

Teil B – Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 & 12 BauNVO)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Lagerhäuser als Gewerbebetrieb

Zulässig sind in einem Abstand von 30 m zum Wald (§20 LWaldG MV):

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagerhäuser als Gewerbebetrieb
- Wohngebäude

unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO: 0,60

Maximale Zahl der Vollgeschosse: II

Ausnahmen nach § 16 Abs. 6 BauNVO sind als weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird und mindestens 2,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und maximal 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, wenn die GRZ nicht überschritten wird.

Ebenerdige Stell- und Parkplätze sowie nach § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.4 Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO MV)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz, die notwendigen und erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

I.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundrissorientierung der Schlafräume

Schlafräume und Kinderzimmer sind nach Südwesten und Südosten zu orientieren.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Fassaden bei denen der Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden, sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß dem baulichen Schallschutz müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Plangebiet sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich.

Sonderbehandlung Abschnitt A-B, 2. OG/DG

Für den Abschnitt A-B in der Planzeichnung sind für das 2. OG/DG entweder schutzwürdige Raumnutzungen auszuschließen, zu öffnende Fenster nur in Richtung SW oder SO zu orientieren oder ein Staffelgeschoss vorzusehen, welches mindestens 4 m gegenüber der nordwestlichen Baugrenze zurückversetzt ist.

Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Lärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

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

II.1 Dächer

Dächer sind nur als flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 30 Grad, wenn diese mit einer Dachbegrünung oder Blecheindeckung eingedeckt sind. Zulässig sind auch Kombinationen aus Dachbegrünung und Blecheindeckung. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig. Unzulässig sind glänzende und farbige Dacheindeckungen der Farben weiß, rot, grün, blau und dessen Mischungen.

II.2 Stellplätze

Stellplätze sind mit einem dauerhaft gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu befestigen. Ist aufgrund von technischen Bestimmungen oder bodenphysikalischen Anforderungen die Befestigung mittels eines gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelages nicht zulässig, ist das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser über Versickerungs- und/oder Verdunstungsanlagen zu verwerten.

II.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Schriftzüge dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Für die festgesetzten baulichen Nutzungen ist jeweils eine Werbeanlage oder ein Schriftzug von maximal 2 m² mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig. Werbeflächen bzw. Schriftzüge sind nur mit einer max. Abmessung von 2,0 m zulässig. Werbeanlagen und Schriftzüge sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen und sie müssen alle einen einheitlichen Schrifttyp aufweisen. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig.

Alle Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,50 m über die Gebäudefront hinaus ragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m haben.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Mitarbeiters bzw. Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren entsprechend § 11 Abs. 3 DSchG M-V verlängert werden.

2. Bodenschutz

Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Zudem ist mit dem Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

3. Artenschutz

Im Zuge von Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen und umzusetzen. Die überschlägige Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG wird im Zuge des Umweltberichts vorgenommen und dargestellt.

Satzung der Stadt Sassnitz auf Rügen

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Alte Tankstelle", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 18.09.2018

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang am erfolgt.

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

02 Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben am beteiligt worden.

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

03 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom bis zum durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

04 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch zum Umfang der Umweltprüfung, aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

05 Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

.....
Sassnitz, den ÖbVI oder FD Kataster und Vermessung

06 Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

07 Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden auch ins Internet gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am öffentlich bekannt gemacht worden.

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

08 Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat am den Entwurf des B-Plans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

09 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

10 Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

11 Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz gebilligt.

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

12 Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

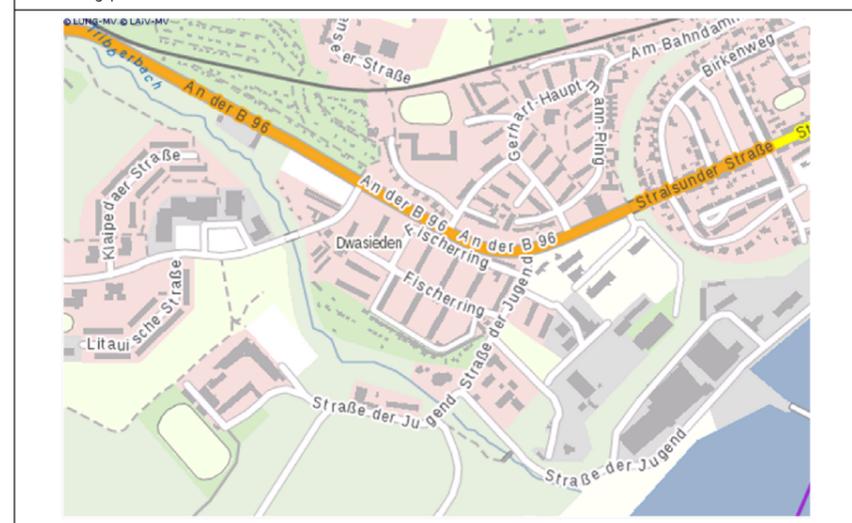
.....
Sassnitz, den Bürgermeister

13 Die Satzung des B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch 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 (§ 215 (2) BauGB) und weitere auf Fälligkeit, Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

.....
Sassnitz, den Bürgermeister

STANDORTANGABEN: Sassnitz an der B 96 5b, Gemarkung Sassnitz, Flur 5, Flurstück: 80/11 und 79/12 tlw.
PLANGRUNDLAGEN: Luftbild GeoPORT.VR Landkreis Vorpommern-Rügen vom 01.03.2019

Übersichtslageplan - Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2018 - ohne Maßstab -



Stadt Sassnitz
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

Entwurf der Stadt Sassnitz
über den Bebauungsplan
Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz
mit örtlichen Bauvorschriften

1 : 750
Bergen, d. 03.05.2021, Stand 06.08.2021

THOMAS NIESSEN BDLA
Landschafts- und Freiraumarchitektur
Sportplatzplanung · Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Billrothstraße 20 c in 18528 Bergen auf Rügen
Telefon +49(0)3838 828520 Fax +49(0)3838 828550 eMail info@niessen-la.de