Satzung der Stadt Sassnitz

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersammlung Sassnitz vom 08. 04. 2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 für das Gebiet "Stadtmitte" nördlich des Bahnhofes bzw. der Hauptstraße, östlich des Friedhofes bzw. der Lindenallee, südlich der Kreideberge der Stubnitz und westlich der Stubbenkammerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Bestandteil des Teils A (der Planzeichnung) der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist nur die durch rote Balkenlinie eingegrenzten Fläche.

Planverfasser Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-ard
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Wilsen AKMV ID 80-3-d
Rostock-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420843, Fax.: 2420811

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MAßZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- OK — Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a_1 — Abweichende Bauweise (siehe Teil B)
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen hier: Firstrichtung

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- unterirdisch, fortfallend (hier: Elt 20kV)

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

- Grünflächen

Zweckbestimmung:

- öffentliche Grünflächen
- p — private Grünflächen
- Parkanlage
- Gartenland
- Spielplatz
- Gehölzfläche
- naturbelassene Grünfläche

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)
- bei schmalen Flächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St — Stellplätze
- M — Müllbereitstellungsplatz
- GSp — Gemeinschaftsspielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LPB — Lärmpegelbereich (vgl. DIN 4109)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- Altlastverdacht (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Bereich in dem die Satzung über den B-Plan Nr. 02 außer Kraft gesetzt ist
- Sonstiger Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14, der nicht an der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 teilnimmt
- +4.5 — Geländehöhen (in Meter ü. HN) zum Vermessungszeitpunkt am 01. 10. 01

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEILB — TEXT

Bestandteil des Teils B (des Textes) der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 sind nur die im folgenden farblich rot markierten textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig (§ 1 (6) BauNVO)

1.3 Mischgebiete (§ 11 BauNVO)

1.3.1 Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladengebundenes Dienstleistungsgewerbe handelt. (§ 1 (5) BauNVO)

1.4 Nebenanlagen

1.4.1 Die festgesetzten Stellplatzflächen sind den Nutzungen im jeweiligen Baugebiet jeweils gemeinschaftlich zugeordnet. (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlußpunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Abweichend von 2.1 wird in den Baugebieten WA 2, WA 3 als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen die vorhandene Gebäudehöhe in Grundstücksmitte und auf der Baugrenze, die der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche zugewandt ist, festgesetzt. Diese ist in Teil A gekennzeichnet durch Höhenangabe in der Vermessungsgrundlage vom 01. 10. 01. Bei tiefliegenden Grundstücken kann die Bezugshöhe im Baugebiet WA 2 bis auf 47,4m ü. HN herabgesetzt werden.

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

3.1.1. In den Baugebieten MI 13, MI 14, MI 15 ist die abweichende Bauweise a_1 festgesetzt. Gebäude und Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße dürfen in halboffener Bauweise errichtet werden:

a) Sie können an die seitliche, südwestliche Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBauO M-V herangebaut werden.

b) Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze darf bis auf 3 m verringert werden.

Die Regelungen zu a) und b) gelten jeweils nur, wenn die Außenwände feststehtes ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F90 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (§5 v. § 31 LBauO M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBauO M-V bleiben unberührt.

3.1.2. In dem Baugebiet WA 9, WA 12 ist die abweichende Bauweise a_1 festgesetzt.

Die Gebäude sind als Einzelhäuser (Bezug zur ortstypischen Architektur der Villen- und Logierhäuser) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf dabei – abweichend von §22 (1-3) BauNVO – jeweils 20m nicht überschreiten.

3.1.3. 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)

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

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 S.1 Nr.20, Nr. 25 BauGB)

5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Baufläche sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Der Fuß-/Radweg Planstraße H ist in wassergebundener Bauweise zu befestigen. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

5.1.2. Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung der Baugebiete vollständig zurückzubauen.

5.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und sonstige Bepflanzungen

5.2.1. 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.

5.2.2. Die privaten Grünfläche „Spielplatz“ am Baugebiet WA 2 / 3 ist mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2.3. Für die mit Pflanzgebot belegten Flächen ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 die Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen: Bäume I und II Ordnung: Heister 2 x verpflanzt, 150-200, Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-80, 80-100 oder 100-150.

5.2.4. 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)

6.1 Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, 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)

7.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume weitestmöglich den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind baulichen 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.

HINWEIS:
Einer Bebauung des gekennzeichneten Altlastenstandortes kann erst nach Abschluß einer Sanierung erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 09.04.01. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 27. 08. 2001 erfolgt.

   Sassnitz, 23.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Sassnitz, 25.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 04. 09. 2001 bis zum 20. 09. 2001 durchgeführt worden.

   Sassnitz, 23.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. 08. 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Sassnitz, 23.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 05. 11. 2001 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Sassnitz, 23.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

6. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23. 11. 2001 bis zum 27. 12. 2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 15. 11. 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Sassnitz, 23.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01. 10. 2001 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fluñkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Bergen, Siegel ÖbVI

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05. 11. 2001, 08. 04.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Sassnitz, 23.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

9. entfällt

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08. 04. 2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08. 04. 2001 gebilligt.

    Sassnitz, 23.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

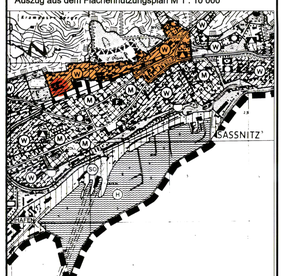
11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Sassnitz, 23.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 24. 04. 2002 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 24. 04. 2002 in Kraft getreten.

    Sassnitz, 29.04.02 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10 000



Satzung der Stadt Sassnitz

über die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14

für das Gebiet

„Stadtmitte“

nördlich des Bahnhofes bzw. der Hauptstraße, östlich des Friedhofes bzw. der Lindenallee, südlich der Kreideberge der Stubnitz und westlich der Stubbenkammerstraße

Sassnitz , 08. 04. 02 Holtz, Bürgermeister

Arbeitsstand: 06. 03. 2002