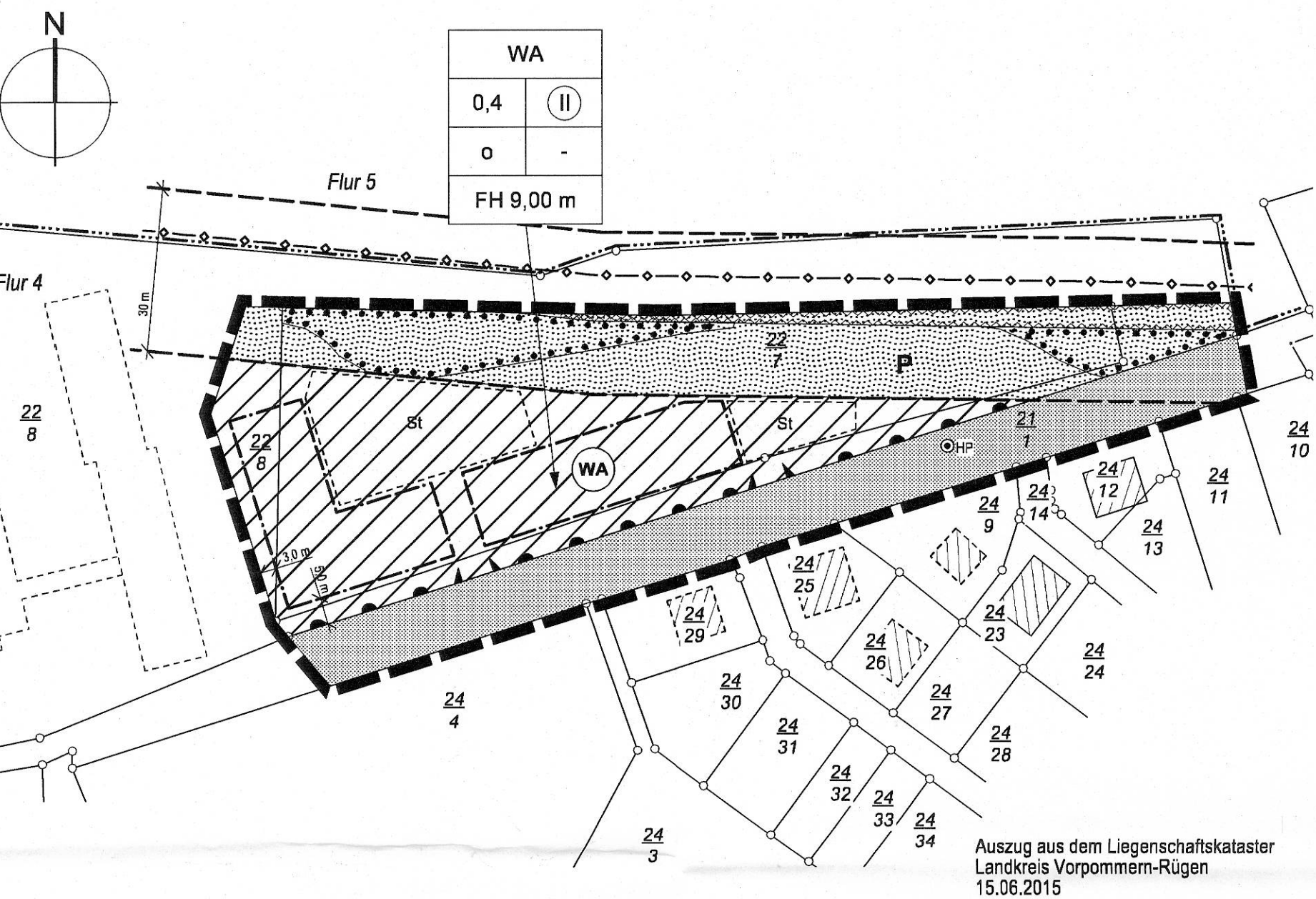


Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnanlage Staphel"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. Teil I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M - V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnanlage Staphel" für das Gebiet im Ortsteil Staphel, nördlich der Straße Neu Mukran, umfassend das Flurstück 22/7 und teilweise die Flurstücke 21/1 und 22/8 der Flur 4 in der Gemarkung Staphel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
FH Firsthöhe, maximal
--- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen
▲ Ein- und Ausfahrtsbereiche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
St Stellplätze

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

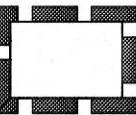
■ Private Grünflächen

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

■ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

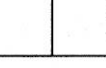


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

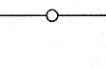


Flächen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind

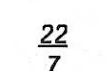
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



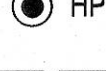
Flurstücksgrenzen, vermarktet



Flurstücksgrenzen, unvermarktet



Flurstücksnummer



Flurgrenze



Höhenpunkt (Kanaldeckel 3,44 m HN)



Waldgrenze und Waldabstand 30 m



Hauptwasserleitung mit Freihaltestreifen 16 m

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen, die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO vorgesehen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind damit zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften; nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt an der Straße Neu Mukran.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen nicht zulässig.

4. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Vor Beginn der Brutperiode, die auf die Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche folgt, sind Ersatzlebensstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter durch die Montage von Holzbetonnistkästen an Bäumen im Plangebiet anzulegen.
(2) Vor Beginn der Sommerquartierzeit, die auf die Gebäudeabbrüche folgt, ist eine Ersatzlebensstätte für Fledermäuse durch die Errichtung einer RocketBox im Plangebiet notwendig. Der Standort und die Gestaltung der Box sind mit einem Fledermauskundler abzustimmen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 25° zulässig.

Hinweise

Artenschutz

Rodungen von Gehölzen sind im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um die Tötungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden. Gebäudeabbrüche sind im Zeitraum von Dezember bis März durchzuführen, um Tötungen und erhebliche Störungen von gebäudebesiedelnden Fledermäusen zu vermeiden. In der Bauphase sind während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/Oktober und März/April, Amphibienschutzzäune als Abgrenzung zum Wald aufzustellen, um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden.

Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger 04/2015 vom 30.03.2015.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des B-Plans Nr. 41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister

5. Der Entwurf des B-Plans Nr. 41 "Wohnanlage Staphel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden des Bauamtes Sassnitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 41 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermesser

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister

9. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Plans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des in Kraft.

Sassnitz, den

(Siegel)

Bürgermeister



Stadt Sassnitz

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnanlage Staphel"

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom bis
(Datum) (Datum)

Stand : 02.12.2016



Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831-280522
Fax: 03831-280523

