

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.12.2012, bekannt gemacht im Sassnitzer Stadtanzeiger am 10.12.2012.

Sassnitz, den 27.5.14 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 27.12.2012 gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sassnitz, den 27.5.14 Bürgermeister

3) Die Stadtvertretung hat am 04.12.2012 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Sassnitz, den 27.5.14 Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 17.12.2012 bis zum 25.01.2013 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Sassnitzer Stadtanzeiger am 10.12.2012 bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den 27.5.14 Bürgermeister

5) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.12.2012 nach § 4 (2) von der Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den 27.5.14 Bürgermeister

6) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 30.04.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den 27.5.14 Bürgermeister

7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 01.10.2013 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Stadtvertretung gebilligt.

Sassnitz, den 27.5.14 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 01.10.2013 entsprechen dem amtlichen Liegenschaftskataster

Bergen, den 30.04.2014 Obv. Unger

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, den 27.5.14 Bürgermeister

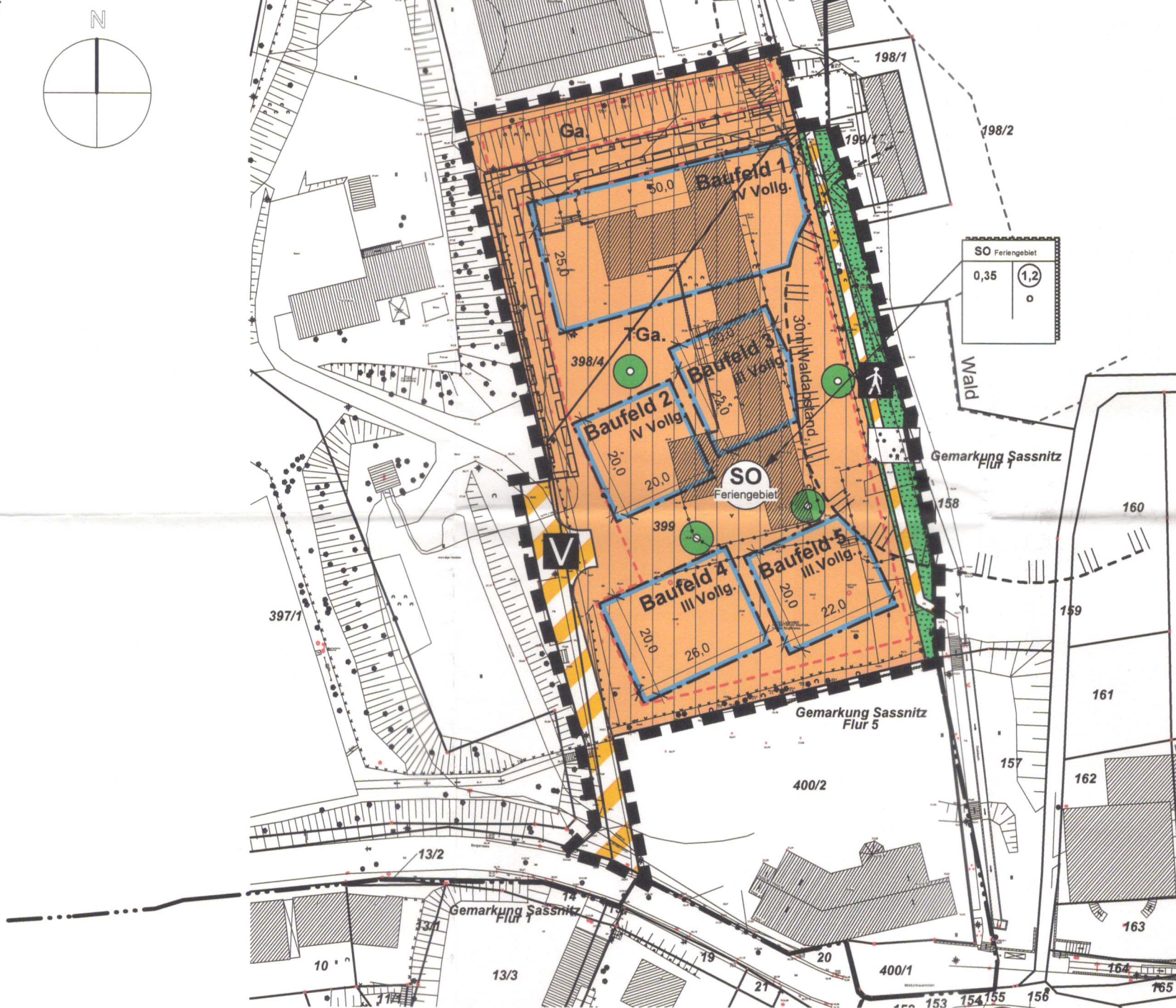
10) Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.6.14 durch Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 17.6.14 in Kraft getreten.

Sassnitz, den 17.6.14 Bürgermeister

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

#### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO), hier: Feriengebiet  
Das SO „Feriengebiet“ dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind: - Wohngebäude, - Ferienhäuser / Ferienwohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Räume nach § 13 BauNVO, - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf mit Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19(4) BauNVO).

Eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 kann für Tiefgaragen mit Intensivbegrünung zugelassen werden (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35 cm).

#### I.1.3) Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (Planzeichen 15.03.00) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### I.2) Grünordnungsmaßnahmen

#### I.2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Pflanzstandorte können um bis zu 5,0 m von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen und die Baumarten der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzliste 1: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hassel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweiggriffeliger Weißdorn), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyraster (Wild-Birne), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere)

## II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9(4) BauGB)

### II.1) Dächer

a) Dächer sind als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 17 bis 25 Grad herzustellen.  
b) Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden, das höchstens 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf und traufseitig um mindestens 0,5 m hinter die Außenkanten des darunterliegenden Geschosses eingezogen werden muss.

### II.2) Fassaden

Gebäude sind mit verputzten Fassaden in weißen oder hellen Farbtönen (Hellbezugswert größer 70) auszuführen.

## III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

### III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### III.2) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## gem Anlage zur PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 1 - 11 BAUNVO)

01.01.02 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), hier: Feriengebiet

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.01.00 Geschossflächenzahl als Höchstmass  
02.05.00 Grundflächenzahl als Höchstmass  
02.07.00 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.01.00 Offene Bauweise  
03.05.00 Baugrenze

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) hier: Verkehrsberuhigter Bereich  
 hier: Fußweg

### 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (öffentlich), hier:  
 Parkanlage

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

13.02.01 Anpflanzen von Bäumen

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.03.00 Flächen für Nebenanlagen: hier Garagen und überdachte Stellplätze hier Tiefgaragen

15.05.00 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): hier Leitungsrechte zugunsten Versorgungsträger

15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

30m - Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V (§ 9 Abs.6 BauGB)

# SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 38 „Wohnanlage Bergstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 01.10.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 38 "Wohnanlage Bergstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

# Stadt Sassnitz Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.38 "Wohnanlage Bergstraße" Satzung

Fassung vom 10.07.2012, Stand 18.04.2013

Maßstab 1: 1000