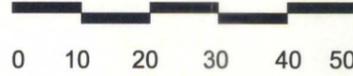


# SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr.10.1 "STADTHAFEN - ÖSTLICHER TEIL"

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 01.10.2013 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Stadthafen - Östlicher Teil" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



HINWEIS: Die 2. Änderung betrifft die Höhe der baulichen Anlage innerhalb des Geltungsbereiches. Die Nutzungen der Sondergebiete Parkhaus und Fischereigeräte werden in einem Sondergebiet Parkhaus zusammengefasst und neu textlich festgesetzt. Die Änderungen sind schwarz hervorgehoben.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Es werden nur die textlichen Festsetzungen aus dem rechtswirksamen Plan vom 01.08.2011 übernommen, die für das Plangebiet zutreffend sind. Textliche Festsetzungen ohne Änderungen sind in der Farbe grau übernommen worden. Alle neuen textlichen Änderungen der 2. Änderung des Planes sind schwarz hervorgehoben.

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
  - 16. Sondergebiet Parkhaus SO PH
    - Das Gebiet dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
  - 17. Sondergebiet Fischereigeräte SO F
    - Das Gebiet dient der Errichtung von Lagerräumen für Fischereigeräte.
  - 18. Sondergebiet Parkhaus SO PH
    - Das Sondergebiet Parkhaus dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Nutzung als Lagerräume für den Hafenbetrieb und für Fischereigeräte.
    - Zulässig sind ein Parkhaus und dem untergeordnet Lagerräume für den Hafenbetrieb und für Fischereigeräte.
  - 19. Der Umschlag und die Lagerung von Schüttgut und losen Gütern ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
  - 20. Temporäre und fliegende Bauten des Einzelhandels sind in allen Sondergebieten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16, 22 und 23 BauNVO
  - 3. Überbaubare Grundstücksflächen
    - Im Sondergebiet Parkhaus ist das Überschreiten der westlichen Baugrenze nur für Aufzüge und Treppenanlagen, die zur Erschließung des Parkhauses dienen, zulässig.
- Abweichende Bauweise a3**
  - In der abweichenden Bauweise a3 ist ein Gebäude mit einer Länge maximal 100 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen**
  - 1. Flächen für Stellplätze, Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO
    - 1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen und Carports nicht zulässig.
  - 3. Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Schutz vor Hochwasser nur Erdgeschosfußbödenhöhen ab 2,60 NHN zulässig.
  - 5. Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
    - 5.1 In den mit F1 gekennzeichneten Bereichen im Sondergebiet Parkhaus müssen aus Schallschutzgründen geschlossene Fassaden mit Außenbauteilen errichtet werden, die ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß  $R_{w, res} \geq 25$  dB besitzen.
  - 6. Zuordnung der Ausgleichsfläche zu den Eingriffsgrundstücken § 9 Abs. 1a BauGB
    - Die Stadt Sassnitz wird für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:
    - Auf den Flurstücken 166/5 und 167/7 der Flur 5, Gemarkung Lancken ist auf einer Fläche von 4.660 m<sup>2</sup> Wald aus einheimischen Baum- und Straucharten anzulegen, 70% der Fläche sind mit standortheimischen Gehölzarten in Pflanzstückzahlen in Sinne des Erlasses der Landesforstverwaltung "Pflanzverbände und Nachbesserungen" vom 8.8.1994 zu bepflanzen. 30% der Fläche ist durch ungestörte Sukzession zu Wald zu entwickeln.
    - Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Stadt Sassnitz gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135 a bis 135 c BauGB.
    - Die auf den Flurstücken 166/5 und 167/7 der Flur 5, Gemarkung Lancken gelegene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den mit SO SH1- SO SH4, SO SH8, SO SH13 und SO PH bezeichneten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Im Bereich der Südwestwand des Parkhauses sind jeweils bis zu zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>SO PH</b>	Sondergebiet Parkhaus	§ 11 BauNVO
<b>1,0</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
<b>19,00 m ü HN 76</b>	maximale Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt HN 76	§ 16 Abs.2 Nr.4 und 5 BauNVO § 9 Abs.1 und 3 BauGB

### Bauweise, Baugrenzen

<b>a3</b>	abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
<b>[ ]</b>	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO

### Nachrichtliche Übernahme

<b>BHW 2,60 NHN</b>	Bemessungshochwasserstand	§ 9 Abs.6 BauGB
---------------------	---------------------------	-----------------

### Kennzeichnung

<b>[ ]</b>	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB
------------	--	----------------------

### Sonstige Planzeichen

<b>[ ]</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10.1	§ 9 Abs.7 BauGB
------------	---	-----------------

<b>[ ]</b>	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
------------	--	------------------------

### Darstellungen ohne Normcharakter

<b>[ ]</b>	Gebäudebestand	
<b>[ ]</b>	Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummer	
<b>[ ]</b>	abgemerkter Grenzpunkt	
<b>[ ]</b>	unvermerkter Grenzpunkt	
<b>[ ]</b>	Höhenlinien	
<b>[ ]</b>	Nummer des Baufeldes	

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	
maximale Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt HN76	

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 30.4.13 den Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Stadthafen - Östlicher Teil" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, 25.10.13



2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Sassnitz, 25.10.13



3. Die Stadtvertretung hat am 30.04.2013 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Stadthafen - Östlicher Teil" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, 25.10.13



4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Stadthafen - Östlicher Teil", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22. Juli bis zum 23. August 2013 während der üblichen Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich 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 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten 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, 25.10.13



5. Die Stadtvertretung hat am 01.10.13 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.10.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Sassnitz, 25.10.13



6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Stadthafen-Östlicher Teil" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 01.10.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 01.10.2013 gebilligt.

Sassnitz, 25.10.13



7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes am 01.10.2013 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 : ..... bzw. 1 : ..... abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund,

Siegel

Landkreis Vorpommern-Rügen  
FD Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 "Stadthafen-Östlicher Teil", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, 25.10.13



9. 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 28.10.13 in dem öffentlichen 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 Schadensersatzansprüchen (§ 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 hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.10.13 in Kraft getreten.

Sassnitz, 29.10.13



## KARTENGRUNDLAGE

Digitaler Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawatschke . Meissner . Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, PF 1528, 18525 Bergen, Tel.: 03838/252801, Fax: 03838/252802 gemessen im Januar / Februar 1996, ergänzt im März 2005, im Maßstab 1:500, verkleinert in den Maßstab 1:1000, Höhenbezug: HN und Koordinatensystem GK 542/83, Höhenanschluss HN 76 mit selbst eingetragenen Ergänzungen aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Kataster- und Vermessungsamt, Gemarkung 133138 Sassnitz, Flur 007, Maßstab 1:1000 vom 22.03.2013.

## RECHTSGRUNDLAGE

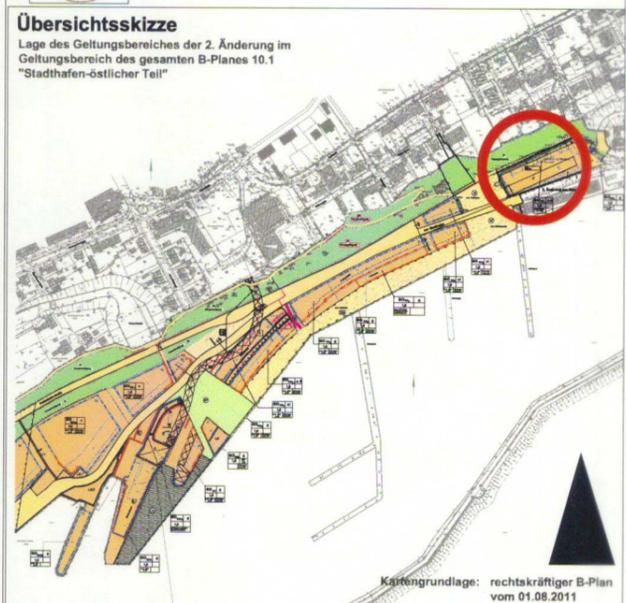
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)



## STADT SASSNITZ Landkreis Vorpommern- Rügen

### Übersichtsskizze

Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung im Geltungsbereich des gesamten B-Planes 10.1 "Stadthafen-östlicher Teil"



## Satzung der Stadt Sassnitz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 10.1 "Stadthafen - Östlicher Teil"

AUFTRAGGEBER:  
Stadt Sassnitz  
Hauptstraße 33  
185 46 Sassnitz

AUFTRAGNEHMER:  
architekten, stadtplanner ingenieure  
A & S GmbH Neubrandenburg  
August-Bebel-Straße 23 17133 Neubrandenburg  
Tel.: 0399/301202 Fax: 0399/301203  
e-Mail: architektur@as-neubrandenburg.de

Maßstab: 1:1000  
Architekt: Dipl.-Ing. Marita Kiohs  
Datum: September 2013  
Projektname \ Pfad: N:\2012\B07240\DWG\Satzung-Oktober\_2013.dwg