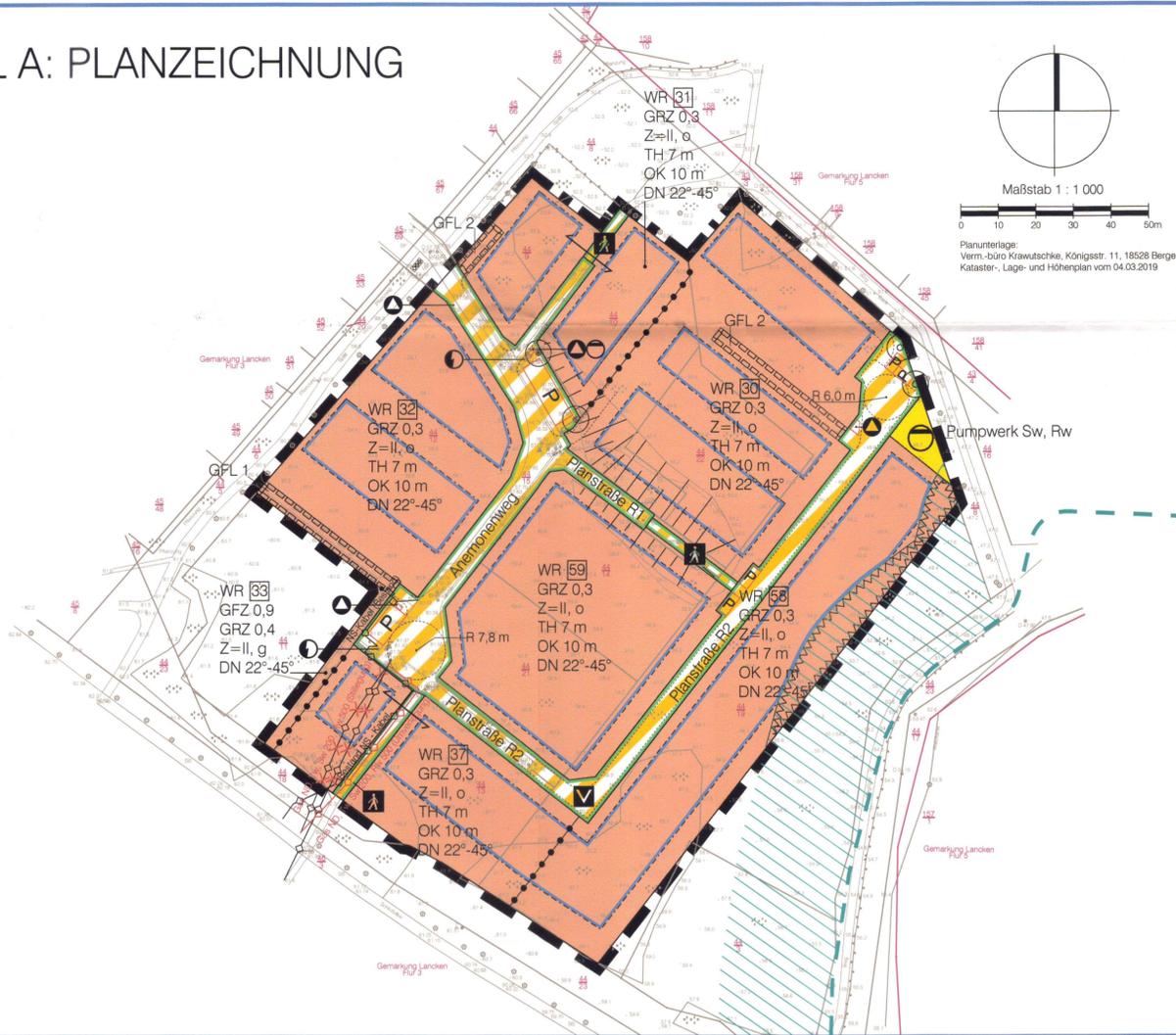


# Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 "Mukraner Straße, 2. BA"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 23.06.2020 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Mukraner Straße, 2. BA", betreffend den Bereich südöstlich der Bebauung am Kiebitzweg und nordöstlich der Schlossallee (Südostabschnitt des Anemonenweges), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.10.2018 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 19.11.2018 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 02.10.2018 gem. § 13a (2) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Die Stadtvertretung hat am 30.10.2018 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 04.12.2018 bis zum 26.11.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt am 11.11.2019 und durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 15.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.06.2020 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.06.2020 gebilligt.
- Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am 04.03.2019 wird als richtig dargestellt. Bescheinigt hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, 10.06.2021



Kracht  
Bürgermeister

Bergen, 09.06.2020



Dipl.-Ing. (FH) H. Krawatschke  
ObVI

Sassnitz, 10.06.2021



Kracht  
Bürgermeister

Sassnitz, 16.06.2021



Kracht  
Bürgermeister

- Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 14.06.2021, 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.06.2021, in Kraft getreten.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Gelände (vgl. Teil B Nr. 1.2)	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Gelände (vgl. Teil B Nr. 1.2)	
DN	Dachneigung (vgl. TF. 6.1)	(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V)
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
—	Baugrenze	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
—	Verkehrsberuhigter Bereich	
—	Fußgängerbereich	
P	Pkw - Parkstände	
<b>VORSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG, ABLAGERUNGEN</b>		
—	Flächen für die Abwasserbeseitigung Hier: Pumpwerk für Schmutzwasser und für Regenwasser	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
<b>Anlagen im öffentlichen Straßenraum</b>		
—	Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (Benutzung am Abholtag)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
—	vorhandene Stromversorgungsanlage (Trafo, Schaltschrank)	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>		
—	Stilllegung unterirdischer Leitungen (Gas ND, Tw PE, Sw 200 STZ, Rw 500 B)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
—	Neuerlegung unterirdischer Leitungen (Gas ND, Tw PE, Sw 200 STZ, Rw 500 B)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
—	unterirdische Versorgungsleitung (unvollständig) Eit 0,4 kV, Regenwasser	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE</b>		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL 1	Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen	
GFL 2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen	
<b>SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
—	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
—	Erhaltung von Bäumen - nachrichtlich	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
—	Nachrichtlich: Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind Hier: Waldabstand/§ 20 LWaldG M-V (etwaige Befreiungsentscheidungen bedürfen der Mitwirkung der Forstbehörde)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
—	Änderungsbereich, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (6. Änderung)	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
—	vorgesehene Straßenführung	
—	Höhenangabe Bestand (vgl. Teil B Nr. 1.2)	
—	Waldabstandsfläche gem. § 20 LWaldG M-V (Waldgrenze: Forstamt Rügen, Az. 7444.382 v. 10.01.2019)	

## TEIL B: TEXT

Im Änderungsbereich werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 in der seit dem 01.09.1994 rechtskräftigen Fassung vollständig durch die Festsetzungen der 6. Änderung des B-Plans Nr. 4 ersetzt.

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
  - Für die Reinen Wohngebiete (WR) gelten die Vorschriften der §§ 3, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass kleine Beherbergungsbetriebe nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
    - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade; bei Pultdächern ist die untere Schnittlinie maßgeblich. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A: Festsetzung der Traufhöhe) und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBAuO M-V ist das Höhenniveau des natürlich anstehenden Geländes im Mittelpunkt der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks nach den in Teil A gekennzeichneten Höhenangaben. Liegt das maßgebliche Höhenniveau des Baugrundstücks tiefer als die Verkehrsfäche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück, so ist eine Überschreitung der in Teil A zugelassenen Bauhöhen (TH, OK) um diese Höhendifferenz allgemein zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Für Gebäudeteile, die zu mehr als 60% ihrer Außenflächen verglast sind, sowie für Balkone und ebenerdigen Terrassen kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

In den Baugebieten WA 30, 31, 32, 37, 58, 59 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
  - Flachdächer von Nebenanlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) sind mit kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
  - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)
 

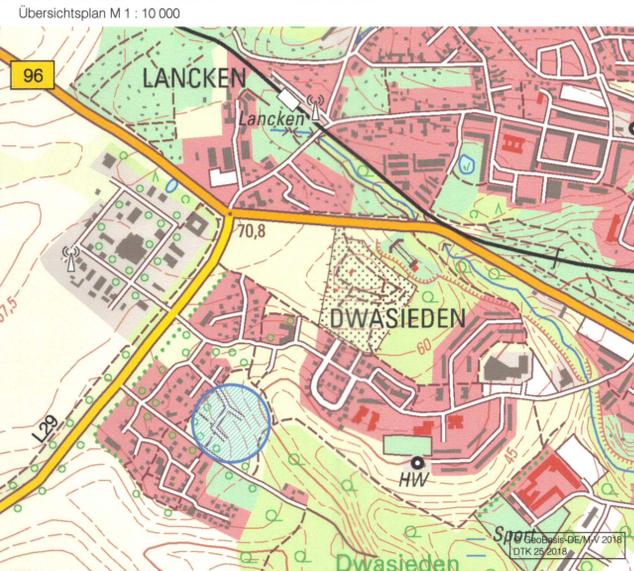
Außerhalb des Geltungsbereichs sind Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB durchzuführen. Die Maßnahmen (sh. Hinweis B) werden den Reinen Wohngebieten dieses Bebauungsplans (6. Änderung) gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die gem. § 19 (2) BauNVO zulässige Grundstücksfläche.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis zur Höhenlage der Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück zulässig. Die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.
  - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 und 3 LBAuO-MV)
 

Abweichend von der in Teil A festgesetzten Dachneigung können Nebenanlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) auch mit Flachdächern oder mit bis zu 22° geneigten Pult- oder Satteldächern errichtet werden.
  - Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
    - Imitationen natürlicher Baustoffe, ausgenommen Dachziegel und kleinformatische zementgebundene Dachplatten (als Schieferersatz).
    - Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie - Photovoltaik, Warmwasseranlagen).
    - Durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine.
  - Mülltonnenstellplätze sind gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden. Nicht umfriedete Mülltonnenstellplätze sind unzulässig. Die Müllbereitstellungsplätze im öffentlichen Raum sind durch eine 0,5 m breite, einreihige Buchen-Schnitthecke gegenüber den anliegenden Baugrundstücken abzuschirmen.
  - Grundstückseinfriedigungen (einschließlich Hecken) müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Grundstückseinfriedigungen, die sich einschränkend wirken (geschlossene Zäune, Hecken), dürfen in einem Bereich von 5 m beidseitig von Straßeneinfriedigungen und von Grundstückszufahrten eine Höhe/Wuchshöhe von maximal von 0,80 m nicht überschreiten.
- HINWEIS:**
  - Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
  - Im Plangebiet wurde ein Ausgleichsdefizit i. S. v. § 1 a (3) BauGB in Höhe von 7.417 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent festgestellt. Zur Kompensation dieses Defizits erfolgt eine Abbuchung von dem Ökokoht Nr. BRASOR-001 "Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)". Der unteren Naturschutzbehörde liegt dazu die verbindliche Reservierungsbestätigung vom 27.05.2020 zwecks nachfolgender Ausstellung eines Abbuchungszertifikats vor.

Stadt Sassnitz  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04  
"Mukraner Straße, 2. BA"  
betreffend den Bereich südöstlich der Bebauung am Kiebitzweg und nordöstlich der Schlossallee (Südostabschnitt des Anemonenweges)

AUSFERTIGUNG  
Bearbeitungsstand: 29.05.2020



Sassnitz, 10.06.2021



Kracht  
Bürgermeister