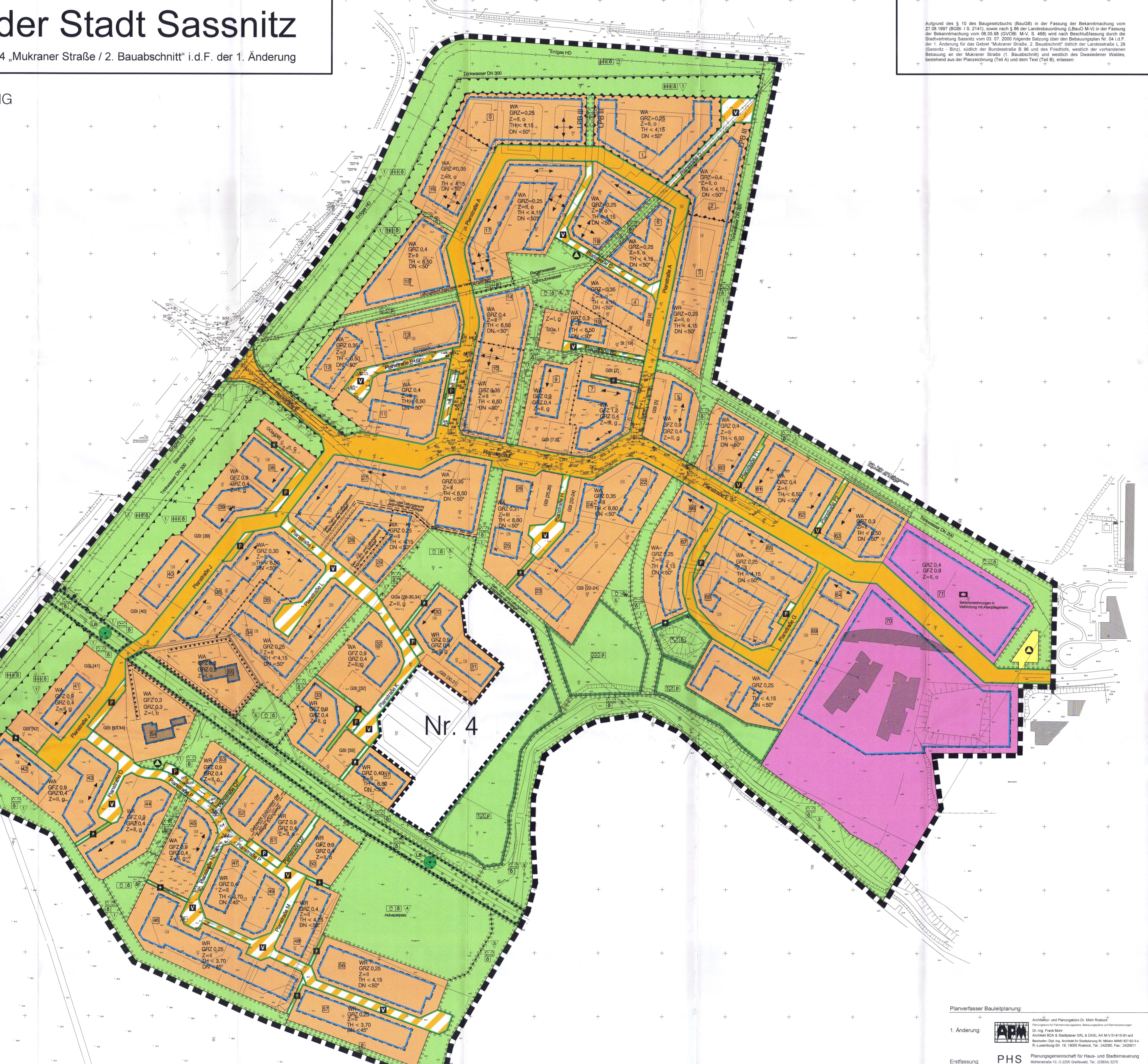
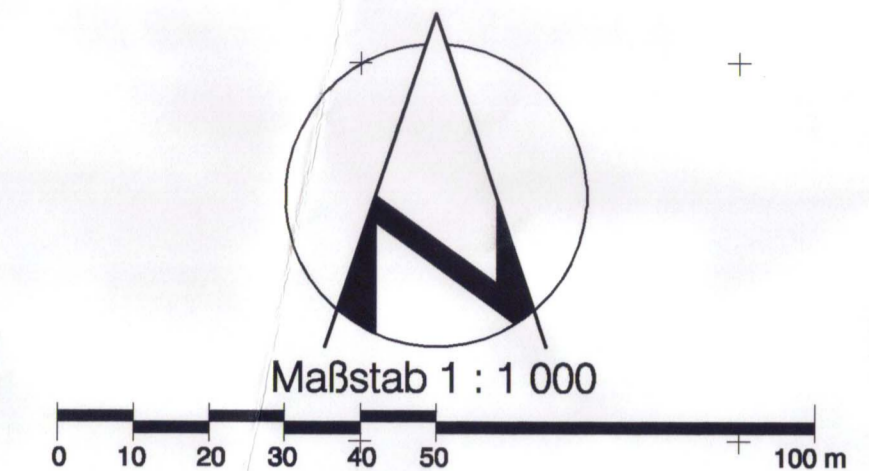


# Satzung der Stadt Sassnitz

über den Bebauungsplan Nr. 04 „Mukraner Straße / 2. Bauabschnitt“ i.d.F. der 1. Änderung

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVBl. M-V S. 488) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverwaltung Sassnitz vom 03. 2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 04 i.d.F. der 1. Änderung für das Gebiet „Mukraner Straße, 2. Bauabschnitt“ östlich der Landesstraße L 29 (Sassnitz - Binz), südlich der Bundesstraße B 96 und des Friedhofs, westlich der vorhandenen Bebauung an der Mukraner Straße (1. Bauabschnitt) und westlich des Dviesener Waldes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Verordnung über den Wohnbau von 22. April 1993 (BGBl. I S. 488) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Planschemas (Planzeichnerklärung 1990-PlanZ 95) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Wohnbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlage
GFZ	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
DN	Dachneigung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Rechtsgrundlage
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
KWD	Kruppeldach
Baugrenze	

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGNUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELPLÄTZE	Rechtsgrundlage
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zweckbestimmung	Rechtsgrundlage
Öffentliche Parkfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Fußgängerbereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	Rechtsgrundlage
Abfall, hier: Wertstoffbehälter OSD, Gartenabfälle	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Öffentliche Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
private Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zweckbestimmung	Rechtsgrundlage
Lärmschwall / Schutzgrün, auch § 9 Abs. 1 Nr. 24	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Spielplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grünverbindung / Fußwegebeziehung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Verkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
naturbelassene Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Sukzessionsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Hausgarten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT	Rechtsgrundlage
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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 BauGB)
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Anpflanzungsvorschrift (s. Teil B)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte	Rechtsgrundlage
Geschützte Landschaftsteile (i.V.m. § 27 LNatG M-V)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN	Rechtsgrundlage
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnung zum Baufeld (Nr.)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemeinschaftsgaragen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemeinschaftsstellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
bei schmalen Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN	Rechtsgrundlage
Numerus des Baufeldes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Früherung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Bemalung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zu erwartender Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Planfasser	Baufeldplanung
1. Änderung	APM
Erfassung	PHS
Vermessung	Krautwischka / Meißner / Schönemann / OVI

Planfasser: Baufeldplanung, 1. Änderung, Erfassung, Vermessung. Adressen und Planungsbüros Dr. Mohr, Rostock; Dr.-Ing. Frank Mohr; Architekt BKA + Stadtplaner SRL & DAN, AK-MV 04151 501; Bauwerk, Ost-Ing. Annette für Stadtplanung, W. Mann-Mann 030 66 34; R. Luemagel, Ost-Ing. 18 1005 Rostock, Tel.: 24000, Fax: 240011; Planungsgemeinschaft für Haus- und Stadtentwicklung, Hohenstraße 11, 02320 Bützow, Tel.: (03934) 370; Kropfstraße 11, 18038 Binz, Tel.: (03938) 25281 Fax: 25202.

### TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlage, Ausmaß bestimmter Nutzungen, Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung, Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse, Vorfahren von Gebäuden vor die Baugrenze, Oberbau der Grundstücke, Verbleib von Baumresten, Nennweise Zufahrten, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Zuweisung von Stellplätzen und Garagen, Einrichtungen und Anlagen, Verkehrsflächen, Zweckbestimmung, Grünflächen, private Grünflächen, Spielplätze, Grünverbindung / Fußwegebeziehung, Verkehrsfläche, naturbelassene Grünfläche, Sukzessionsfläche, Hausgarten, Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Erhaltung von Bäumen, Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Anpflanzungsvorschrift (s. Teil B), Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Geschützte Landschaftsteile (i.V.m. § 27 LNatG M-V), Sonstige Festsetzungen, Kennzeichnungen.

Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung: Bei den ausgewählten Hauptgruppen (Reihenhäuser) können bei Überschreitung der GRZ und soweit festgesetzt, die GRZ ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden, sofern das für die jeweilige Hauptgruppe festgesetzte Gesamtmaß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ) eingehalten wird.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse: In der Fläche für Gemeinbedarf (Anliegerflächen) kann im Einzelfall ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

Vorfahren von Gebäuden vor die Baugrenze: Ausnahmsweise können die seitlichen und gegenüberliegenden Baugrenzen (Gebaude) gegenüber den Grundstücken um max. 3,0 m seitlich parallel verschoben werden.

Oberbau der Grundstücke: Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 6 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen usw.) sind unter der notwendigen Bedingung der zur Einreichung bestimmter Verkehrsmittel (Baugrenze des jeweiligen Baufeldes) unzulässig. Abweichend hiervon können an den Grundstücken Grundbesitzanlagen oder Fahradabstellplätze mit einer Grundfläche bis zu 10,0 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Baugebiete 6, 7, 16, 19, 21.

Verbleib von Baumresten: Ausnahmsweise können die seitlichen und gegenüberliegenden Baugrenzen (Gebaude) gegenüber den Grundstücken um max. 3,0 m seitlich parallel verschoben werden.

Nennweise Zufahrten: Öffentlich-Gebäuden können für notwendige Grundstücke- und Stellplatzzufahrten in einer Breite von max. 5,0 m zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen: Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß Garagenboxen in sonst anders genutzten Grundstücken auf der Zahl der Vollgeschosse nicht eingerechnet werden, sofern es sich um höchstens ein zusätzliches Geschoss handelt. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO werden Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks festgesetzter Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO hinzugerechnet.

Zuweisung von Stellplätzen und Garagen: In den Flächen für eine bei den im Baugesetz bestimmten Gebäuden Stellplätze bzw. Carports oder Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind die genannten Anlagen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für nachrichtliche Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Straßenbegrenzungslinie und der erschließungsfähigen Baugrenze zulässig sind. Garagen sind im Abstand bis zu 5 m von der Straßenbegrenzungslinie allgemein unzulässig.

Straßenverkehrsflächen: Die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Baufeldern kann geändert werden.

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich.

Grünflächen: Öffentliche Grünflächen, private Grünflächen.

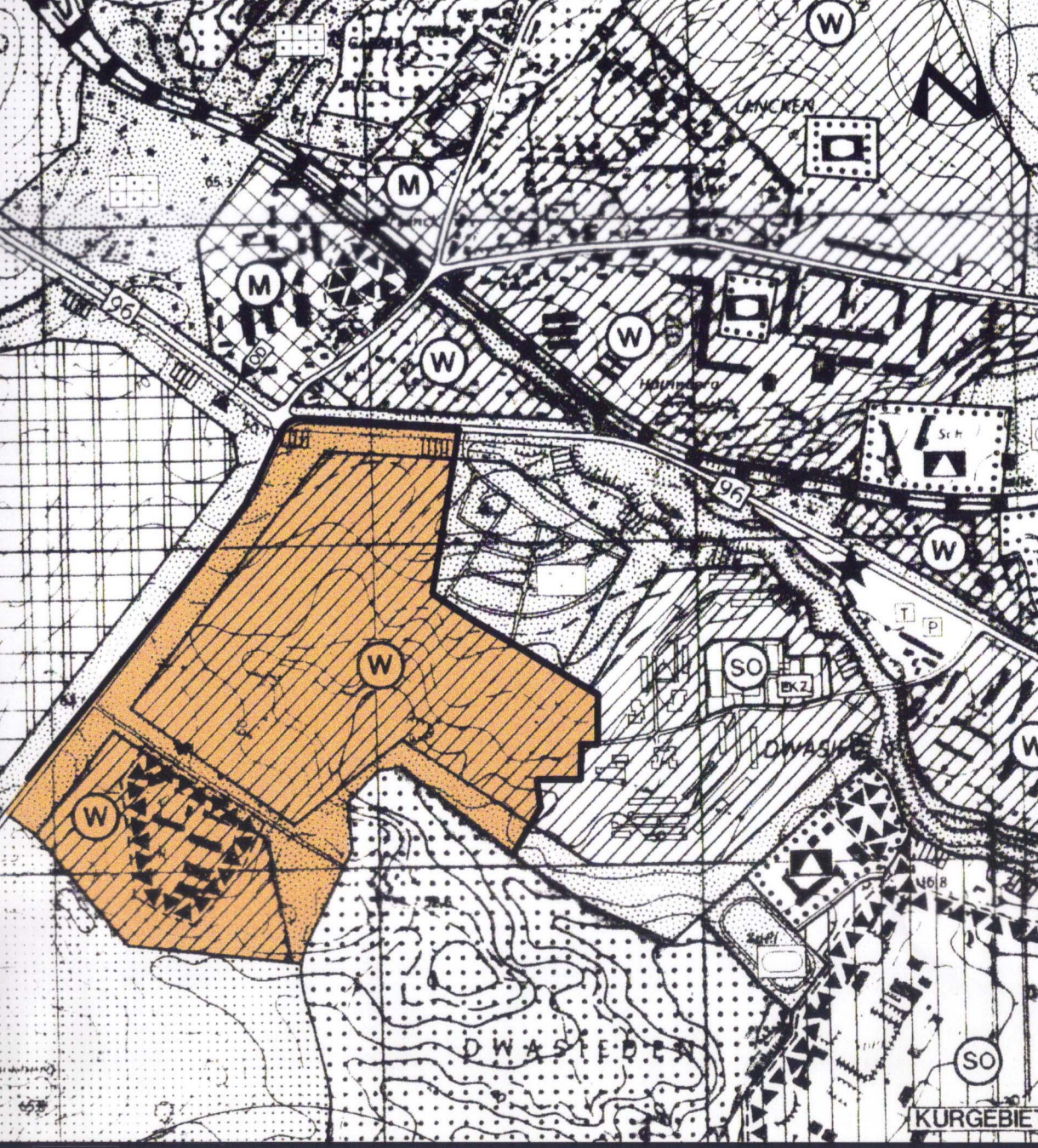
Spielplätze, Grünverbindung / Fußwegebeziehung, Verkehrsfläche, naturbelassene Grünfläche, Sukzessionsfläche, Hausgarten.

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Erhaltung von Bäumen, Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Anpflanzungsvorschrift (s. Teil B), Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Geschützte Landschaftsteile (i.V.m. § 27 LNatG M-V), Sonstige Festsetzungen, Kennzeichnungen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Gebiet aufgrund des Beschlusses der Stadtverwaltung vom 24.01.05. Die endgültige Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 14.02.05 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landschaftspflege zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.02.05 bis zum 07.03.05 durchgeführt worden.
- Die von der Planung betriebene Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.05 und vom 22.05.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverwaltung hat am 08.05.05 den Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. der Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gestellt.
- Die Anhörung des Bebauungsplans i.d.F. der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.05.05 bis zum 20.06.05 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anzeigen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 15.05.05 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastrale Bestand am 10.03.2005 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der begründeten Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur pro folge, da die rechtswirksame Flurkarte im Maßstab 1:1:5000 vorliegt. Regelmäßig (Sonn- und Mond) abgelesen.
- Berlin, 13.7.2005
- Sassnitz, 18.07.2005
- erstellt
- Der Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.05 von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung wird mit Beschluß der Stadtverwaltung vom 03.07.05 gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung 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 18.07.05 unter Heranziehung der Teilfläche Nr. 4, -entsprechend bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gebietsgrenze der Veränderung von Vorhaben und Formvorschriften und von Anlagen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsrechten (§ 4 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung i.d.F. der 1. Änderung ist am 18.07.2005 unter Heranziehung der Teilfläche Nr. 4 in Kraft getreten.
- Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung 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 18.07.05 unter Heranziehung der Teilfläche Nr. 4, -entsprechend bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gebietsgrenze der Veränderung von Vorhaben und Formvorschriften und von Anlagen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsrechten (§ 4 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung i.d.F. der 1. Änderung ist am 18.07.2005 unter Heranziehung der Teilfläche Nr. 4 in Kraft getreten.

### Auszug aus dem Flächennutzungsplan M. 1 : 10 000



Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 04 i.d.F. der 1. Änderung für das Gebiet „Mukraner Straße, 2. Bauabschnitt“ östlich der Landesstraße L 29 (Sassnitz - Binz), südlich der Bundesstraße B 96 und des Friedhofs, westlich der vorhandenen Bebauung an der Mukraner Straße (1. Bauabschnitt) und westlich des Dviesener Waldes

Sassnitz, 03.07.2005