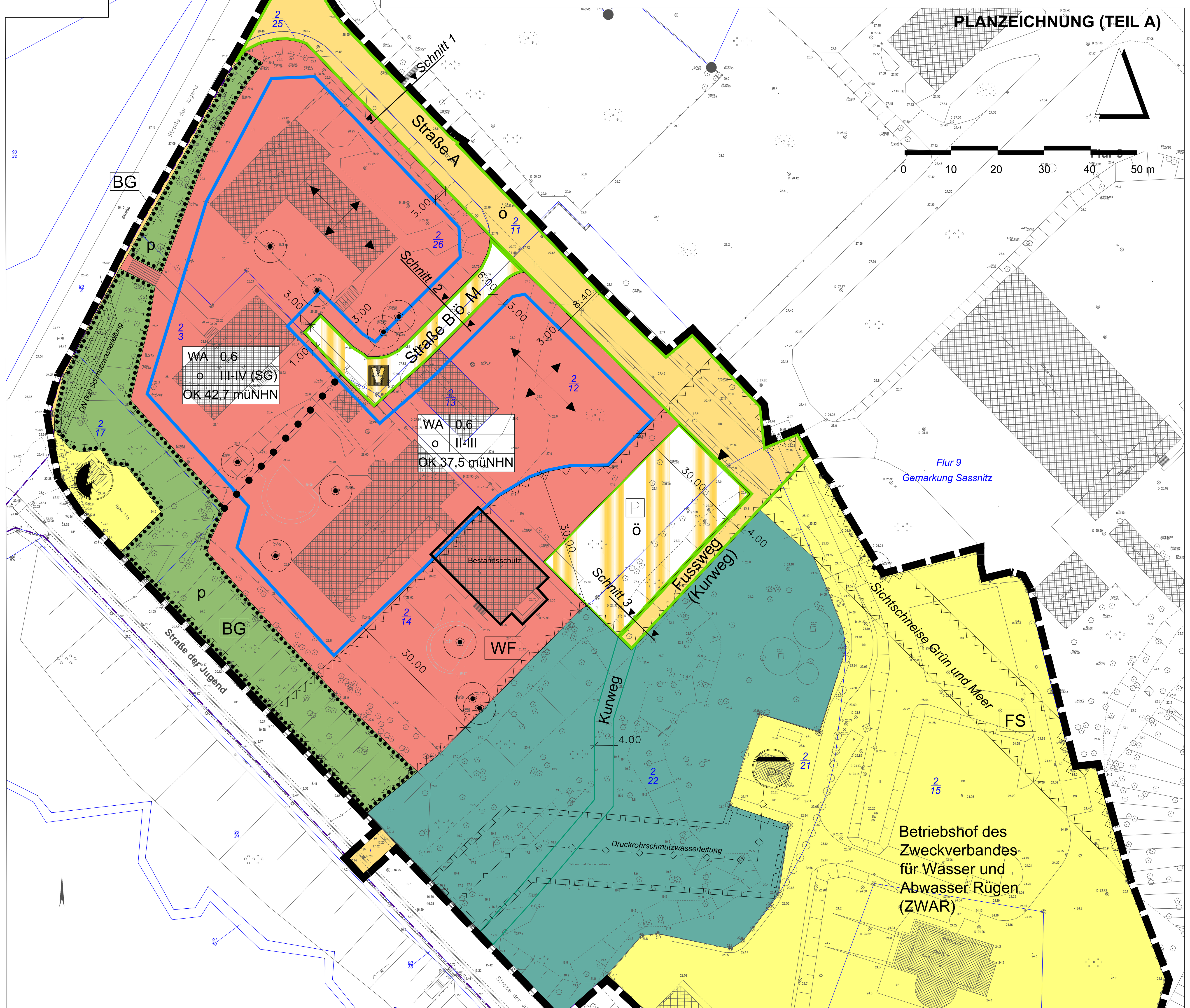
STADT SASSNITZ BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "KISTENPLATZ" - ENTWURF

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern (LBauO) vom 18.04.2006 (GVOBl.M-V S. 102) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 33 "Kistenplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan zwischen Straße der Jugend, Hafenbahntrasse und Hafen vom Vermessungsbüro Krawutschke + Meißner + Schönemann
ObVI.- Holger Krawutschke, Dipl.-Ing. (FH), 18528 Bergen, Königsstraße 11
Tel.-Nr. 03838 810600, Fax.: 03838 810699, e-Mail: bergen@vermessung-th.de
Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug DHHN 92 vom 21.07.2021
diverse Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Sassnitz

HINWEISE

1. Wenn während 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 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern- Rügen umgehend zu informieren.
3. Im Vollzug des Artenschutzrechts sind die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu berücksichtigen:

   VM 1- Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt. Um auch sehr früh brütende Arten zu berücksichtigen, umfasst dieser Zeitraum die Monate Oktober bis einschließlich Januar.

   VM 2- Minimierung der Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß und Verwendung von insekten- / fledermausfreundlichen Lichtquellen.

   Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z.B. Einschränkungen bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden.

   Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt, je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemmissionen:
   - Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
   - Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
   - Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
   - Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren
   - unterbrochene Beleuchtung, keine Dauerlicht, Lichtimpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lange wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
   - Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
   - zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
   - Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z.B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig plazieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)
   - Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

   VM 3 - Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben werden vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas vermieden.

   VM 4- Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Straßenabwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und in naturnah gestalteten Rückhaltebecken.
5. Bei notwendiger Fällung von nach §18 NatSchAG M-V und nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz gesetzlich geschützten Bäumen ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 40 NatSchAG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Kistenplatz" überlagert den Geltungsbereich der noch rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 09 "Kistenplatz" zum Teil. Mit Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr. 33 verdrängen dessen Festsetzungen das frühere Recht, ohne es aufzuheben.

PLANFESTSETZUNGEN GEMÄß PlanZV

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
(SG)	Das vierte Geschoß ist als Staffelgeschoß auszubilden	
OK 42,70 m ü NHN	maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 92	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.2 Bauweise / Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**, §§ 22, 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen

1.3 öffentliche Verkehrsfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

- ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ö — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - M — verkehrsberuhigter Bereich M - Mischfläche
  - P — Parkplatz

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 14 BauGB**

- Zweckbestimmung: Bertriebshof ZWAR
  - Schmutzwasserpumpwerk
  - Elektrizität - Trafo

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserableitungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB**

- unterirdische Schmutzwasserleitungen

1.6 Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- private Grünflächen Zweckbestimmung: BG Schutzgrün

1.7 Flächen für Wald — **§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**

- Wald

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - geschützte Gehölze auf Hangflächen nach § 3 Abs. 4 der Baumschutzverordnung der Stadt Sassnitz

1.9 Sonstige Planzeichen

Bedeutung	Rechtsgrundlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
FS Sichtschneise; WF Waldabstandsfläche nach	§ 20 LWaldG M-v
geschützte Bäume	§ 18 NatSchG M-v
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG
Gebäude mit Bestandsschutz	§ 1 Abs. 10 BauNVO

1.10 Darstellung ohne Normcharakter

- 2/12 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- eingemessener Baum
- vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
- 8.00 — Bemaßung
- 27.23 — Höhenpunkt in Meter über NHN
- Böschung
- Schächte

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Geschossigkeit
max. Höhe der Gebäude	

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (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
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. (§ 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeines Wohngebiet sind nach (§§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 4 Abs.2 und 13 BauNVO) zulässig:
- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- Räume für freie Berufe

1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ferienwohnungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Das vierte Geschoss ist nur Staffelgeschoss zulässig. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten.

1.5 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist bis zu maximal 3 m ausnahmsweise zulässig.

2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 2a BauGB)

2.1 Zulässig sind nur Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von < 100 qm, wenn sie in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs- , Wartungs- oder Kundendienstleistungen errichtet werden.

3.0 Nebenanlagen/ Stellplätze und Garagen (§§ 12 und 14 Bau NVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb des durch Baugrenzen festgelegten Baufeldes und ab 1 m hinter der straßenseitigen Bauflucht zur Straße A und Straße B zulässig . (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs.1 § 23 BauNVO)

3.2 Garagen sind nur zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.

3.3 Innerhalb der mit FS gekennzeichneten Flächen sind Garagen/Carports und Nebengebäude nicht zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen sind hier nur in einer Höhe bis zu 26,2 m über NHN zulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4.0 Fläche mit Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen, der Stadt und der Eigentümer, die Entsorgungsleitungen zu unterhalten und zu erneuern.

5.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und mit Bindung für Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.0 Flächen für Wald (§ 9 Abs.6 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Wald ist die Errichtung eines 4,00 m breiten unbefestigten Weges zulässig. Treppenanlagen sind nur aufgeständert zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Fassaden
Für die sichtbaren Oberflächen der Aussenfassaden sind nur Putz, Metall und Glas zulässig.

7.2 Dach/Fassade- Solaranlagen

7.2.1 Solaranlagen sind nur flachbündig in die Dachhaut und in die Außenfassaden eingefügt zulässig.

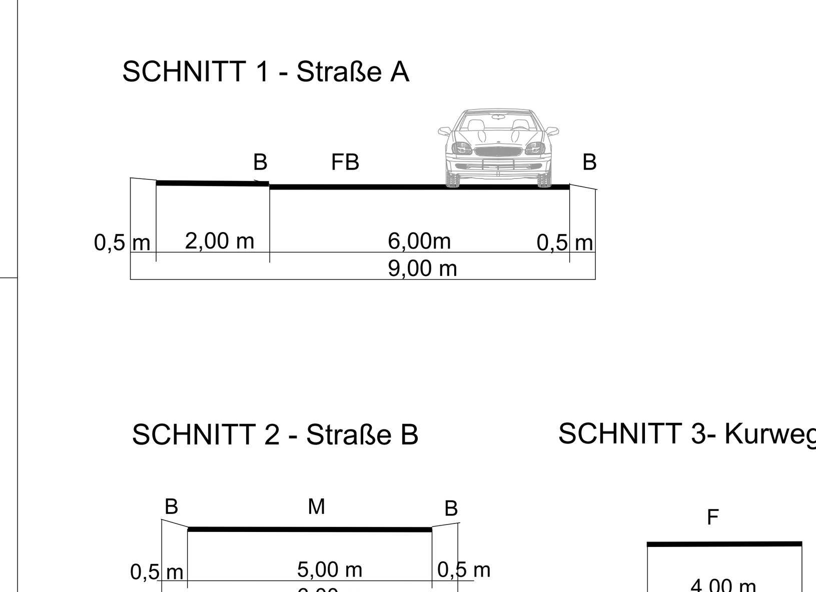
7.2.2 Es sind nur Flachdächer zulässig.

7.3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gemäß § 34 Abs.1 Nr. 1 LBauO handelt, wer den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis 50.000,00 Euro belegt werden.

8. Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO

8.1. Für alle bestehenden genehmigten baulichen Anlagen innerhalb der Waldabstandsfläche, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig unzulässig wären, sind Änderungen durch Modernisierungs- und Sicherungsmaßnahmen und Umbauten im Inneren der Gebäude zulässig. Nur die genehmigten Nutzungen sind zulässig.

SCHNITTE MAßSTAB 1 : 100



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 31.08.2021 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch Auslegung des Vorentwurfes vom .... frühzeitig beteiligt worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.
4. Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.33.1 "Straße der Jugend" mit der Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33.1 "Straße der Jugend", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ....während der üblichen Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes 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, durch Aushang ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbar- gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 "Straße der Jugend" vom .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5000 bzw. 1:1000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Stralsund, Siegel Landkreis Vorpommern-Rügen
   FD Kataster- und Vermessungsamt

9. Der Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am .... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan, einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .... gebilligt.
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

    Sassnitz, Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten 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 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) i.d. zur Zeit gültigen Fassung.
    Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

    Sassnitz, Bürgermeister

STADT SASSNITZ

Landkreis Vorpommern- Rügen

Vorentwurf der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend"

AUFTRAGGEBER:	AUFTRAGNEHMER:
Stadt Sassnitz vertreten durch: BIG STÄDTEBAU M-V GmbH Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Sassnitz Fährstraße 22 18439 Stralsund	A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadtplaner ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Maßstab:	1:500		
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. M.Klohs		
Phase:	**VORENTWURF**	Datum:	09/21
Projektnummer \ Pfad:	N:\2012B073\B-plan33.1 Straße der Jugend\20\b-33.1_Vorentwurf_09-2021.dwg		