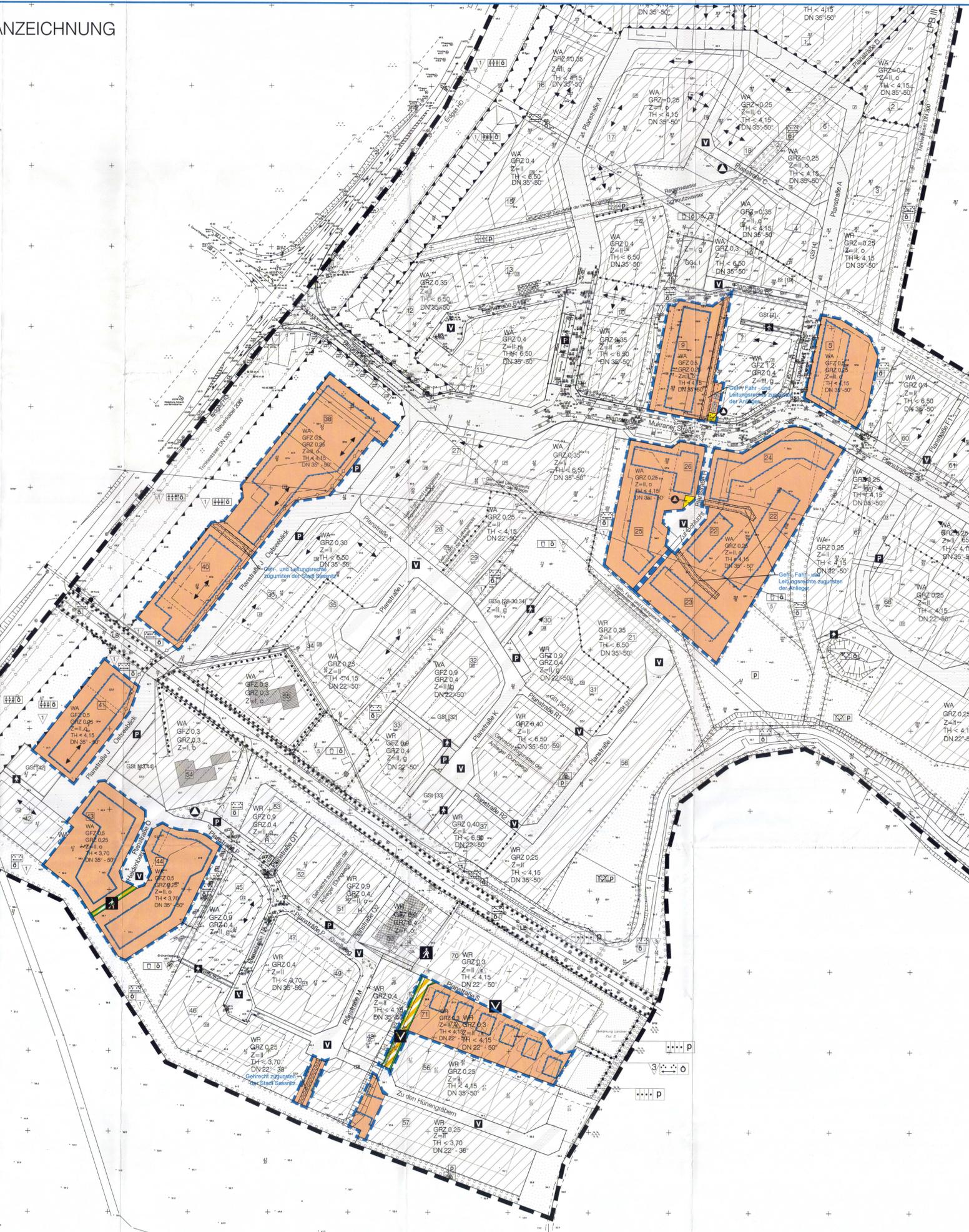
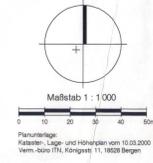


SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 04 FÜR DAS GEBIET "MUKRANER STRASSE, 2. BA"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung und Bereitstellung von Bauland und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)		
WR	Reine Wohngebiete	(§ 9 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(vgl. Teil B Nr. 1.3)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	(vgl. Teil B Nr. 1.3)
DN	Dachneigung	(i.V.m. § 86 BauO-M-V)
BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
—	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Zweckbestimmung:	
—	Fußgängerbereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, 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 Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
—	Zweckbestimmung:	
—	Abfallentsorgung (hier: Müllbereitstellungsplatz)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
—	hier: Gemeinschaftsstellplätze (Baufeldzuordnung)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (5. Änderung)	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
—	573 Höhenlage des natürlich anstehenden Geländes / Bestand (vgl. Teil B Nr. 1.3)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
—	unterirdische Versorgungslinie (ET 0,4 kV, Gas, ND)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
—	bisheriger Verlauf von Baugrenzen - entfallend	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
—	Finstrichung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
—	Baukelldrummer	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - Für die Reinen Wohngebiete (WR) gelten die Vorschriften der §§ 3, 12-14 BauNVO.
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO.
 - Abweichend davon sind
 - Läden, die der Versorgung des Plangebietes dienen, nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO) die nach § 4 (3) Nr. 2-5 vorgesehenen Ausnahmen (Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).
 - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbegrenzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenwasser der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück (vgl. Teil A: Festsetzung der Traufhöhe, baulicher Anlagen).

Bei gegenüber der zugeordneten Verkehrsfläche ansteigendem Gelände des Baugrundstücks (natürlich anstehendes Gelände entsprechend der gekennzeichneten Höhenangaben in Teil A) erhöht sich die zulässige Bauhöhe (Festsetzung in Teil A) entsprechend um die Differenz zwischen der Höhenlage des Mittelpunktes der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks (vgl. Höhenangaben in Teil A) und der Höhenlage des Straßenschlusspunktes.

Bei gegenüber der zugeordneten Verkehrsfläche abfallendem Gelände des Baugrundstücks (natürlich anstehendes Gelände entsprechend der gekennzeichneten Höhenangaben in Teil A) verringert sich die zulässige Bauhöhe (Festsetzung in Teil A) entsprechend um die Differenz zwischen der Höhenlage des Mittelpunktes der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks (vgl. Höhenangaben in Teil A) und der Höhenlage des Straßenschlusspunktes. Dies gilt nicht bei Aufschüttung des Baugrundstücks bis höchstens zur der Höhenlage des Straßenschlusspunktes.

Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachtraufe.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenfällige Baugrenze bis zu 2,0 m kann als Ausnahme zugelassen werden. Ein Übertreten der jeweils südlich über Südost bis Südwest orientierten Baugrenzen bis zu 3 m bei Gebäudeteilen, die zu mehr als 70% ihrer Außenflächen wegsicht sind, oder mit Terrassen kann an straßenbegrenzten Gebäudeteilen jeweils auf einer Länge von bis zu 5 m als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO

Die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) nur zulässig mit einem Mindestbestand von 5 m zur Straßenschlusslinie.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WR- und WA-Gebieten 5, 9, 22-26, 38-41, 43, 44, 71 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
 - Flachdächer von Nebenanlagen i.S.v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) sind mit kulturtüchtigen Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Nach § 1a BauGB sind außerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durchzuführen. Die Maßnahmen (vgl. Hinweis B) werden den Allgemeinen Wohngebieten WA 22-26 gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 90 Abs. 1 und 31 BauO-M-V)
 - Abweichend von der in Teil A festgesetzten Dachneigung können Nebenanlagen i.S.v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) auch mit Flachdächern errichtet werden.
 - Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
 - Imitationen natürlicher Baustoffe, ausgenommen Dachziegel und kleinformige zementgebundene Dachplatten (als Schieferersatz)
 - Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen)
 - Durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine.
 - Multifunktionsplätze sind gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden. Nicht umfriedete Multifunktionsplätze sind zulässig.
 - Einfriedigungen und Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie erhalten.
- HINWEIS:**
- A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 (3) BauGB ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 (3) BauGB die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zünftige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstätte sind bis § 11 (3) BauGB nach Zuzug der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 (3) BauGB)
- B Außerhalb des Geltungsbereichs ist folgende Ersatzmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a (3) BauGB durchzuführen: Eine 1500 m² große Fläche in der Bachniederung östlich des Gewerbegebietes Lenken (Flst. 65 der Gmk. Lenken) wird der natürlichen Sukzession überlassen (Sammelmaßnahme der Stadt Sassnitz). Davon werden 386 m² der 5. Änderung des B-Plans Nr. 04 zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.10.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 20.11.2006 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 28.11.2006 bis zum 12.12.2006 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 17.11.2006 erfolgt.
 - Die Stadtvertretung hat am 16.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 06.05.2007 bis zum 08.06.2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 30.04.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 10.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zf. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ am ... öffentlich bekannt gemacht worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.09.2007 von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.06.2007 gefasst.
 - Genehmigungsvorbehalt erfüllt
 - Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Sassnitz, 25.09.07 Bürgermeister
- Bergen, 29.09.07 Kreisrat
OBV
- Sassnitz, 25.09.07 Bürgermeister

Stadt Sassnitz
Landkreis Rügen

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04

für das Gebiet "Mukraner Straße, 2. BA" östlich der Landesstraße L 29 (Sassnitz - Binz), südlich der Bundesstraße B 96, westlich des Dwaesiedler Waldes, hier betreffend die Bereiche Mukraner Straße / Zur Schlucht, Ostseeblick (nordöstliche Straßenseite), Heidenberg, Quellweg / Zu den Hünergräbern / Aktivspielplatz

AUSFERTIGUNG	Bearbeitungsstand: 11.06.2007
Übersichtsplan 10 000	

