

Verfahren zur Satzung der Stadt Sassnitz, Landkreis Rügen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 22-02/10 STV der Stadtvertretung vom 12.04.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung im Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 04/2010 am 19.04.2010 erfolgt.

Sassnitz, 04.07.2011

Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht der Änderung eines Bebauungsplanes, mit Planungsanzeige vom 03.05.2010 informiert worden.

Sassnitz, 04.07.2011

Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 12.04.2010 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 beherrschten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) mit Schreiben vom 03.05.2010 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, 04.07.2011

Der Bürgermeister

4. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörigen Begründung, vom 26.04.2010 bis zum 26.05.2010 während folgender Zeiten in 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. 04/2010 am 19.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, 04.07.2011

Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 04.10.2010 geprüft. Mit Schreiben vom ... wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.

6. Der katastermäßige Bestand am 02.03.2010 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

Sassnitz, 04.07.2011

Der Bürgermeister

Sassnitz, 09.12.2010

Umschrieb

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Ortslichen Bauvorschriften wurde am 04.10.2010 von der Stadtvertretung mit Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 04.10.2010 gebilligt.

Sassnitz, 04.07.2011

Der Bürgermeister

8. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz wird hiemit ausgestellt.

Sassnitz, 04.07.2011

Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen mit Ortslichen Bauvorschriften 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 ... am 03.05.2010 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz ist mit Ablauf des Erscheinungstages des o.g. Sassnitz Stadtanzeigers in Kraft getreten.

Sassnitz, 08.08.2011

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“, festgesetzt durch Satzung vom 03.11.1998 wird innerhalb des Geltungsbereiches der 3. 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 (6) BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 11 BauNVO)
 - Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladengebundenes Dienstleistungsgewerbe handelt. (§ 1 (5) BauNVO)
- Nebenanlagen**
 - Die festgesetzten Stellplatzflächen sind den Nutzungen im jeweiligen Baugebiet jeweils gemeinschaftlich zugeordnet. (§ 11) Nr. 4, 23 BauGB

2. 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 Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlußpunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - In den Baugebieten MII 13, MI 14, MI 15 ist die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Gebäude und Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße dürfen in halbhöherer Bauweise errichtet werden:
 - Sie können an die seitliche, südwestliche Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBAuO-M-V herangebaut werden.
 - 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 fenestlos ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F90 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (S.V. § 31 LBAuO M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBAuO M-V bleiben unberührt.
 - In den Baugebieten WA-9, WA 9.1, WA 9.2, WA 10.1, WA 12.1 ist die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser (Bauzug zur ortstypischen Architektur der Villen und Logenhäuser) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf dabei - abweichend von § 22 (f - 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)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartentand“ sind bauliche Anlagen, die der Gartennutzung dienen, zulässig (z.B. Gerätehäuschen, Sitzplätze, Grilldecken, Wege).

- Landschaft**
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Baulflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Der Fuß-/Radweg Planstraße H ist in wasserbundnäher Bauweise zu befestigen. Stellplätze erhalten einen durchdrückergänglichen Belag (z.B. Schotterstein, Betonstein, Sicherheits).
 - Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung der Baugebiete vollständig zurückzubauen.

- Anpflanz- und Erhaltungsebene für Bäume und sonstige Bepflanzungen
- Entlang der südlichen Grenze der Baugebiete WA 6, 7 ist eine freileitende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind heimische, kleinkronige Bäume mit einem Anteil von ca. 1 % der Gesamtpflanzanzahl 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 Pflanzgut 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.
- Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgut zu pflanzenden Bäume im Straßenraum, auf Park- und Stellplätzen sowie auf Grünflächen sind 3 mal verpflanzte Hochstämmle mit einem Stammumfang von 15-18 cm, gemessen in 1m Höhe zu verwenden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 66 Abs. 1 und 4 LBAuO-MV)
 - Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzurichten, dass sie nicht einsehbar sind.
 - Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fenestlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportfläche ist mind. eine Pflanze zu verwenden.
 - Dächer
 - Dächer eingeschossiger Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad auszuführen. Die Dächer sind als Satteldächer oder Tonnendächer auszuführen, oder als Putzdächer, die auch als zwei im höchstens zwei Meter im First gegeneinander versetzte Putzdächflächen ausgebildet werden können.
 - Dächer mehrgeschossiger Hauptgebäude sind als geneigte Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 15 bis 30 Grad und mittigen First auszuführen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Erschließungsstraße auszurichten.
 - In Verbindung mit der Errichtung von Staffeldächern sind auch Flachdächer und Putzdächer zulässig.
 - Als Materialien für die Dachdeckung sind rote und graue Dachsteine zulässig. Bei fachgerechten Dächern (Neigung bis 30 Grad) sind auch bitumenöse Dachbahnen und nicht reflektierende Metalle in Grautönen zulässig. Abweichend hiervon können für Dächer mit einer Fläche von weniger als 50 m² Glas- und Grünbedachungen (Gräser/Moos) zugelassen werden.
 - Bei zusammengehörenden Doppelhaus-/Teilgebäuden und Hausgruppen-/Teilgebäuden müssen die Dachneigung sowie die Materialien und Farben der Dachhaut gleich sein.
 - Fassaden
 - Im WA 12.1 sind ausschließlich Putzfassaden in hellen und gedeckten Farben zulässig.
 - Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben ist nicht zulässig.
 - Einfriedigungen
 - Entlang öffentlicher Verkehrs- & Grünflächen sind nur offene Einfriedigungen (z.B. als Maschendrahtzäune, filigranes, vertikales Stab- & Stützwerk) mit einer maximalen Höhe bis 1m, auch in Kombination mit heimischen Hecken oder Rankgehölzen in gleicher Höhe zulässig. Socheimauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage mit einer maximalen Höhe bis 0,5m zulässig.
- 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 lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
 - 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 Außenbauten erfüllt werden, Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gebäudeteile (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

H I N W E I S : Einer Bebauung des gekennzeichneten Altstandortes kann erst nach Abschluss einer Sanierung erfolgen.

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. 495) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungszustandes (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
Bauweise, Baugrenzen		
a2	abweichende Bauweise (siehe Teil B)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsfächen		
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußweg	
	Verkehrsberuhigter Bereich	

Hauptversorgungsleitung

unterirdisch, fortfallend (hier: Eit 20kV) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

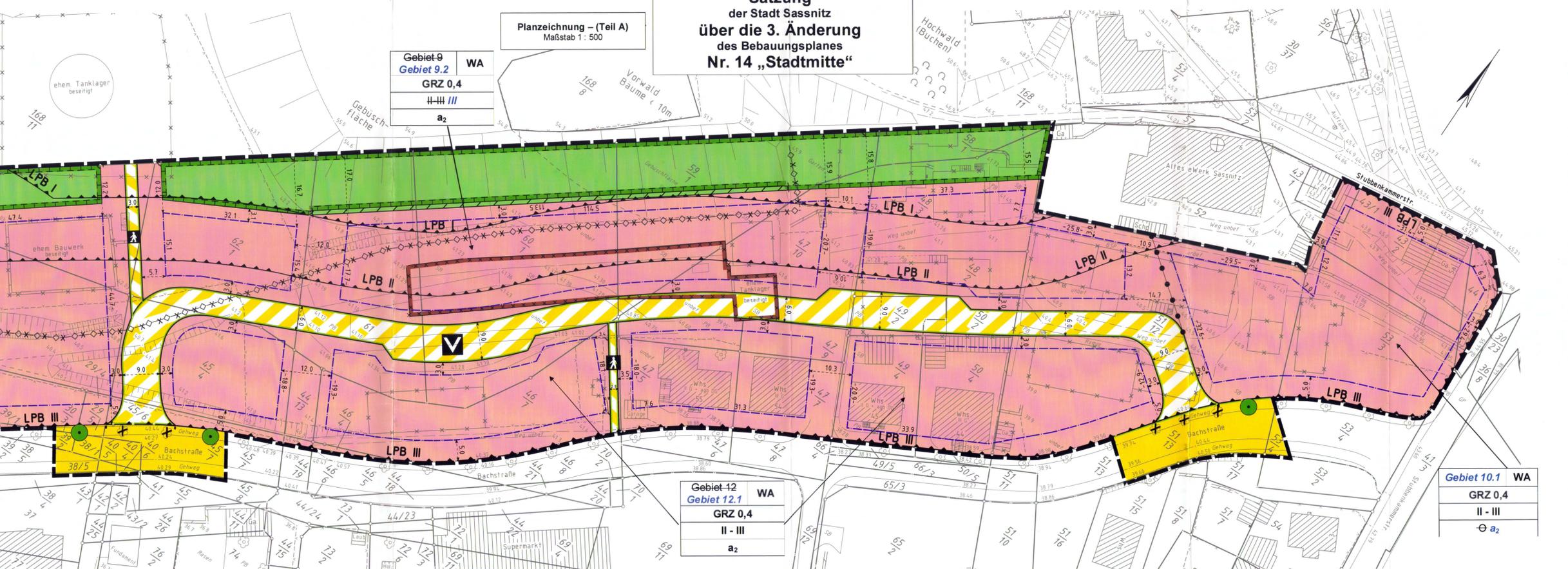
- Grünflächen**
- private Grünflächen, Zweckbestimmung: naturbelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Kennzeichnungen

- Stützmauer (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Bauwerk zum Abbruch vorgesehen
- Baum, künftig fortfallend



Satzung der Stadt Sassnitz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

Präambel
Beschluss-Nr.: 60-05/10 STV
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565) wird nach Beschlussfassung der Stadt Sassnitz die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) erlassen.



Satzungsexemplar		Bekanntmachung	
Bearbeitungsstand	M-V	Bezugssystem Lage	GK 42/83 3°
Land	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Kreis	Sassnitz	Zeichenvorschrift	PlanZV 90
Stadt	Sassnitz	Entwurfvermessung	ObVI Arno Mill
Gemarkung	5	Planungsgrundlage	01/1996 u. 03/2010
Flurstücke	verschiedene	Maßstab	1 : 500
Auftrags-Nr.	AM 2010.01	Endstand	Dezember 2010*

arno mill ingenieure
Dipl.-Ing. PHILIPPO MILL BAULEITPLANUNG
MÖLLN MEDOW 5 18528 SEHLEN
TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 58 58
*Neue waktionelle Änderung Ergänzung am 08.06.2011
Ergänzung Bebauungsplan Nr. 14
Änderung Bekanntmachung im Vertriebswaren Nr. 9
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ObVI