

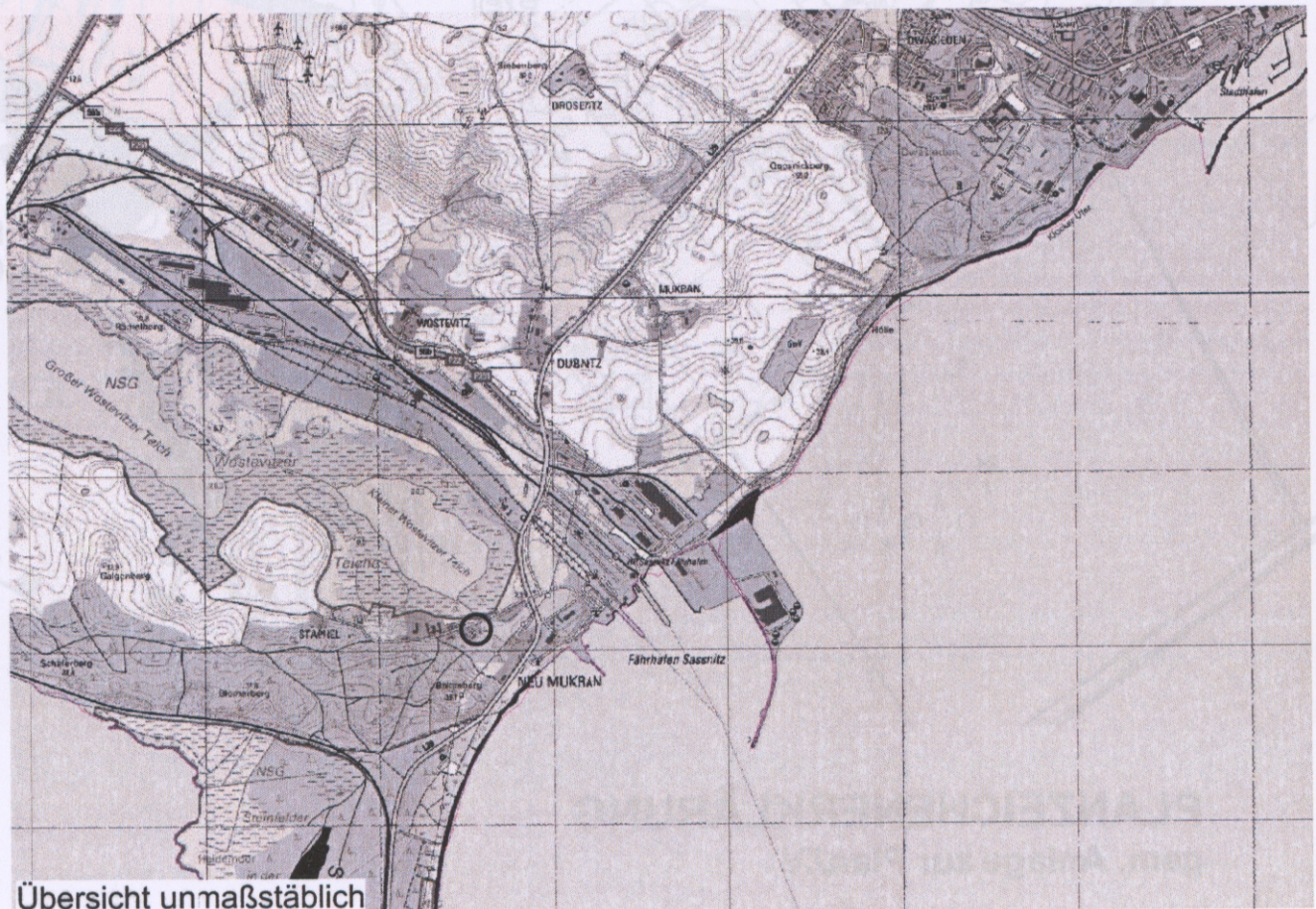
SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Seepark Sassnitz/Staphel" 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 Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Seepark Sassnitz/Staphel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.



Übersicht unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Sassnitz 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Seepark Sassnitz/Staphel" Offenlagefassung

Fassung vom 04.07.2014, Stand 15.05.2015

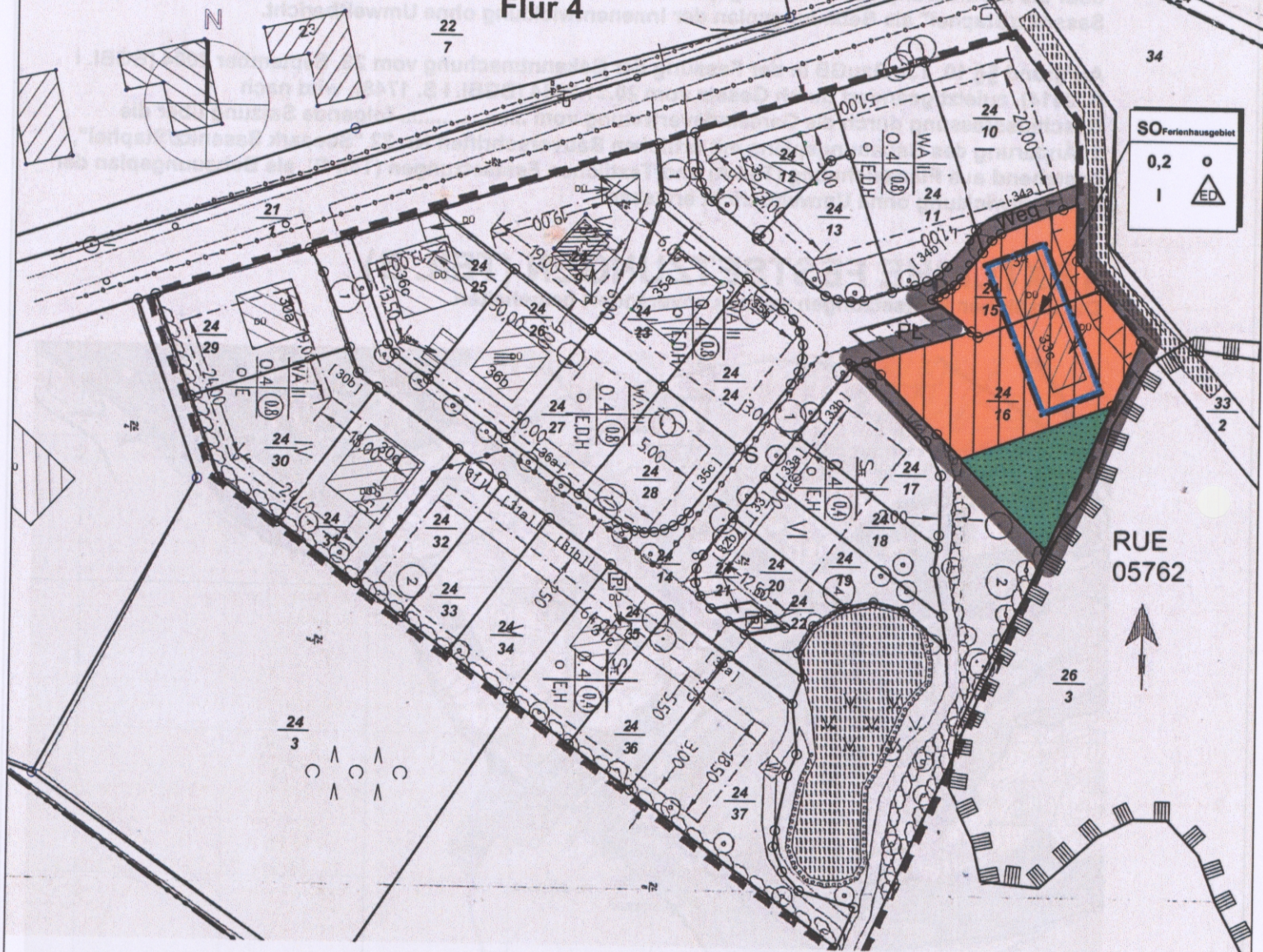
Maßstab 1:1.000

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000

Flur 4

Flur 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)



Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
hier: Ferienhausgebiet

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

02.05.00 0,4 Grundflächenzahl
02.07.00 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.01.00 o Offene Bauweise
03.05.00 — Baugrenze
03.01.04 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

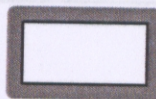
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen, hier: privater Garten

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00



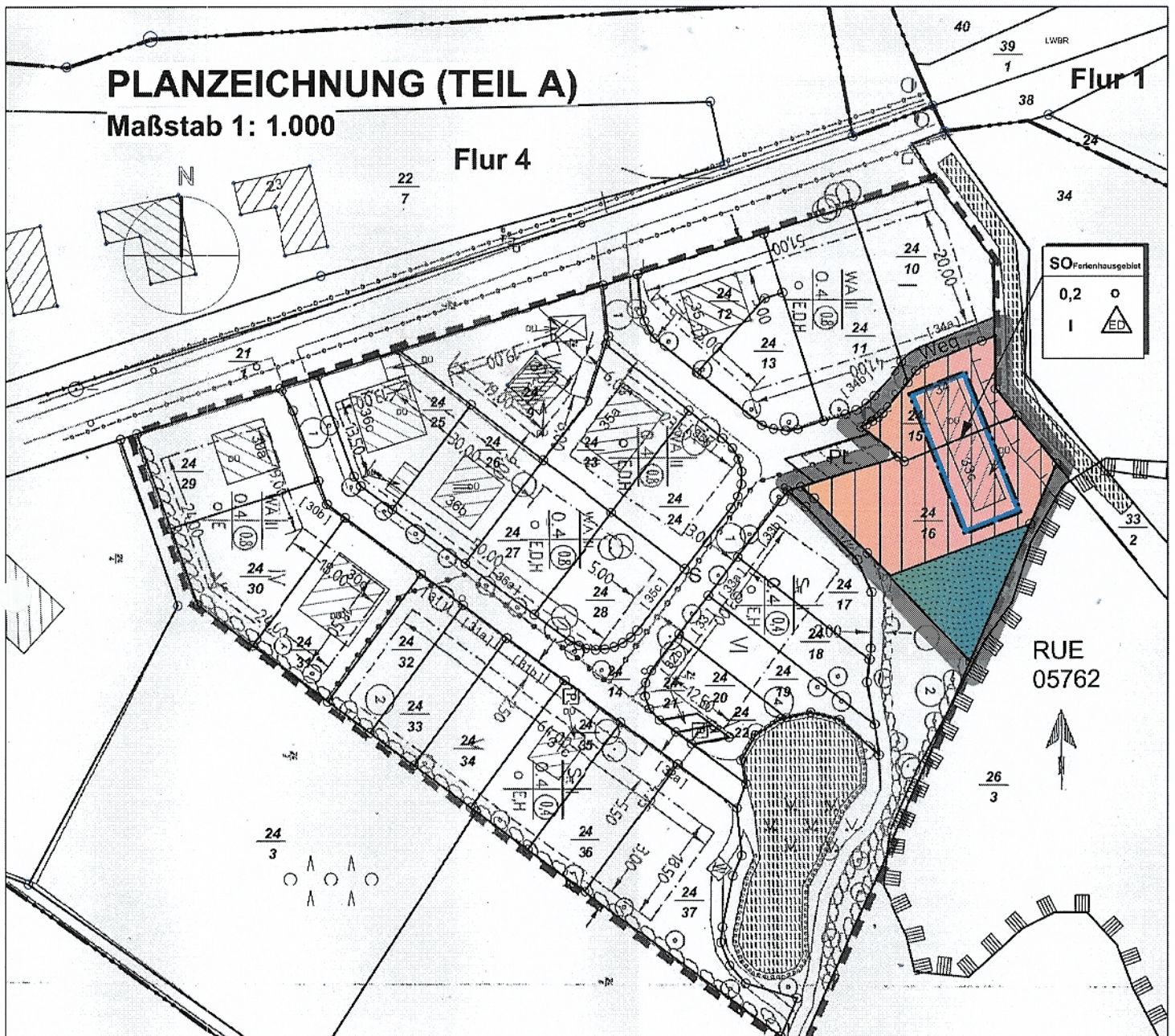
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000

Flur 4

Flur 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)



Sondergebiete, die der Erholung dienen
(§ 10 BauNVO)
hier: Ferienhausgebiet

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

02.05.00 0,4 Grundflächenzahl
02.07.00 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

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

03.01.00 o Offene Bauweise
03.05.00 — Baugrenze
03.01.04  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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



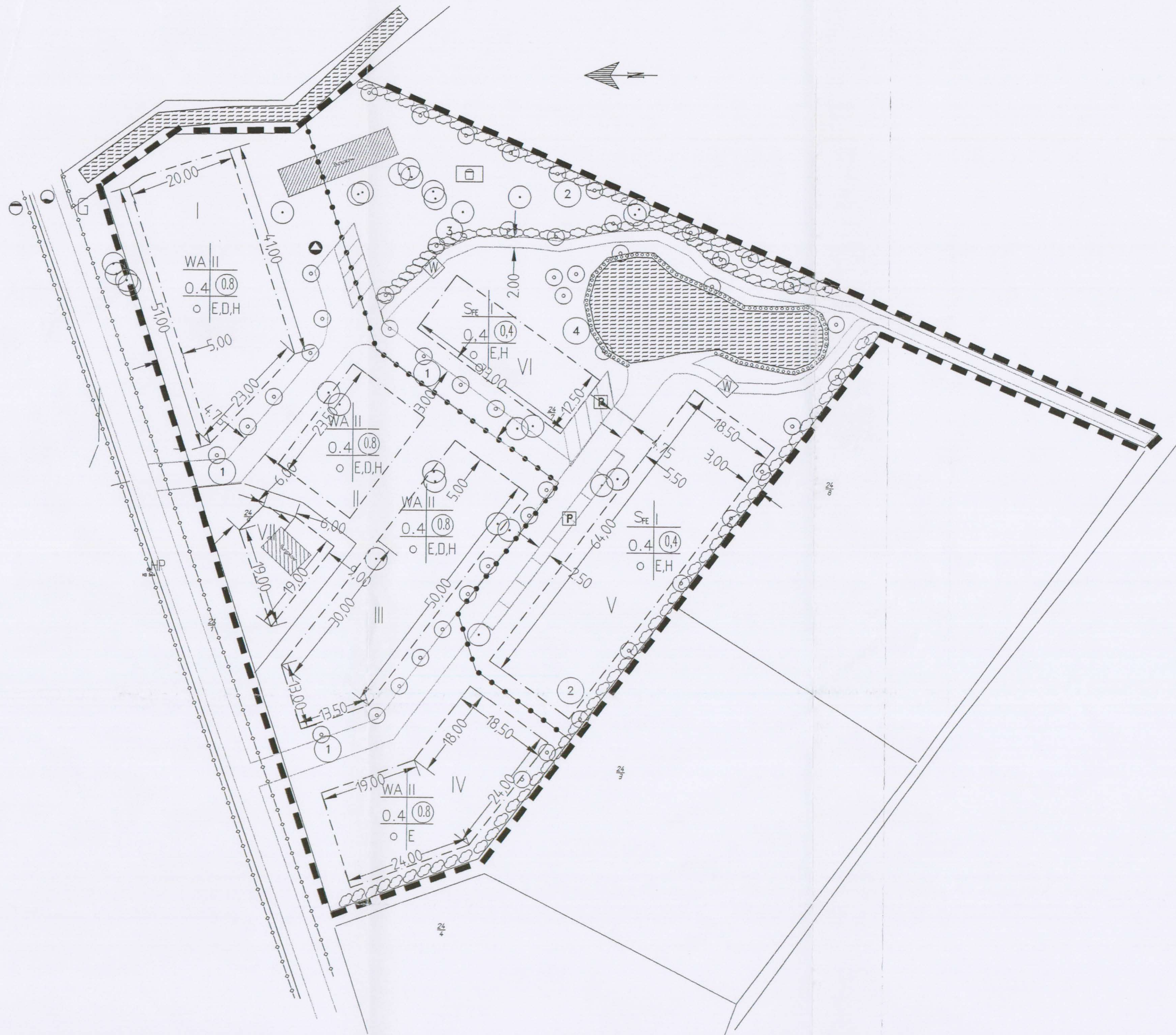
Grünflächen, hier: privater Garten

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00



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



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der Baulichen Nutzung; §9 (1) 1 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete; §4 BauNVO
- Sonderbaufläche; Ferienhäuser §10 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; §16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen §9 (1) 2 BauGB
- Offene Bauweise §22 (1) BauNVO
- Baugrenze §23 (3) BauNVO
- Straßenverkehrsflächen; §9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung §9 (1) 11 BauGB
- Ruhender Verkehr §5 Abs. 2 Nr.3 u. Abs. 4 BauGB
- Wanderweg
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen; §9 (1) 25b BauGB zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum
- anzupflanzende Sträucher (Hecke)
- Wasserflächen §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Begrünungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung §16 BauNVO
- MD- Erdgasleitung vorhanden
- Trinkwasserleitung vorhanden
- Abwasserleitung
- Abwasser
- Trinkwasser
- Abfallcontainerstellplatz
- vorhandene Flurstücke
- Flurstücksnummer
- Baufeldnummerierung
- Höhenpunkt (Kanaldeckel 3,44 ü. HN)

Text (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
 - Die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstzahl.
 - Die Traufhöhe darf bei Wohngebäuden 6m über OKFB EG (max. 9,50 m ü. HN) und bei Ferienhäusern 3m OKFB EG (max. 6,50m ü. HN) nicht übersteigen.
 - Die Firsthöhe darf bei Wohngebäuden 9m über OKFB EG (max. 12,50m ü. HN) und bei Ferienhäusern 4,80m über OKFB EG (max. 10,80m ü. HN) nicht übersteigen.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
 - Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Die nicht versiegelten Flächen im privaten Bereich sind wie folgt zu nutzen:
 - auf 20% der Flächen ist Rasen anzulegen
 - je Eigenheimparzelle ist ein Baum II. Ordnung (Obstbaum) zu pflanzen
 - Alle nicht versiegelten Flächen neben den Straßen sind mit Rasen anzusäen oder mit Sträuchern (Wuchshöhe < 1,50m) zu bepflanzen.
 - Anlage von Straßenbegleitgrün (20 Bäume)
 - Abgrenzung des Plangebietes zur Umgebung durch Anlage einer freiwachsenden Hecke mit Überschirmung als Vgelschutzhecke (ca. 1060qm Hecke/ 750 Sträucher, 20 Bäume)
 - Anlage einer freiwachsenden Hecke mit Überschirmung entlang des Wanderweges (ca. 360 qm Hecke/ 200 Sträucher, 7 Bäume)
 - Anlage einer abgestuften dreireihigen Hecke mit Überschirmung im Uferbereich des temporären Kleingewässers (ca. 550 qm Hecke/ 350 Sträucher, 8 Bäume)
 - Grundstücksabgrenzung der Einzelgrundstücke durch ca. 200qm Hecke
 - Für die Pflanzungen sind folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
 - Solitärbäume im öffentlichen Bereich – Hochstamm, 2x geschult, StU 12/14 cm
 - Solitärbäume im privaten Bereich – Hochstamm, 2x geschult StU 10/12 cm
 - Sträucher als verpflanzter Strauch – 3 Triebe, Größe 60–100 cm
 - Es sind Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zulässig:

Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Feld-Ahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Winter-Linde (Tilia cordata), Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Schneeball (Viburnum opulus), Haselnuss (Corylus avellana), Traubenkirsche (Prunus padus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hunds-Rose (Rosa canina), Heckenrose (Rosa corymbifera), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Filz-Rose (Rosa tometosa), Johannisbeere (Ribes spez.), Salweide (Salix caprea), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Spindelstrauch (Euonymus europaea), Efeu (Hedera helix), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Blutpflaume (Prunus domestica rugra), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Eibe (Taxus baccata), Speierling (Sorbus domestica), Wilder Wein (Parthenocissus)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 - Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Waln-, bzw. Krüppelwalmdach zulässig.
 - Dachgauben sind zulässig.
 - Die Dachneigung wird mit 30–45 grd festgelegt.
 - Die Dachflächen werden in roten Farbtönen ausgeführt, begrünte Dächer sind zulässig.
 - Gemischtes Fassadenmaterial (Putz, Klinker und Holz) sind zulässig.
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern bzw. in den Graben einzuleiten.
 - Alle im Plangebiet auf Privatgrundstücken entstehenden Stellplätze und Garagenauffahrten sind im Aufbau so zu gestalten, dass das Versickern der Niederschläge vor Ort ermöglicht wird.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 255.000 Euro geahndet werden kann.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141,1998 I S137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.Juli 2001 (BGBl. IS.1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994(GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-3) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27.April 1998(GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 28.01.2002 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Seepark Sassnitz/Staphel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Sassnitz Stadtanzeiger" vom 16.05.2000 erfolgt.

Sassnitz, den 21.8.02 Holz, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz(LPlG) beteiligt worden.

Sassnitz, den 21.8.02 Holz, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB ist vom 25.09.2000 bis zum 09.10.2000 durchgeführt worden.

Sassnitz, den 21.8.02 Holz, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den 21.8.02 Holz, Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 11.12.2000 den Entwurf des Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, den 21.8.02 Holz, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben vom 08.01.2001 bis 08.02.2001 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Sassnitz Stadtanzeiger" vom 28.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sassnitz, den 21.8.02 Holz, Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.01.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den 21.8.02 Holz, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A), dem Text(Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertretung am 28.01.2002 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.01.2002 gebilligt.

Sassnitz, den 21.8.02 Holz, Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A), dem Text(Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, den 21.8.02 Holz, Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Bebauungsplan-Satzung 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 4.9.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 4.9.2002 in Kraft getreten.

Sassnitz, den 4.9.2002 Holz, Bürgermeister

	"Seepark Sassnitz/Staphel"	
BAUVORHABEN	Bebauungsplan Nr. 22 für die Flurstücke 24/7 und 24/9 der Flur 4 in der Gemarkung Staphel	
BEZEICHNUNG	Satzung vom 28.01.2002	Maßstab 1 : 500
PLANUNG BEARBEITET	REPLANUM Ingenieurbüro für Regionalplanung und Umweltberatung Döberitzer Str. 32a 14715 Mögeln	Blatt-Nr. 1