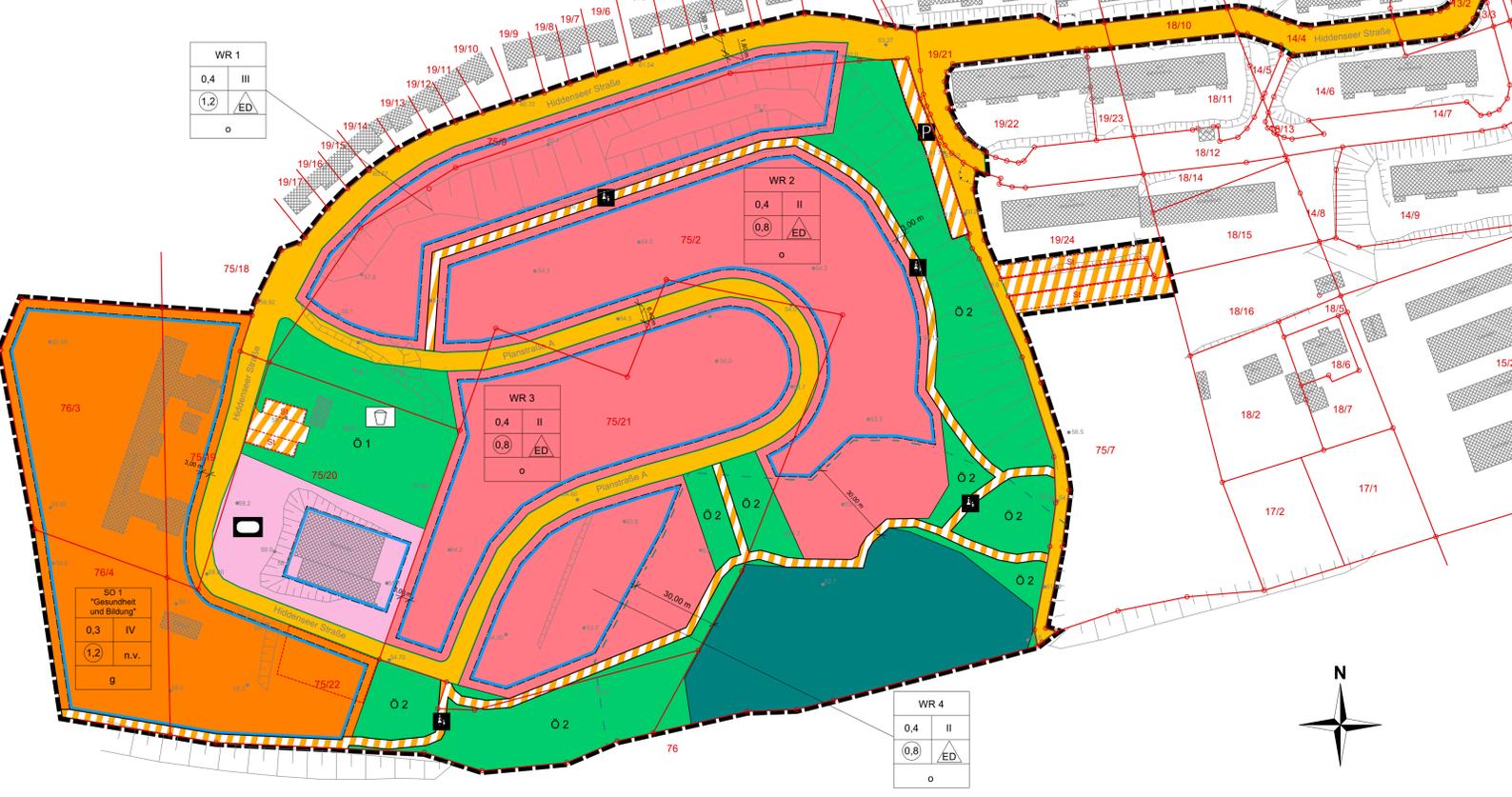


Teil A - Zeichnerische Festsetzung
1. Planzeichnung - Maßstab 1:1000 (im Original)



2. Planzeichen nach PlanZV
2.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 und 11 BauNVO)

	Reines Wohngebiet WR 1 bis 4
	Sonstiges Sondergebiet "Gesundheit und Bildung"

2.2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 i.V.m. 21 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse

2.3 Bauweise, Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze		Füllschema der Nutzungsschablone
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Art der Nutzung
	Offene Bauweise		Grundflächenzahl Anzahl der Vollgeschosse
			Geschosshöhe Bauweise

2.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf für Sport und Spielanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung:
	Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

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

	Straßenverkehrsfläche
--	-----------------------

4. Plangrundlage

	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Fuß- und Wirtschaftsweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung
	Zweckbestimmung:
	Spielplatz

2.6 Grünfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung
	Zweckbestimmung:
	Spielplatz

2.7 Flächen für Wald
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b) BauGB)

	Wald (nach § 2 LWaldG)
--	------------------------

2.8 Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und erforderliche Erschließungswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung: Stellplätze und erforderliche Erschließungswege

3. Hinweise / Darstellung ohne Normencharakter

	Waldabstandslinie nach § 20 LWaldG i.V.m. § 2 WAbstVO M-V
--	---

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 und 11 BauNVO)

- 1.1 Die reinen Wohngebiete WR 1, 2, 3 und 4 dienen hauptsächlich dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.
- Ausnahmsweise zugelassene kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 sowie ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Das Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Bildung" dient der Unterbringung von:
 - Seniorenwohnungen
 - Bildungsstätten
 - Ärztehaus
 - Allgemeines Wohnen
- Eine reine Wohnnutzung ist innerhalb des Sondergebietes SO 1 unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 19 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundfläche von 0,4 darf innerhalb der Wohngebiete WR 1, 2, 3 und 4 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
- Die zulässige Grundfläche im SO 1 von 0,3 darf nicht überschritten werden. Ausnahmsweise zugelassen ist eine Überschreitung der der Grundfläche bis maximal 0,6 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 2.2 Innerhalb des Wohngebietes WR 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. In den Wohngebieten WR 2, 3 und 4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

In dem Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Bildung" sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Abweichungen sind im Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Bildung" ausnahmsweise zulässig.

Abweichungen für technisch notwendige Aufbauten wie, Lüftungs- und Aufzugsanlagen, Antennen u. ä. sowie technische Aufbauten zur Energieversorgung und -gewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) sind im WR 1, 2, 3, und 3 ausnahmsweise zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt. Ein Abweichen ist unzulässig.

4. Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb der Wohngebiete WR 1, 2, 3 und 4 ist eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2 Im Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Bildung" ist eine geschlossen Bauweise zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO):

- Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt -

6. Grünordnerische Maßnahmen und landschaftspflegerische Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt -

7. Immissionsschutzmaßnahmen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt -

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt -

9. Erschließung
 (§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB)

- Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt -

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 10.1 Innerhalb der Wohngebiete WR 1, 2, 3 und 4 sind Einfriedungen unzulässig.

- Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt -

11. Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz
 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 Landesamts 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 ertischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Artenschutz
 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt -

12. Hinweise

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den festgesetzten reinen Wohngebieten und Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gesundheit und Bildung für Betriebe und Anlagen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 28/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) zu führen.

Vermeidung der Beeinträchtigung von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG)
 Zu Flächen im Sinne des Landeswaldschutzgesetzes ist ein Abstand von 30 m einzuhalten. Ausnahmen sind in § 2 der Waldabstandsverordnung geregelt. Der Schutzzweck darf von baulichen Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht beeinträchtigt werden. Hierunter fallen zum Beispiel Kalthallen zu Lagerzwecken.

- Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt -

13. Plangrundlage

Lage- und Höhenplan, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Holger Krawutschke, Stand: 13.05.2020

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 wurde von der Stadtvertretung am 23.06.2020 gefasst und ist am 06.07.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 05/2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom _____ beteiligt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 49 in der Fassung vom _____ fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom _____ bis _____ nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. _____ statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 49 in der Fassung vom _____ hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom _____ stattgefunden. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 in der Fassung vom _____ mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am _____ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplans Nr. 49 unberücksichtigt bleiben können, am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom _____ stattgefunden.

Sassnitz, den _____

Der Bürgermeister _____

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 am _____ wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den _____

Öffentlich bestellter Vermesser _____

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am _____ geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am _____ von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung des Bebauungsplans Nr. 49 einschließlich Umweltbericht von der Stadtvertretung gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, den _____

Der Bürgermeister _____

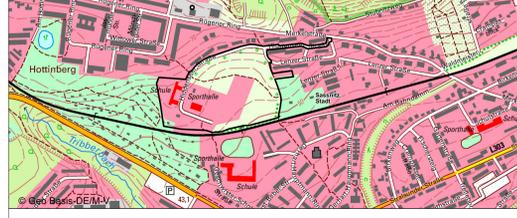
Die Satzung über des Bebauungsplans Nr. 49 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über des Bebauungsplans Nr. 49 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Sassnitz, den _____

Der Bürgermeister _____



Stadt Sassnitz
 Hauptstraße 33
 18546 Sassnitz

- Vorentwurf -
Bebauungsplan Nr. 49
"Wohnen an der Hiddenseer Straße"
 der Stadt Sassnitz

Datum: 20.12.2023

Erarbeitung der Satzung: _____