Besteller: Dirk-Ing. Maria Kohn	B.Sc.-Ing. Heide M.Sc. Ulfth. Schätzl
Datum: Stand Mai 2022	
Projekt: Sitzung	