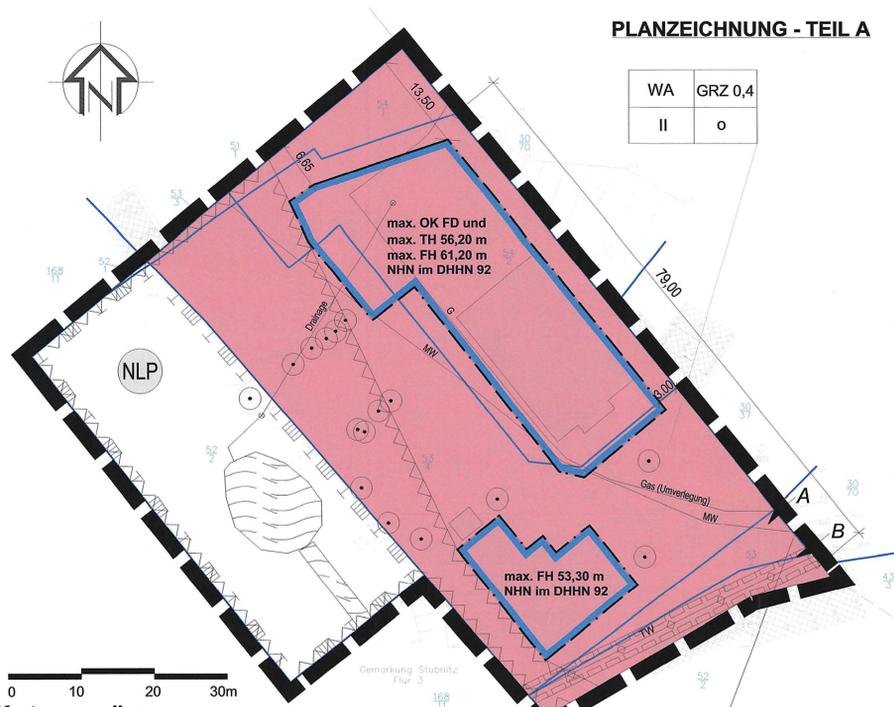




Satzung der Stadt Sassnitz über die 7. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 14 "STADTMITTE" im Bereich Stubbenkammerstraße (B-Plan der Innenentwicklung)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom ...23.07.2023...2022 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



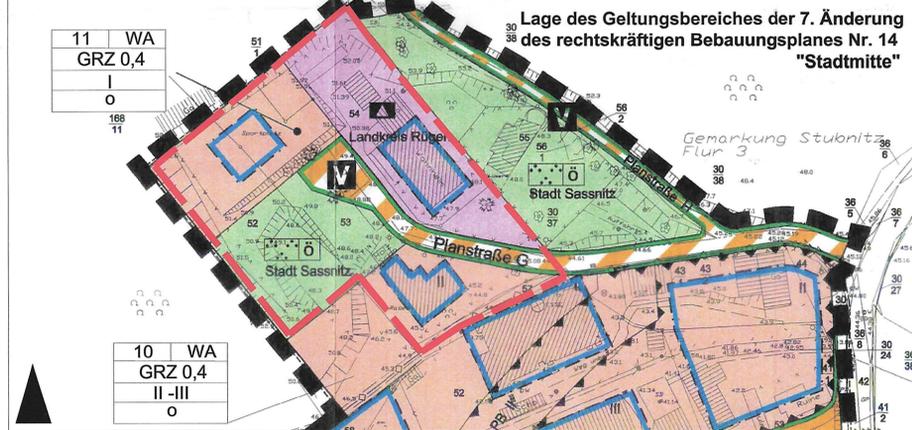
PLANZEICHNUNG - TEIL A

WA	GRZ 0,4
II	o

Kartengrundlage:

Vermessungsbüro H. Krawutschke, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Königsstraße 11, 18528 Bergen Tel. Nr.: 03838 8106 - 00, Fax: 03838 8106 - 99, E-Mail: bergen@vermessung-tn.de Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug NHN 92 der Gemarkung Stubnitz

Die Straßenbegrenzungslinie zwischen A und B fällt mit der Geltungsbereichsgrenze überein und grenzt direkt an die Erschließungsfläche.



HINWEISE

- 1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen...
- 2. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- 3. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen...
- 4. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen...
- 5. Die Baumaßnahmen sowie Baufeldfreimachung incl. Rodung und Rückschnitt von Gehölzen, Beseitigung von Bodenbewuchs und Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom Mitte September bis Ende Februar zulässig.
- 6. Bei einer Baufeldfreimachung oder Beseitigung von Gehölzen muss, zum Schutz der Amphibien, ein Amphibienschutzzaun installiert werden...
- 7. Das Kellererelement im rückwärtigen Gebäudebereich ist vor Abbruch auf überwinternde Kammmolche zu untersuchen.
- 8. Während der Bauarbeiten ist auf das Anlegen von Schächten möglichst zu verzichten oder diese gegen das Hineinfallen von Kleintieren zu sichern.
- 9. Während der Baumaßnahmen ist zum Schutz der Fledermäuse durch angepasste Bauzeiten auf Baustrahler zu verzichten.
- 10. Bei Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V ist ein Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu stellen...
- 11. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger. Diese sind bei der weiteren Bauausführung zu berücksichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO; II Maximale Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Baugrenze § 23 BauNVO
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Trinkwasserleitung, Gewässer, offener Graben, Ein- bzw. Ausfahrt
- 6. Nachrichtliche Übernahme §§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB: Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier geprägter Waldabstand, geschützte Bäume, Abbruch geschützter Bäume
- 7. Planzeichen ohne Normcharakter: Schachtdeckel, Mischwasserleitung, Flurgrenze, Bemaßung in Meter

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGemBeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 794)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Es wurden nur die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen, die den Geltungsbereich der 7. Änderung betreffen. Sie sind durch die graue Farbe gekennzeichnet, neue Festsetzungen sind in Schwarz dargestellt.

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)
1.1 Als Art der Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt der § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:
1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend § 1 Abs.5 und 6 BauNVO
1.4 Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl darf für Nebengebäude und befestigte Flächen um 50 % auf 0,6 überschritten werden.
2.2 Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen oder Blitzableiter) um maximal 1 m überschritten werden.
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
5. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
5.1 Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit fugenreichen Pflaster herzustellen.
6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Waldentwicklung zu vermeiden.
6.2 Ab einer Breite von 50 m bei Glasflächen, sind wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag zu ergreifen.
6.3 Das Anbringen von vogelvergrämdenden Bauteilen unterhalb der Dachtraufen und Giebelspitzen ist unzulässig.
6.4 Zum Schutz der Fledermäuse sind die Emissionen der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
6.5 Der Neststandort im Südost-Giebel des nördlichen Bestandsgebäudes ist zu belassen und des Weiteren 3 Löcher je Fassadenseite zu erhalten.
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzufrieden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in der Fortsetzung ihrer Sitzung vom 01.12.2020 am 03.12.2020 den Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz gefasst.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit der Öffentlichkeit zur Äußerung zur Planung erfolgten vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021.
3. Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 15.16./18.08.2022 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- 6. Der von der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz in ihrer Sitzung am 31.08.2021 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung wurden wiederholt in der Zeit vom 31.01.2022 bis einschließlich 04.03.2022 öffentlich und im Internet ausgelegt, da der gebilligte Entwurf nicht über www.b-plan-services.de/b-server/Sassnitz/karte im Internet einsehbar und abrufbar war.
7. Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 28.06.2022 geprüft.
8. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Begründung, haben in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt.
9. Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind am 15./16./18.08.2022 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2022 abschließend geprüft.
11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz am 31.12.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
12. Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.07.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

STADT SASSNITZ Kreis Vorpommern - Rügen



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" im Bereich Stubbenkammerstraße (B-Plan der Innenentwicklung)

AUFTRAGGEBER: Stadt Sassnitz Hauptstraße 33, 18546 Sassnitz über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplaner - ingenieure August-Milarch-Str. 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Maßstab: 1 : 500	
Bearbeiter: B.Sc. Ina Hackel Dipl.-Ing. Marita Klohs M.Sc. Judith Schäbitz	
Datum: Stand Oktober 2022	
Projekt: Satzung	