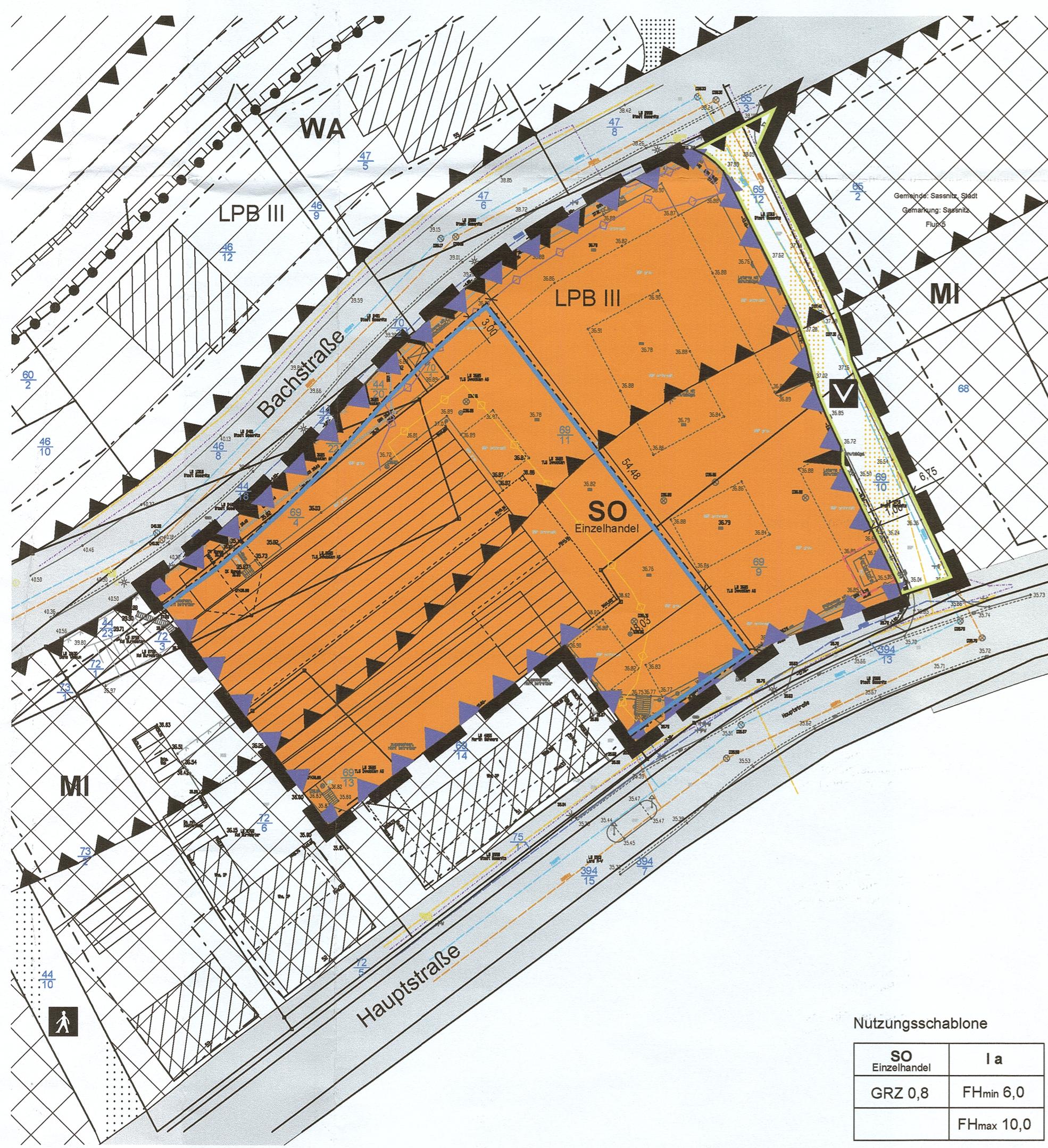


SATZUNG DER STADT SASSNITZ

über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte"

Teil A - Planzeichnung

M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauVO)

SO Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

FH Firsthöhe in m als Mindest- bzw. Hochstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberührter Bereich

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - Werbeanlagen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

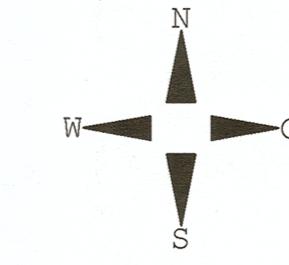
Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektroleitung, unterirdisch

Gasleitung, unterirdisch



Verfahrensvermerke

(1) Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.06.2023. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 02.10.2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Sassnitz (www.sassnitz.de). Zusammen mit der Aufstellung wurde auch bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit zwischen dem 09.10.2023 und dem 03.11.2023 zur Planung äußern kann.

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 25.04.2024 beteiligt worden.

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister

(3) Die Stadtvertretung hat am 09.04.2024 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.06.2024 über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister

(5) Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 24.04.2024 bis zum 31.07.2024 auf der Internetseite www.b-plan-services.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich untergebracht. Die Veröffentlichung erfolgte mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person abgegeben werden können, die elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, am 17.06.2024 durch Veröffentlichung im „Sassnitz Stadtanzeiger“ sowie auf der Internetseite der Stadt Sassnitz (www.sassnitz.de) bekannt gemacht werden.

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister

(6) Der katastgemäße Bestand im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 am 29.06.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerhaften Darstellung der Gruppierung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grundbodenbestand) im Maßstab 1:10.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wiss. ver., den 30.10.2024



Offiziell bestellter Vermessungingenieur

(7) Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.10.2024 geprüft.

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister

(8) Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 08.10.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister

(9) Die am 08.10.2024 beschlossene Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit ausgestattet.

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister

(10) Der Beschluss der Satzung der Stadt Sassnitz über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Begründung für jede Person zur Einsicht in den Gebäuden der Stadt Sassnitz auf der Internetseite www.b-plan-services.de und im Bau- und Planungsportal M-V ist am 28.08.2025 auf der Internetseite www.sassnitz.de bekannt gemacht worden. In der Begründung ist auf die Geltendmachung der Veröffentlichung und der Formvorschriften hinzuweisen, dass von Mängeln die Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erfolgen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sassnitz, den 28.08.2025



Kräusche, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER STADT SASSNITZ

über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

Gelegen zentral in der Stadt Sassnitz nördlich der Hauptstraße (L 303) und südlich der Bachstraße

SATZUNGSBESCHLUSS

08.10.2024

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird an Stelle des in der Ursprungsplanung ausgewiesenen Mischgebietes MI 14 in einem Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Alle Festsetzungen, die das Sonstige Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ betreffen, werden mit der 8. Änderung neu gefasst.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden die ausgewiesenen Verkehrsflächen im Bereich des Geltungsbereiches der 8. Änderung nachrichtlich an die bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie den tatsächlichen Verlauf der Straßenbegrenzungslinie angepasst. Im Rahmen der notwendigen Digitalisierung des Ursprungsplanes kann es zu Ungenauigkeiten bei der nachrichtlichen Übernahme des Ursprungsplanes in die 8. Änderung kommen. Im Falle von Uneinigkeit und Zweifeln bezüglich des Verlaufes der Straßenbegrenzungslinie ist die Originalsatzung des Ursprungsplanes rechtlich verbindlich.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.04.2024 (GVObI. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 08.10.2024 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, begrenzt im Norden durch die Bachstraße, im Osten durch eine Brachfläche, im Süden durch die Hauptstraße sowie im Westen durch Bebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt und ein Bäcker mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1 100 m² zulässig. Weiterhin sind alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsbereiche, Stellplätze für Einkaufswagen, Stellplätze für LKW, etc.), zulässig.

1.2. Die maximal zulässige Höhe sowie die Mindesthöhe von Gebäuden für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit der Festsetzung der minimalen/maximalen Firsthöhe bestimmt (min./max. FH = 6,0 m/10,0 m). Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Begrenzungskante. Für Gebäude ohne eigentlichen First gilt die Oberkante des Objektes als oberer Bezugspunkt für die zulässige Höhe. Für Werbeanlagen innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen wird eine maximale Oberkante von 8 m festgesetzt. Die Oberkante gilt als höchste Point einer Werbeanlage.

1.3. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe bzw. der Oberkante gilt die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaugebundenen bzw. zur Grundstückserweiterung dienenden Verkehrsfläche im Anschluss des Baugrundstückes an die Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 & 23 BauNVO)

2.1. Im Sonstigen Sondergebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Die Gebäude und Anlagen dürfen in abweichender Bauweise errichtet werden:

a) Sie können die seitliche, südwestliche Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBauO M-V herangebaut werden.

b) Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze darf bis auf 3 m verringert werden.

Die Regelungen a) und b) gelten jeweils nur, wenn die Außenwände fensterlos ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F90 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (i. S. v. § 31 LBauO M-V) verfügt. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBauO M-V bleiben unberührt.

2.2. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Hierzu ausgenommen sind Werbeanlagen. Diese sind ausschließlich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen als Eigenvergabe und direkt am Gebäude auch als Fremdvergabe zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3. Ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die Ba