

Verfahren nach § 13 BauGB zur Satzung der Stadt Sassnitz, Landkreis Vorpommern - Rügen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 73-06/10 STV der Stadtvertretung vom 29.11.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung im Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 08/2010 am 27.12.2010 erfolgt.



Sassnitz, 15.08.2017

Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht der Änderung eines Bebauungsplanes, mit Planungsanzeige vom 19.09.2011 informiert worden.



Sassnitz, 15.08.2017

Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 25.07.2011 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 (2) bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) mit Schreiben vom 19.09.2011 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.



Sassnitz, 15.08.2017

Der Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörigen Begründung, vom 19.09.2011 bis zum 19.10.2011 während folgender Zeiten in der Stadtverwaltung der Stadt Sassnitz - montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie montags, mittwochs und donnerstags von 13.00 bis 15.00 Uhr und dienstags von 13.00 bis 18.00 Uhr - durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung im Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 08/2011 am 12.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Sassnitz, 15.08.2017

Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 06.03.2012 geprüft. Mit Schreiben vom 13.08.2012 wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.



Sassnitz, 15.08.2017

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 15.02.2017 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.



Sehlen, 15.02.2017
Ort, Datum

Unterschrift

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 06.03.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 06.03.2012 gebilligt.



Sassnitz, 15.03.2017

Der Bürgermeister

8. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, Stadt Sassnitz wird hiermit ausgefertigt.



Sassnitz, 15.03.2017

Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch ortsübliche Bekanntmachung im Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 04/2017 am 20.05.2017 erfolgt. 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 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz ist mit Ablauf des Erscheinungstages des o.g. Sassnitz Stadtanzeigers in Kraft getreten.

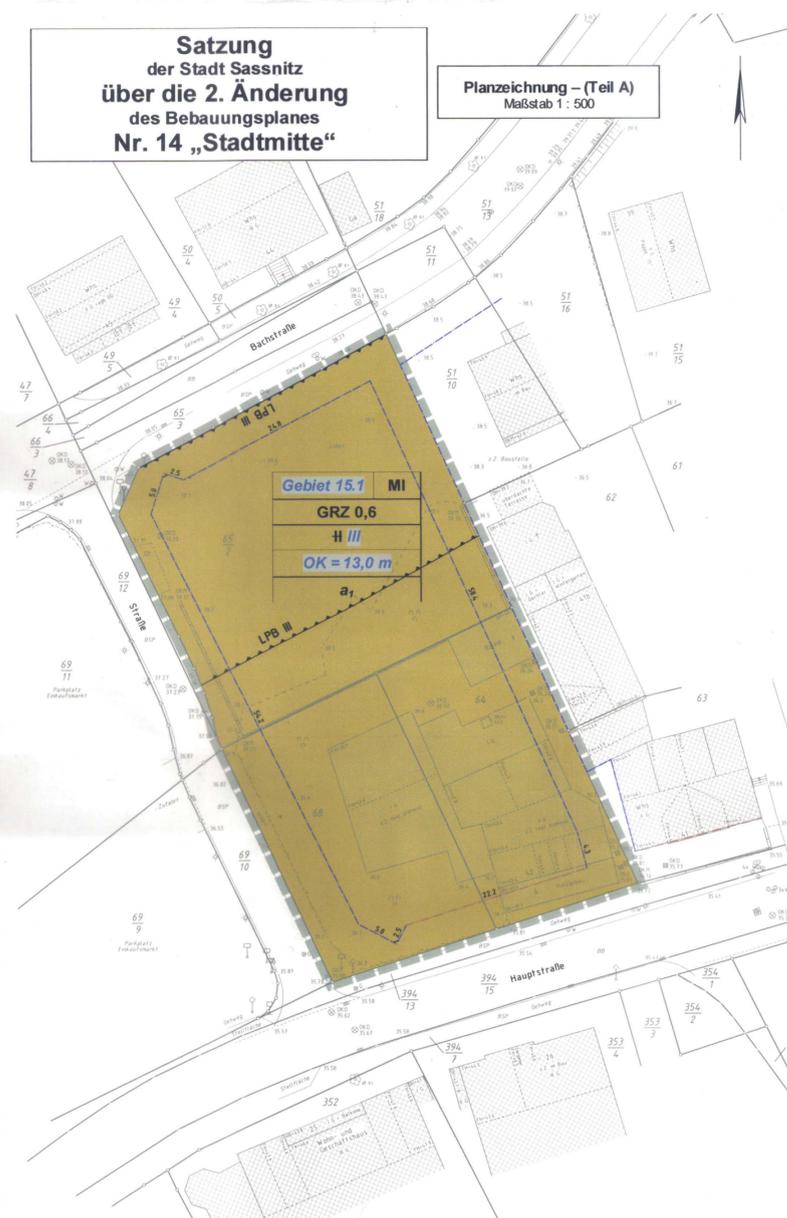


Sassnitz, 21.03.2017

Der Bürgermeister

Legende Plangrundlage/ Entwurfsvermessung

Liegenschaftskataster	Flurstücksbezeichnung	Gemarkungsgrenze	Flurgrenze	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt (vermerkt) mit Grenzpunkt (unvermerkt)	Geodätisches Festpunktfeld	Trigonometrischer Festpunkt	Lagefestpunkt	Höhenfestpunkt	Topografie	Strassenbegrenzungslinie	Nutzungsgrenze	Mauer	Zaun	Mauer mit Zaun	Stützmauer	Holzgeländer	Baumreihe	Schacht ründ	Schieber / Wasser, Gas	Strahlennahlauf	Unterflurhydrant	Schaltkasten	Verkehrshalter	Stahlrohrmast	Stahlträgermast	Laterne	Betonmast m. E-Leitung	Holzmast mit Fernmeldeleitung	Strommast	Baum (Krone maßstäblich)	Nadelbaum	Gebüschfläche	Gebüsch einzeln aufgen.	Höhenangaben	Ersthöhe	Traufhöhe	Höhe Flachdach	Oberkante Schachdeckel	Grundhöhe	Deckschichten	BSP Betonstiegeflaster	SB Schotterdecke	Blumen	Flügelplaster	GF Großplaster	Kleingplaster	SP Straßenbelton	FB Fliesenbelton / Belagplatten	RSP Rasengitterplatten	Abkürzungen	Wohnhaus	Garage	Schuppen	Bungalow	Stall	Grünfläche	Garten	Zerstücker	Dachneigung	ausgebautes Dachgeschoss	Anzahl der Vollgeschosse	Kellergeschoss
------------------------------	-----------------------	------------------	------------	--	-----------------------------------	-----------------------------	---------------	----------------	-------------------	--------------------------	----------------	-------	------	----------------	------------	--------------	-----------	--------------	------------------------	-----------------	------------------	--------------	----------------	---------------	-----------------	---------	------------------------	-------------------------------	-----------	--------------------------	-----------	---------------	-------------------------	---------------------	----------	-----------	----------------	------------------------	-----------	----------------------	------------------------	------------------	--------	---------------	----------------	---------------	------------------	---------------------------------	------------------------	--------------------	----------	--------	----------	----------	-------	------------	--------	------------	-------------	--------------------------	--------------------------	----------------



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990, PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		(§ 9 Abs. 1 BauGB)
Mischgebiete		(§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl		
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
OK Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie		
Bauweise, Baugrenzen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
a1 abweichende Bauweise (siehe Teil B)		
Baulinie		(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze		(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
sonstige Festsetzungen		
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
LPB Lärmpegelbereich (vgl. DIN 4109)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes		

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“, festgesetzt durch Satzung vom 03.11.1998 wird innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung wie folgt geändert:

Änderungen: kursiv und blau

Teil B Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (8) BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. (§ 1 (9) BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 11 BauNVO)
 - Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladungebundenes Dienstleistungsgewerbe handelt. (§ 1 (5) BauNVO)
 - Nebenanlagen**
 - Die festgesetzten Stellplatzflächen sind den Nutzungen im jeweiligen Baugebiet jeweils gemeinschaftlich zugeordnet. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstückserneuerung dienenden Verkehrsfläche im Anschlusspunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
Ausnahmsweise ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem Dach (max. 10° Dachneigung) ausgeführt wird und maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfasst. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen mindestens 1,5 m, entlang der westlich verlaufenden Straßenseite mindestens 2,0 m, von der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.
 - Höhe baulicher Anlagen (OK)
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Höhenbegrenzung für untergeordnete, sich aufsteigend verjüngende, turmartige Aufbauten bis zu einer Höhe von 15,0 m zugelassen werden.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- In den Baugebieten MI 13, MI 14, MI 15 und MI 15.1 ist die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Gebäude und Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m von der nördlichen Straßbegrenzungslinie der Hauptstraße dürfen in halbfertiger Bauweise errichtet werden:
 - Sie können an die seitliche, südwestliche Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBAuO M-V herangebaut werden, *hierzu ausgenommen ist MI 15.1.*
 - Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze darf bis auf 3 m *im MI 15.1 bis auf 4 m* verringert werden.

Die Regelungen zu 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) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBAuO M-V bleiben unberührt.
- In dem Baugebiet WA 9 ist die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser (Bezug zur ortstypischen Architektur der Villen und Logiehäuser) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf dabei -abweichend von § 22 (1-3) BauNVO - jeweils 20 m nicht überschreiten.
- Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen allgemein zulässig. (§ 12 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind bauliche Anlagen, die der Gartennutzung dienen, zulässig (z.B. Gerätehäuschen, Sitzplätze, Grillöfen, Wege).

5. Landschaft

- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Baulflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Der Fuß-/Radweg Planstraße H ist in wasserbundener Bauweise zu befestigen. Stellplätze erhalten einen durchsichtige Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
- Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung der Baugebiete vollständig zurückzubauen.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und sonstige Bepflanzungen
 - Entlang der südlichen Grenze der Baugebiete WA 6, 7 ist eine 5-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind heimische, kleinkronige Bäume mit einem Anteil von ca. 1 % der Gesamtpflanzenanzahl der Hecke fachgerecht zu pflanzen.
 - Die privaten Grünfläche „Spielplatz“ am Baugebiet WA 2 / 3 ist mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Für die mit Pflanzgebot belegten Flächen ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 die Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzufügen: Bäume I. und II. Ordnung; Heister 2 x verpflanzt, 150-200; Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-80, 80-100 oder 100-150.
 - Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume im Straßenraum, auf Park- und Stellplätzen sowie auf Grünflächen sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe zu verwenden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBAuO-MV)

- Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugraben, dass sie nicht einsehbar sind.
- Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportpfeiler ist mind. eine Pflanze zu verwenden.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrisgestaltung die Wohn- und Schlafräume weitestmöglich den lärmgebenden Gebäudeselten zuzurufen.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, dass unter Berücksichtigung der im Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (aufgrund des Verkehrslärms) die Mindestanforderungen der DIN 4109, Tab. 8 bis 10, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.
- H I N W E I S :** Eine Bebauung des gekennzeichneten Altlastenstandortes kann erst nach Abschluss einer Sanierung erfolgen.

Satzung der Stadt Sassnitz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

Präambel
Beschluss-Nr.: 12.01.12.STU
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Sassnitz die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und den geänderten Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan ohne Umweltbericht erlassen.



Bearbeitungsstand	Satzungsexemplar Bekanntmachung		arno mill ingenieure
Land	M-V	Bezugssystem Lage	GK 4283 3°
Kreis	Vorpommern - Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Stadt	Sassnitz	Entwurfsvermessung	Öbvi Arno Mill 01/1996 u. 10/2010
Gemarkung	Sassnitz	Liegenschaftskarte	Ämtliche Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 15.02.2017
Flur	5	Maßstab	1 : 500
Flurstücke	64, 65/2, 68	Auftrags-Nr.	AM 2011.02