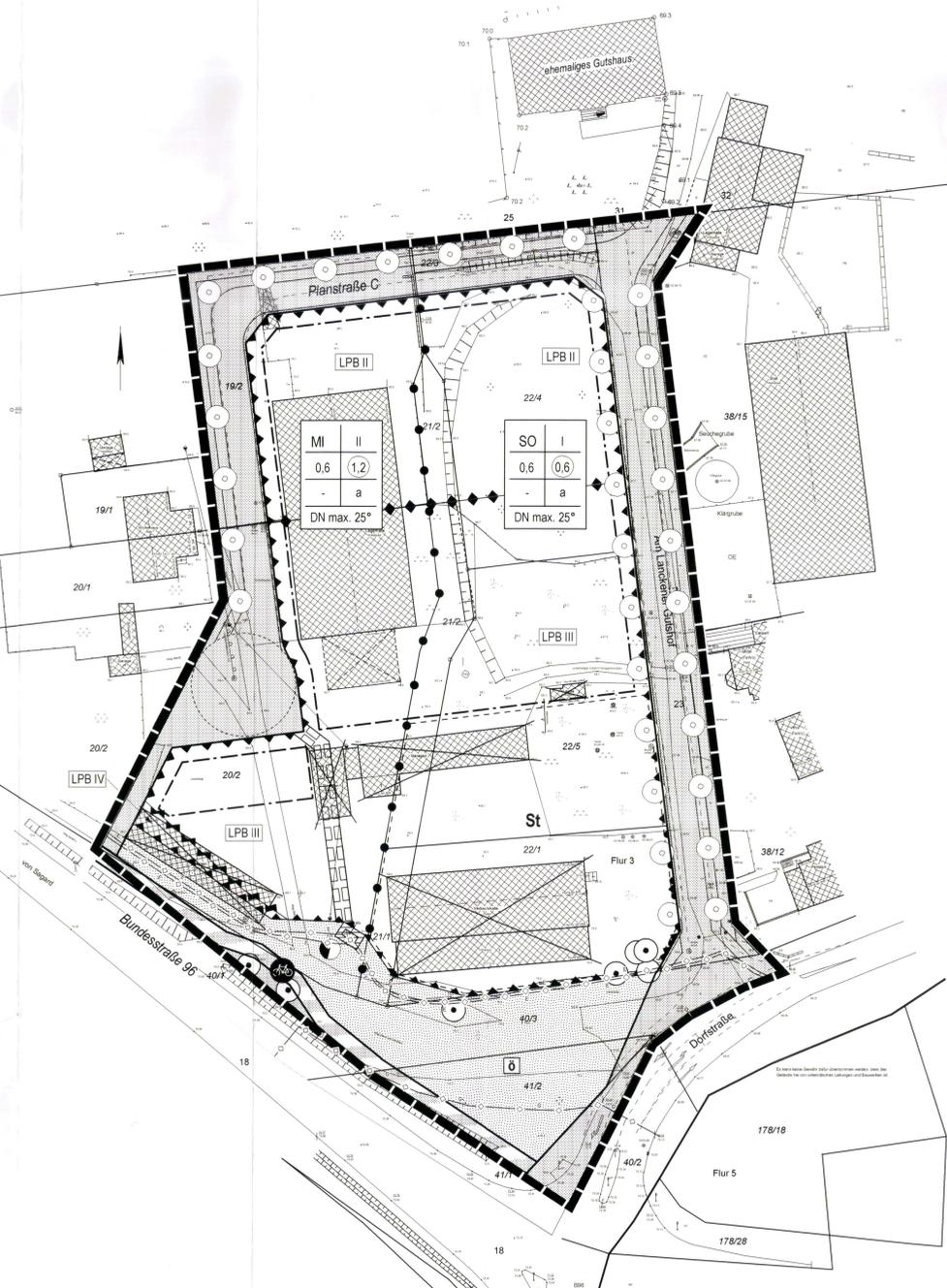
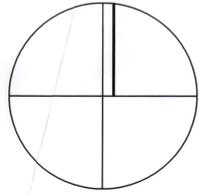


# Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 13.1 "Gutshof Lancken"

Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1:500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.  
I Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 6 und 11 BauNVO)

- Mischgebiet
- Sondergebiet Nahversorgung

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

- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen, Baulinien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafostation

**Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdische Gasleitung
- unterirdische Elektroleitung

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplatzanlage
- MI Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

- künftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Nummer des Flurstücks
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandener Zaun
- Höhenpunkt

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6 und 11 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vermögensgegenstände im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 750 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Zulässig sind Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs mit dem Kernsortiment Lebensmittel. Ergänzend sind folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig: Getränke, Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 70 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

**4. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten oder Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen dürfen eine Breite von 10 m, gemessen an der äußeren Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen, nicht überschreiten. Mehrere Zufahrten müssen einen Abstand untereinander von mind. 11 m einhalten.

**5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, in den straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraße C und der Straße Am Lanckener Gutshof, sind einseitig als Straßenbegleitgrün 22 Stück Spitzahorn (Acer platanoides) als Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang, mit einem Abstand von 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Auf den privaten Bauflächen, innerhalb des Mischgebietes MI 1, sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen 11 Stück Spitzahorn (Acer platanoides) als Hochstamm, 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Wiesen zu entwickeln. Die Flächen sind zuvor zu entsiegeln. Anschließend ist eine standortgerechte Wiesenmischung auszusäen. Das Mahgut ist abzutransportieren.

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der e.d.s zur Sicherung einer Leitung zur vorhandenen Trafostation zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von drei Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begleitung, zum Befahren und zur Kontrolle der Anlage und ist als Baulast gem. LBauO M-V im Baulastenverzeichnis einzutragen.

**7. Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden wie Verlichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltendem Baum 4 Bäume gleicher Art als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und nachzuweisen.

maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches Schalldämm-Maß erl. RW, res [dB(A)]		
	Lärmpegelbereich	Wohnungen, Behälter- und Lagerungsräume u. a.	Bürosräume
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

**9. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

- (1) Dächer sind flach oder flachgeneigt (max. Neigung 25 Grad) auszuführen. Einzelne Aufbauten oder Erker sind auch mit steilerer Neigung zulässig.
- (2) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen und so auf dem Grundstück anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

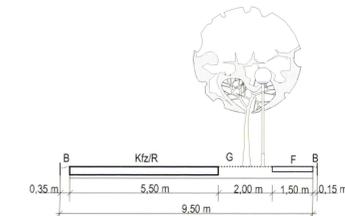
**10. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- Auf dem Flurstück 7, der Flur 2, Gemarkung Titow in der Stadt Bergen auf Rügen ist
- auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> ein vorhandenes Soll außerhalb des Weidengebietes zu entschlammern. Die Ufer sind in einer Böschungsneigung von mindestens 1:5 auszuführen,
  - auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> ist der nachträglich im Uferbereich des vorhandenen Solls eingebrachte Bodenaushub zu entfernen. Die alte Uferlinie ist wieder herzustellen,
  - auf einer Fläche von 275 m<sup>2</sup> sind zwei Gräben mit einer Sohlbreite von 1,00 Meter und einer Böschungsneigung von 1:5 in leicht mäandrierendem Verlauf anzulegen und
  - auf einer Fläche von 4.983 m<sup>2</sup> ist die vorhandene Ackerfläche zu einer naturnahen Mähweide zu entwickeln. Die Weide ist jährlich einmal im Juli und einmal im Oktober zu mähen.

## Straßenquerschnitt, M 1 : 100

(Darstellung ohne Normcharakter)

"Am Lanckener Gutshof" und Planstraße C



## Hinweise

**Plangrundlage:**  
Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüros Krawatschke, Meißner, Schönemann, Königsstraße 11 in 18528 Bergen (Rügen) mit Stand vom 23.11.2004 im Maßstab 1 : 250.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbaulandordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1996 (GVOBl. M-V Seiten 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13.1 "Gutshof Lancken" für einen Bereich innerhalb des früheren Gutshofes zwischen der Bundesstraße 96 im Süden, der Straße Am Lanckener Gutshof im Osten, der nördlichen Grenze der Flurstücke 19/2 und 22/3 der Flur 3, Gemarkung Lancken, im Norden sowie einer Linie entlang der Grenze zu den Flurstücken 19/1 und 20/1 der Flur 3, Gemarkung Lancken, im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 05.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Stadtanzeiger 08/2004 vom 25.04.2004 erfolgt.

Sassnitz, den 19.06.2007 Holtz, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 16.03.2005 beteiligt worden.

Sassnitz, den 19.06.2007 Holtz, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines Aushangs der Planunterlagen des Bebauungsplanes vom 21.03.2005 bis zum 25.04.2005 durchgeführt worden.

Sassnitz, den 19.06.2007 Holtz, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den 19.06.2007 Holtz, Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 19.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, den 19.06.2007 Holtz, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 24.07.2006 bis zum 25.08.2006 im Bauamt der Stadt Sassnitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stadtanzeiger 07/2006 vom 17.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den 19.06.2007 Holtz, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19.11.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2.500 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 06.07.2007 U. Krawatschke, ÖbV

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2006 und 18.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den 19.06.2007 Holtz, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 18.06.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sassnitz, den 19.06.2007 Holtz, Bürgermeister

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

Sassnitz, den 09.07.2007 Holtz, Bürgermeister

11. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung 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, erfolgte im Stadtanzeiger 08/2007 vom 10.7.2007 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 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13.1 ist mit Ablauf des 10.7.2007 in Kraft getreten.

Sassnitz, den 10.7.2007 Holtz, Bürgermeister

Satzung vom 24.05.2007

## Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 13.1

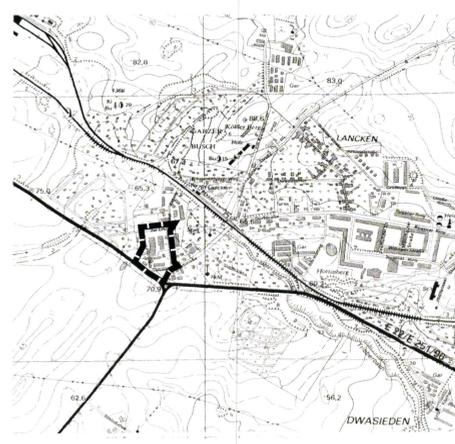
für einen Bereich innerhalb des früheren Gutshofes zwischen der Bundesstraße 96 im Süden, der Straße Am Lanckener Gutshof im Osten, der nördlichen Grenze der Flurstücke 19/2 und 22/3 im Norden sowie einer Linie entlang der Grenze zu den Flurstücken 19/1 und 20/1 im Westen

Übersichtspläne M 1:10.000

Ausgleichsflächen Neu Sassitz



Plangebiet Sassnitz



planung: blanck./stralsund

architektur stadplanung landschaftsplanung verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz GfR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanck.de

Gründungsische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung  
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734