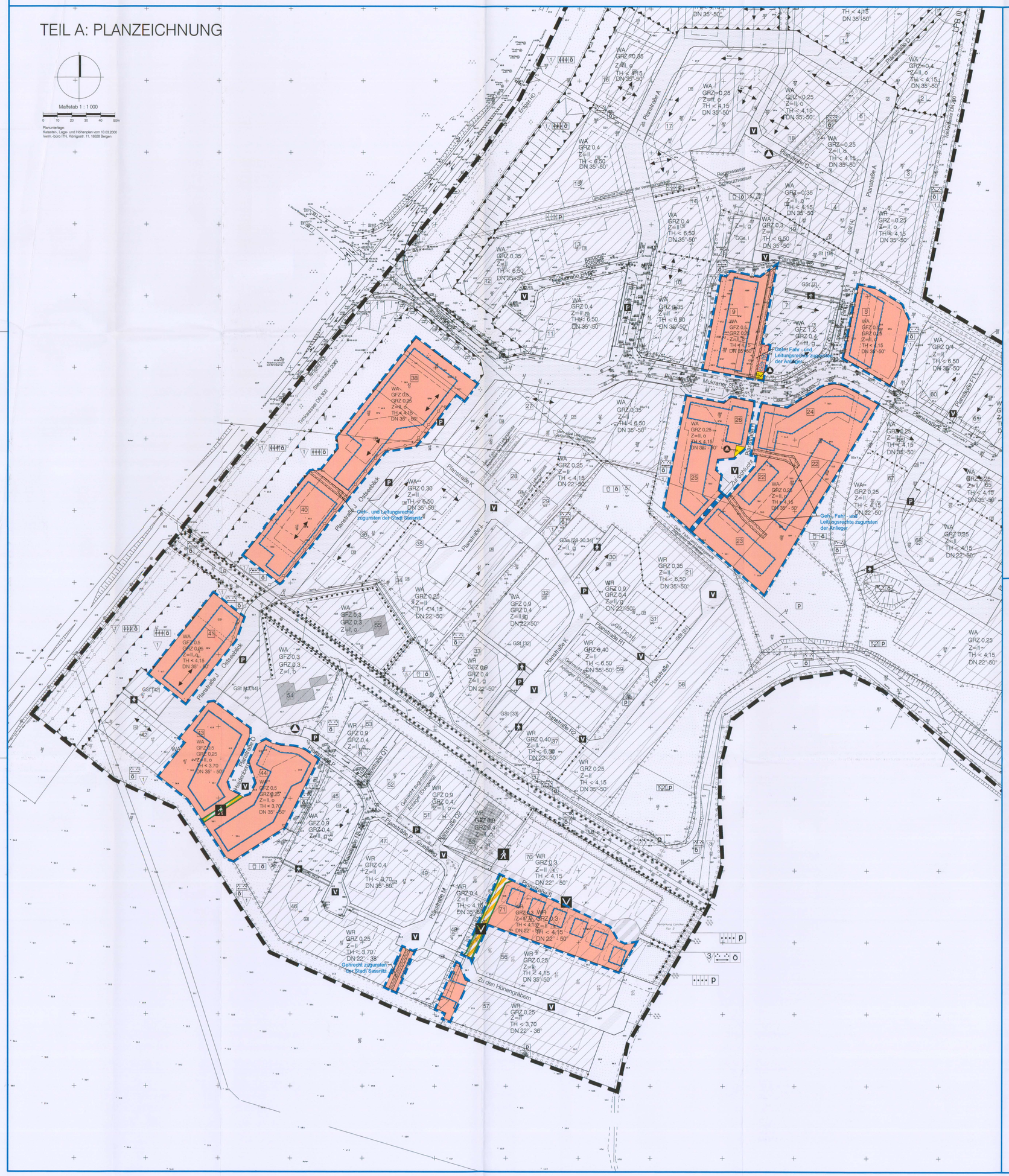
SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 04

FÜR DAS GEBIET "MUKRANER STRASSE, 2. BA"

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 10.09.2007 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 für das Gebiet "Mukraner Straße, 2. BA", betreffend die Bereiche Mukraner Straße / Zur Schlucht, Ostseeblick (nordöstliche Straßenseite), Heidenberg, Quellweg / Zu den Hünengräbern / Aktivspielplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. 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	(§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie (vgl. Teil B Nr. 1.3)	
DN	Dachneigung	(i.V.m. § 86 LBauO M-V)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Fußgängerbereich	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
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 VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
A	Abfallentsorgung (hier: Müllbereitstellungsplatz)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
GSt [9]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 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		
* 57.3	Höhenlage des natürlich anstehenden Geländes / Bestand (sh. Teil B Nr. 1.3)	
	unterirdische Versorgungsleitung (Elt 0,4 kV, Gas ND)	
	bisheriger Verlauf von Baugrenzen - entfallend	
	Firstrichtung	
26	Baufeldnummer	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.10.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger" am 20.11.2006 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. 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.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 17.11.2006 erfolgt.

5. Die Stadtvertretung hat am 16.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 08.05.2007 bis zum 08.06.2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. 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.

8. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 10.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 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 ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.09.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.06.2007 gebilligt.

11. Genehmigungsvorbehalt entfällt

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, 11.09.07 (Siegel) Holtz Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand am 10.03.2000 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 500 ist vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, 20.9.07 (Siegel) Krawutschke ÖbVI

14. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger" am 24.09.2007 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 24.09.2007 in Kraft getreten.

Sassnitz, 25.09.07 (Siegel) Holtz Bürgermeister

TEIL B: TEXT

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

1.1. Für die Reinen Wohngebiete (WR) gelten die Vorschriften der §§ 3, 12-14 BauNVO.

1.2. 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).

1.3. Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§18 Abs. 1 BauNVO)
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück (sh. 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 (sh. Höhenangaben in Teil A) und der Höhenlage des Straßenanschlusspunktes.
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 (sh. Höhenangaben in Teil A) und der Höhenlage des Straßenanschlusspunktes. Dies gilt nicht bei Aufschüttung des Baugrundstücks bis höchstens zur der Höhenlage des Straßenanschlusspunktes.
Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige 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 mit Gebäudeteilen, die zu mehr als 70% ihrer Außenflächen verglast sind, oder mit Terrassen kann an straßenabgewandten Gebäudeseiten jeweils auf einer Länge von bis zu 5 m als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. 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.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

4.2. Flachdächer von Nebenanlagen i.S.v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) sind mit kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

4.3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Nach §§ 1a BauGB sind außerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durchzuführen. Die Maßnahmen (sh. Hinweis B) werden den Allgemeinen Wohngebieten WA 22-26 gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 3 LBauO-MV)

5.1. 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.

5.2. Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
- Imitationen natürlicher Baustoffe, ausgenommen Dachziegel und kleinformatige zementgebundene Dachplatten (als Schieferersatz).
- Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen).
- Durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine.

5.3. Mülltonnenstellplätze sind gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden. Nicht umfriedete Mülltonnenstellplätze sind unzulässig.

5.4. Einfriedigungen und Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

B Außerhalb des Geltungsbereiches ist folgende Ersatzmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a (3) BauGB durchzuführen: Eine 11500 m² große Fläche in der Bachniederung östlich des Gewerbegebietes Lancken (Flst. 65 der Gmk. Lancken) wird der natürlichen Sukzession überlassen (Sammelmaßnahme der Stadt Sassnitz). Davon werden 386 m² der 5. Änderung des B-Plans Nr. 04 zugeordnet.

Stadt Sassnitz

Landkreis Rügen

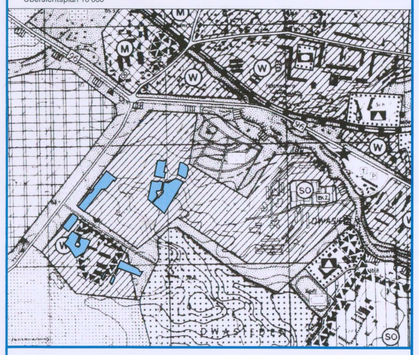
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04

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

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 11.06.2007

Übersichtsplan 10 000



Sassnitz, 10.09.2007 (Siegel) Holtz Bürgermeister

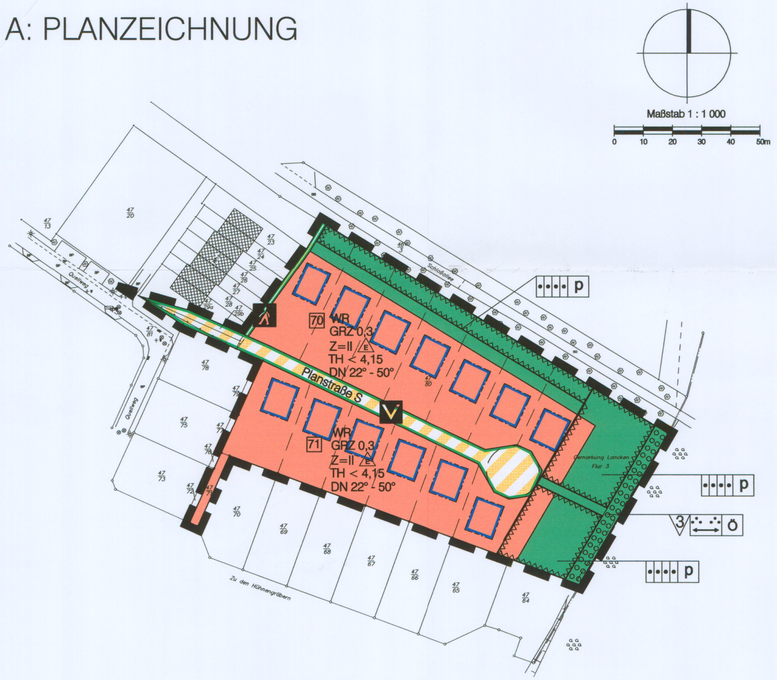
Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

Satzung der Stadt Sassnitz

über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04
„Mukraner Straße / 2. Bauabschnitt"

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 (GVOBl. M-V, S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 27.01.2003 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 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 Dwasiedener Waldes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen: Vermessungsbüro Krawutschke • Meißner • Schönemann, ÖbVI
Königsstraße 11, 18528 Bergen, Tel. (03838) 252801
Lageplan v. 22. 02. 2002

TEIL B: TEXT

(Der Änderung / Ergänzung aufgrund der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 unterliegen nur die nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Darüber hinaus gelten die textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 04 i.d.F. der 2. Änderung fort.)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN — § 86 LBauO M-V

- Im WA- und WR-Gebiet sind bei den Wohnhäusern nur Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° allgemein zulässig (auch um den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Abweichend davon ist in den Baufeldern 46 und 57 die Dachneigung mit einem Intervall von 22° - 38° und in den Baufeldern 32 – 35, 37, 67 – 69 71 - mit einem Intervall von 22° - 50° festgesetzt.
Auf die Bußgeldvorschrift des § 84 (1, 3) LBauO M-V wird hingewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. 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 (§ 3 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
Z = II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
DN — Dachneigung

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

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Ö — öffentliche Grünflächen
P — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Hausgärten
Grünverbindung / Fußwegebeziehung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausführungsvorschrift gem. Teil B der Satzung i.d.F. der 2. Änderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 6 Abs. 5 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

70 — Nummer des Baufeldes
vorhandene Flurstücksgrenze
vorgemerkte Flurstücksgrenze
57/1 — Flurstücksbezeichnung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 07.02.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger" vom 24.04.2002 erfolgt.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 08.05.2002 bis zum 22.05.2002 durchgeführt worden.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 02.09.2002 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

6. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2002 bis zum 28.10.2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger" vom 18.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.02.2002 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, Siegel ÖbVI

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.2002, 27.01.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

9. entfällt

10. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.01.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.01.2003 gebilligt.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans 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 17.07.2006 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 17.07.2006 in Kraft getreten.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

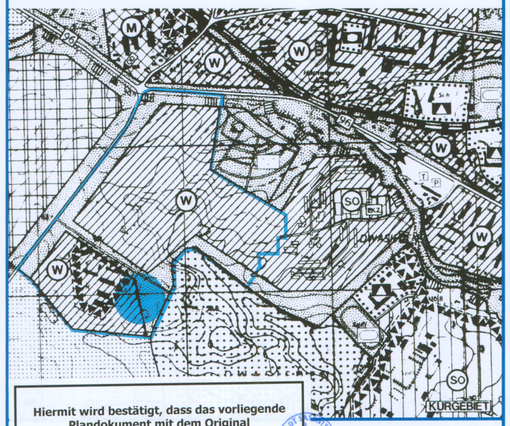
Satzung der Stadt Sassnitz

über die
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04
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 Dwasiedener Waldes, hier betreffend den Bereich südlich der Schlossallee und östlich der vorhandenen Bebauung am Quellweg

SATZUNG — Bearbeitungsstand: 22.11. 2002

Übersichtsplan 1:10 000



Hiermit wird bestätigt, dass das vorliegende Plandokument mit dem Original übereinstimmt.

Sassnitz, den 22.08.2006 — **D. Holtz Bürgermeister**

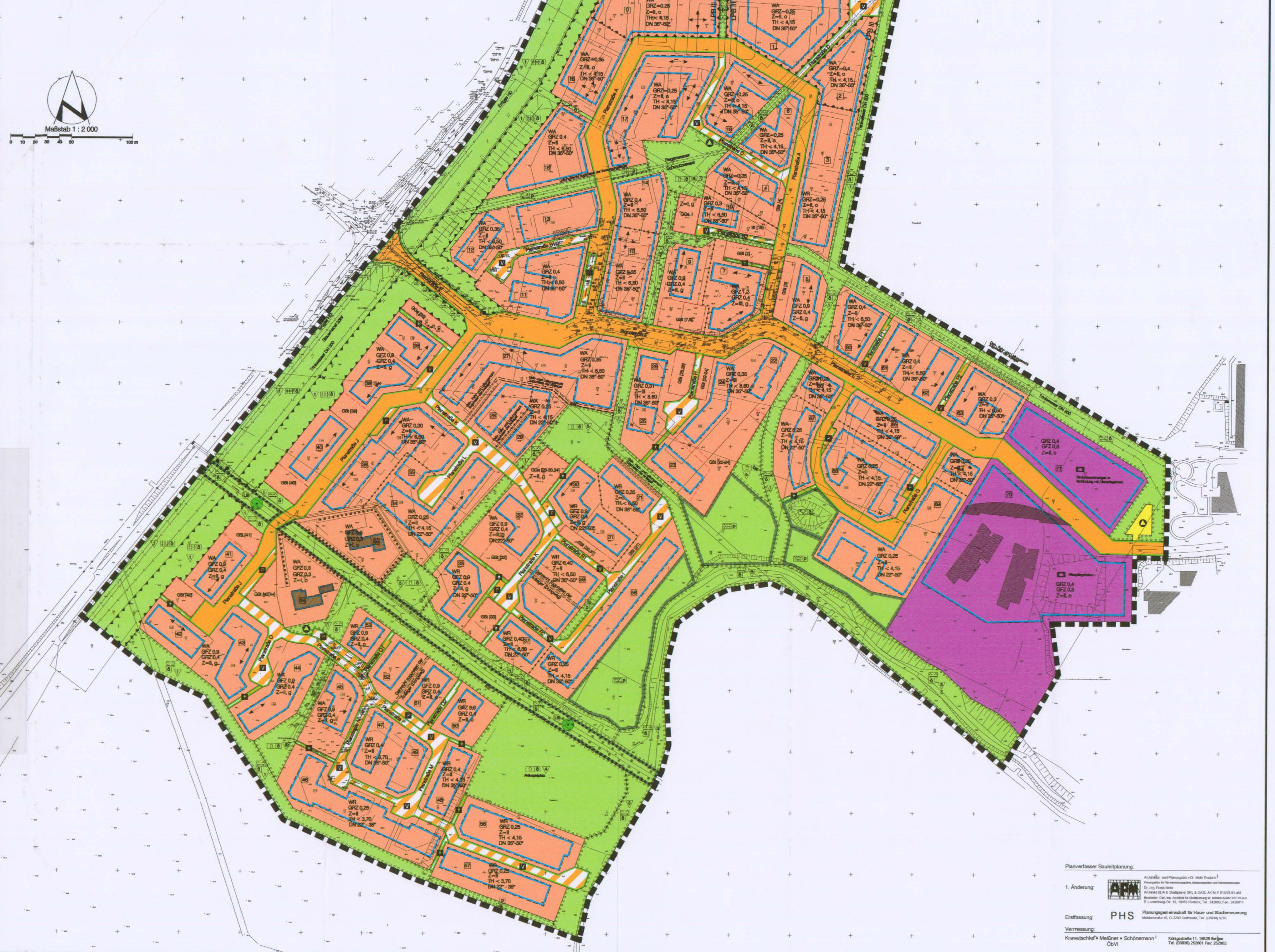
Dipl.- Ing. Wilfried Millahn — Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-3d
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 69

Satzung der Stadt Sassnitz

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

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 (GVOBl. M-V, S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 03. 07. 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 Dwasiedener Waldes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planverfasser Bauleitplanung:

1. Änderung: Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock

Erstfassung: PHS Planungsgemeinschaft für Haus- und Stadterneuerung

Vermessung: Krawutschke + Meißner + Schönemann ÖbVI, Königsstraße 11, 18528 Bergen, Tel. (03838) 252801 Fax: 252802

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in 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 Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl	
GRZ	Grundflächenzahl	
Z = II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
DN	Dachneigung	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
g	Geschlossene Bauweise	
KWD	Krüppelwalmdach	
	Baugrenze	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen:		
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENT- SORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Abfall, hier: Wertstoffbehälter DSD, Gartenabfälle	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Lärmschutzwall / Schutzgrün, auch § 9 Abs. 1 Nr. 24	
	Spielplatz	
	Grünverbindung / Fußwegebeziehung	
	Versickerungsfläche	
	naturbelassene Grünfläche	
	Sukzessionsfläche	
	Hausgärten	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung 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)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	
3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausführungsvorschrift (sh. Teil B)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil	(i.V.m. § 27 LNatG M-V)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
[9]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnung zum Baufeld [Nr.]	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	
GGa	Gemeinschaftsgaragen	
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
====	bei schmalen Flächen	
	Umgrenzung 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		
2	Nummer des Baufeldes	
	vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch	
	Firstrichtung	
1.00	Bemaßung	
LPB III	Zu erwartender Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	

TEIL B: TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN — Rechtsgrundlage

Ausschluß bestimmter Nutzungsarten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den WA-Gebieten mit Ausnahme der Flst. 158/ 7, /12, /13, /17, /18 sind abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig, soweit der örtliche Bedarf auf den vg. Flst. nicht gedeckt werden kann.

Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Bei ~~den zweigeschossigen~~ Hausgruppen (Reihenhäuser) können bei Mittelhäusern die GRZ und -soweit festgesetzt- die GFZ ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden, sofern das für die jeweilige Hausgruppe festgesetzte Gesamtmaß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ) eingehalten wird.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- In der Fläche für Gemeinbedarf (Altenpflegeheim) kann im Einzelfall ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß zugelassen werden, sofern die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen usw.) sind hinter der rückwärtigen (bezüglich der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche) Baugrenze des jeweiligen Baufeldes unzulässig. Abweichend hiervon können an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geräte- oder Fahrradabstellschuppen mit einer Grundfläche bis zu 10,0 m² 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.

Verschiebung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise können die seitlichen und gegenüberliegenden Baugrenzen (Giebelseiten) angrenzender Geschoßbauten im WA- und WR-Gebiet um max. 3,0 m seitlich parallel verschoben werden.

~~Notwendige Zufahrten~~
- ~~Öffentlich Grünflächen können für notwendige Grundstücks- und Stellplatzzufahrten in einer Breite von max. 5m unterbrochen werden.~~

Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)
- Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet werden, sofern es sich um höchstens ein zusätzliches Geschoß handelt.
- Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO werden Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen (im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) hinzugerechnet.
- Die zulässige Geschoßfläche ~~kann ausnahmsweise~~ ist um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeroberfläche hergestellt werden, ~~um höchstens GFZ 0,1 erhöht werden~~ zu erhöhen.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- In den WA- und WR-Gebieten, in denen Flächen für ~~sind bei den II- und III-geschossigen Geschoßbauten~~ Stellplätze bzw. Carports oder Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind die genannten Anlagen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für zusätzlich erforderliche notwendige Stellplätze.
- Ergänzend hierzu sind bei den II-geschossigen Hausgruppen Stellplätze sowie vorn und seitlich offene Carports ~~ohne seitliche Sichtbeschränkung~~ zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der erschließungsseitigen Baugrenze zulässig.
  Garagen sind im Abstand bis zu 5 m von der Straßenbegrenzungslinie allgemein unzulässig.

~~Sichtfelder~~
- ~~Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen (z. B. baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Einfriedigungen), die eine Höhe von 0,60 m über der angrenzenden Straßenoberfläche überschreiten, dauerhaft freizuhalten.~~

Außnahmen von der Zuordnung der Stellplätze
- Die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Baublocks kann geändert werden.

Lärmschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- ~~An den XXXXXXXXXXXXXXXX gekennzeichneten Gebäudeseiten muß das resultierende Schalldämmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen zum dauernden Aufenthalt von Personen mindestens 35 dB und bei Büroräumen mindestens 30 dB betragen.~~
- Innerhalb der Bauflächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume weitestmöglich den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- Innerhalb der festgesetzten Bauflächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, daß unter Berücksichtigung der im Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (aufgrund des Verkehrslärms) die Mindestanforderungen der DIN 4109, Tab. 8 bis 10, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

~~Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)~~
- ~~In dem X X X X X X X X gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Hoflage LPG (an der Schloßstraße) ist in den Flächen für öffentliche und private Spielplätze eine ca. 0,5 m mächtige Bedeckung mit völlig unbelasteten Bodenmaterialien vorzunehmen.~~
- ~~In dem gekennzeichneten Bereich innerhalb der LPG (Faßlager) muß der sichtbar kontaminierte Boden bis zur organoleptischen Unauffälligkeit abgetragen und umweltunschädlich entsorgt werden.~~

Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden der Hausgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den Wohngebäuden der Hausgruppen sind aus verkehrlichen Gründen höchstens je 2 Wohnungen zulässig.

Grün-Anpflanzung, Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB)
- Die öffentlichen Grünzüge mit Ausnahme der Fläche im Bereich des angrenzenden Hochwaldes und die Schutzgrünflächen sind mit standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 4.1, Kennzeichnung Nr. 1, 2). Im Bereich von Kinderspielplätzen ist außerdem die Pflanzung der Bäume gemäß Pflanzliste 4.2 vorzunehmen (Kennzeichnung Nr. 5).
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Wohngrundstücke ist auf je 250 qm ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) bzw. zwei mittelgroße bis kleine Laubbäume (2. + 3. Ordnung) mit mindestens 15 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten.
- In den straßenbegleitenden Park-/Grünstreifen sind unter Freihaltung der Grundstückseinfahrten Baumreihen aus großen, mittelgroßen und kleinen Straßenbäumen mit Regelabständen von 12 m zu pflanzen (Artenauswahl für die Sammelstraße gemäß Pflanzliste 1 und für die sonstigen Straßen gemäß Pflanzliste 1 und 2).
- Flachdächer von eingeschossigen Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Die Schloßallee ist entsprechend § 27 LNatG M-V vor Zerstörung, Beschädigung oder Verlängerung zu schützen. Die Entnahme auch einzelner Bäume ist unzulässig.
- ~~Die vor dem südlichen Waldrand gelegenen privaten Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke sind unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.~~
- Die öffentlichen Grünflächen angrenzend an den südlich gelegenen Hochwald mit Bäumen und Sträuchern zu einem Gehölzsaum zu erweitern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 3, Kennzeichnung Nr. 3).
- Die den Abenteuerspielplatz umgebenden öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 5) im Mindestraster von 12,0 m zu überstellen (Kennzeichnung Nr. 4). ~~Die Randflächen zur freien Landschaft hin sind als Gehölzsaum in einer Breite von mindestens 6,0 m anzupflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 3).~~
- Die privaten Stellplätze werden unter Freihaltung der Zufahrten durch einen mindestens 1,5 m breiten und 1,5 m hohen Heckensaum eingefaßt und gegliedert. Zusätzlich sind die Hecken durch Bäume (Pflanzliste 6) zu überstellen (mindestens für je 4 angefangene Stellplätze 1 Baum). Das vg. Anpflanzgebot kann bei beengten Verhältnissen als Ausnahme auch ganz oder teilweise an einem von der Stellplatzanlage abweichenden Standort ausgeführt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN — § 86 LBauO M-V

- Im WA- und WR-Gebiet sind bei den Wohnhäusern nur Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° allgemein zulässig (auch um den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Abweichend davon ist in den Baufeldern 46 und 57 die Dachneigung mit einem Intervall von 22° - 38° und in den Baufeldern 38 – 35, 37, 67 – 69 -mit einem Intervall von 22° - 50° festgesetzt.
- Im WA- und WR-Gebiet verläuft der Dachfirst der II- und III-geschossigen Hauptbaukörper in deren Längsrichtung (↔ Hauptfirstrichtung) und muß mindestens 2/3 der entsprechenden Trauflänge betragen.
- An befahrbaren Wohnwegen (Mischverkehrsflächen) ~~sowie an den verkehrsberuhigt ausgebauten Anliegerstraßen~~ müssen Einfriedigungen und Hecken einen Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Im Zusammenhang errichtete Wohnblocks, Hausgruppen und Doppelhäuser sowie Gemeinschaftsgaragenkomplexe müssen eine bauliche und gestalterische Einheit bilden.
- Unmittelbar aneinandergrenzende Traufen dürfen keine größere Höhendifferenz aufweisen als 1,5 m.
- Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
  - Imitationen natürlicher Baustoffe, ausgenommen Dachziegel und kleinformatige zementgebundene Dachplatten (als Schieferersatz).
  - Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen).
  - Durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine.
  - Weichdächer auf Hauptgebäuden
- Mülltonnen ~~sind für mehrere (möglichst viele) Haushalte zusammengefaßt anzulegen und~~ gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden. Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.
- Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach anzubringen. Im übrigen sind sie unauffällig von der Straßenseite entfernt zu installieren. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

HINWEISE

- ~~Für diesen Plan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990.~~
- ~~Der vorliegende Grünordnungsplan dient der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege. Die Verwirklichung von sich hieraus ergebenden Maßnahmen hat sich nach dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan zu richten.~~
  Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft während der Baumaßnahmen sind durch ~~geeignete Sicherungs- und Schutzmaßnahmen auszuschließen.~~
- Die ~~Erstellung~~ Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen muß im zeitlichen Zusammenhang mit der Eingriffsverursachung erfolgen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünzüge sind Fußwege vorgesehen, deren genaue Lage in Verbindung mit der Ausbauplanung und der Anlegung der Grünflächen bestimmt wird.
- Stellplätze und Fußwege sind durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.
- Soweit sickerfähiger Boden ansteht, ist das Regenwasser (Oberflächenwasser) unbeschadet der Rechte Dritter auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder anderweitig zu verbrauchen (Zisterne). Bei der Versickerung dürfen Nachbargrundstücke weder beeinträchtigt noch geschädigt werden.
- Da das Areal stark bodendenkmalverdächtig ist, sind der Beginn der Erdarbeiten und die bauausführende Firma schriftlich und verbindlich beim Landesamt anzuzeigen. Werden archäologische Funde entdeckt, sind diese wissenschaftlich zu untersuchen und zu dokumentieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 24.01.00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 14.02.00 erfolgt.

   Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.02.00 bis zum 07.03.00 durchgeführt worden.

   Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.00 und vom 22.05.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 08.05.00 den Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. der 1. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

6. Die Entwürfe 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 23.05.00 bis zum 23.06.00 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 15.05.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 10.03.2000 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Bergen, Siegel ÖbVI

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.05.00 und am 03.07.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

9. entfällt

10. Der Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.00 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 03.07.00 gebilligt.

    Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

12. 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 18.07.00 – unter Herausnahme der Teilfläche Nr. 4. - 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung i.d.F. der 1. Änderung ist am 18.07.2000 unter Herausnahme der Teilfläche Nr. 4. in Kraft getreten.

    Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan i.d.F. der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.00 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. der 2. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 09.10.00 gebilligt.
    Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

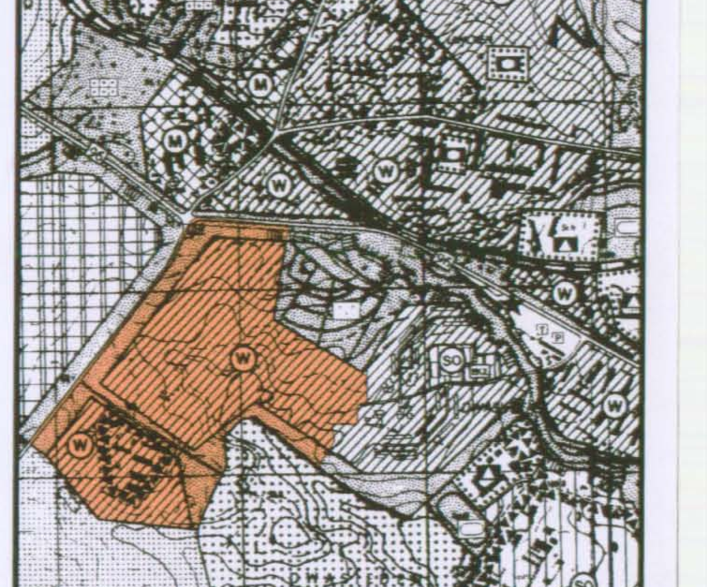
14. Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan i.d.F. der 2. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 24.10.2000 – unter Herausnahme der Teilfläche Nr. 4. - 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung i.d.F. der 2. Änderung ist am 24.10.2000 unter Herausnahme der Teilfläche Nr. 4. in Kraft getreten.

    Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

14a. Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan i.d.F. der 2. 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 .... – für die Teilfläche Nr. 4. - 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung i.d.F. der 2. Änderung ist am .... auf der vg. Teilfläche in Kraft getreten.

    Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M. 1 : 20 000



Satzung

der Stadt Sassnitz

über den

Bebauungsplan Nr. 04 i.d.F. der 2.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 Dwasiedener Waldes

Sassnitz, 09. 10. 2000 ____________ Bürgermeister

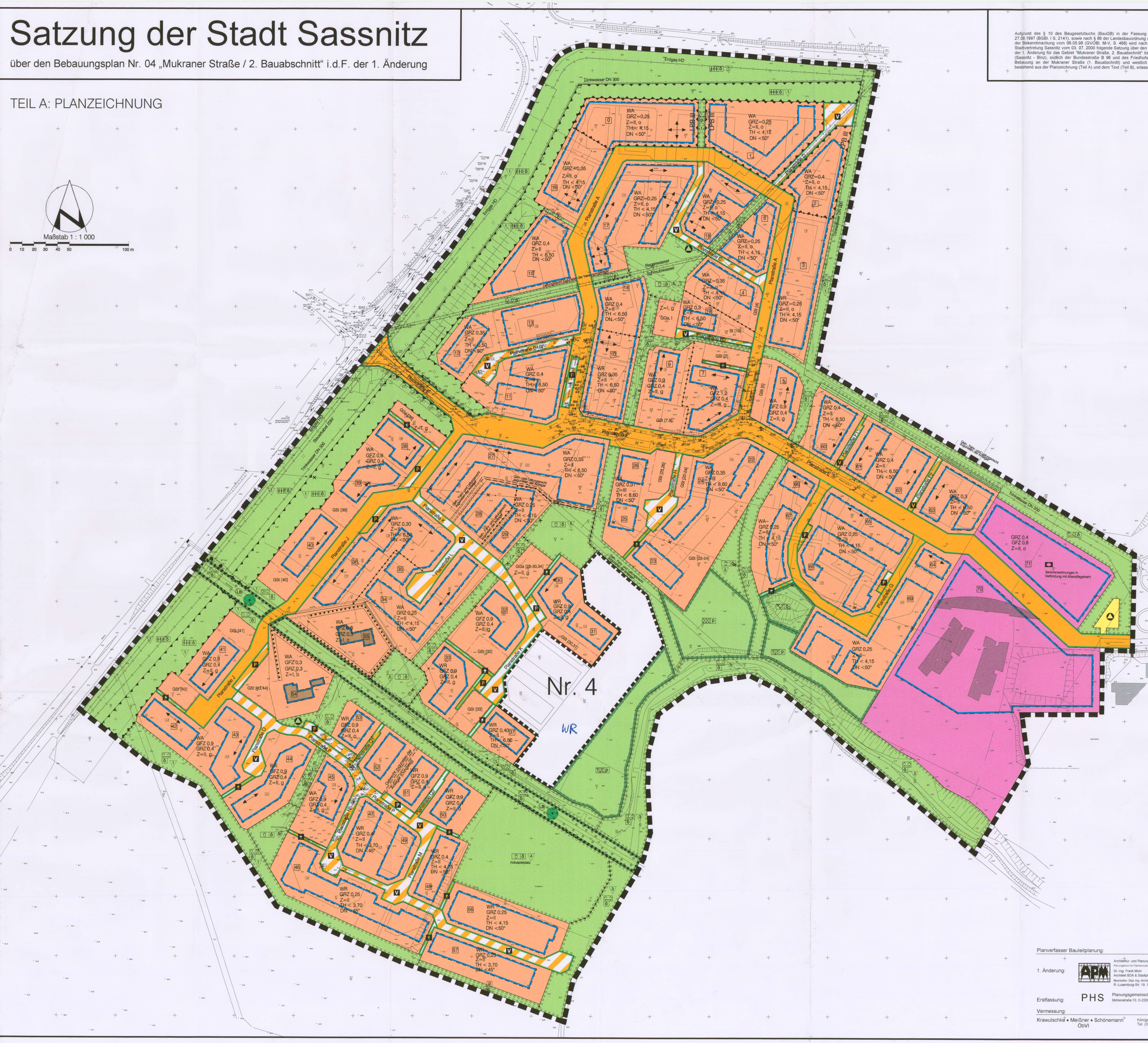
Arbeitsstand 16. 10. 2000

Satzung der Stadt Sassnitz

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

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 (GVOBl. M-V, S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom 03. 07. 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 Dwasiedener Waldes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planverfasser Bauleitplanung:

1. Änderung: APM Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Millahn AKMV 827-92-3-d
R.-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242080, Fax.: 2420811

Erstfassung: PHS Planungsgemeinschaft für Haus- und Stadterneuerung
Mühlenstraße 10, O-2200 Greifswald, Tel.: (03834) 3270

Vermessung:
Krawutschke • Meißner • Schönemann ÖbVI
Königsstraße 11, 18528 Bergen
Tel. (03838) 252801 Fax: 252802

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in 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 Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ — Geschoßflächenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- Z = II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- DN — Dachneigung

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

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- KWD — Krüppelwalmdach
- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENT- SORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Abfall, hier: Wertstoffbehälter DSD, Gartenabfälle

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen
- p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Lärmschutzwall / Schutzgrün, auch § 9 Abs. 1 Nr. 24
- Spielplatz
- Grünverbindung / Fußwegebeziehung
- Versickerungsfläche
- naturbelassene Grünfläche
- Sukzessionsfläche
- Hausgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung 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)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausführungsvorschrift (sh. Teil B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil (i.V.m. § 27 LNatG M-V)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- [9] — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnung zum Baufeld [Nr.] (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St — Stellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Umgrenzung 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

- 2 — Nummer des Baufeldes
- vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- Firstrichtung
- 1.00 — Bemaßung
- LPB III — Zu erwartender Lärmpegelbereich gem. DIN 4109

TEIL B: TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN — Rechtsgrundlage

Ausschluß bestimmter Nutzungsarten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- In den WA-Gebieten mit Ausnahme der Flst. 158/ 7, /12, /13, /17, /18 sind abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig, soweit der örtliche Bedarf auf den vg. Flst. nicht gedeckt werden kann.

Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

- Bei ~~den zweigeschossigen~~ Hausgruppen (Reihenhäuser) können bei Mittelhäusern die GRZ und -soweit festgesetzt- die GRZ ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden, sofern das für die jeweilige Hausgruppe festgesetzte Gesamtmaß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ) eingehalten wird.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

- In der Fläche für Gemeinbedarf (Altenpflegeheim) kann im Einzelfall ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß zugelassen werden, sofern die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Bauliche Anlagen i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen usw.) sind hinter der rückwärtigen (bezüglich der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche) Baugrenze des jeweiligen Baufeldes unzulässig. Abweichend hiervon können an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Geräte- oder Fahrradabstellschuppen mit einer Grundfläche bis zu 10,0 m² 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.

Verschiebung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Ausnahmsweise können die seitlichen und gegenüberliegenden Baugrenzen (Giebelseiten) angrenzender Geschoßbauten im WA- und WR-Gebiet um max. 3,0 m seitlich parallel verschoben werden.

~~Notwendige Zufahrten~~

- ~~Öffentlich Grünflächen können für notwendige Grundstücks- und Stellplatzzufahrten in einer Breite von max. 5m unterbrochen werden.~~

Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

- Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet werden, sofern es sich um höchstens ein zusätzliches Geschoß handelt.
- Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO werden Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen (im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) hinzugerechnet.
- Die zulässige Geschoßfläche ~~kann ausnahmsweise~~ ist um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeroberfläche hergestellt werden, ~~um höchstens GFZ 0,1 erhöht werden~~ zu erhöhen.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- In den WA- und WR-Gebieten, in denen Flächen für ~~sind bei den II- und III-geschossigen Geschoßbauten~~ Stellplätze bzw. Carports oder Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind die genannten Anlagen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für zusätzlich erforderliche notwendige Stellplätze.
- Ergänzend hierzu sind bei ~~den~~ II-geschossigen Hausgruppen Stellplätze sowie vorn und seitlich offene Carports ~~ohne seitliche Sichtbeschränkung~~ zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der erschließungsseitigen Baugrenze zulässig.
  Garagen sind im Abstand bis zu 5 m von der Straßenbegrenzungslinie allgemein unzulässig.

~~Sichtfelder~~

- ~~Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen (z. B. baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Einfriedigungen), die eine Höhe von 0,60 m über der angrenzenden Straßenoberfläche überschreiten, dauerhaft freizuhalten.~~

Außnahmen von der Zuordnung der Stellplätze

- Die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Baublocks kann geändert werden.

Lärmschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- ~~An den XXXXXXXXXXXXXXX gekennzeichneten Gebäudeseiten muß das resultierende Schalldämmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen zum dauernden Aufenthalt von Personen mindestens 35 dB und bei Büroräumen mindestens 30 dB betragen.~~
- Innerhalb der Bauflächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume weitestmöglich den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- Innerhalb der festgesetzten Bauflächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, daß unter Berücksichtigung der im Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (aufgrund des Verkehrslärms) die Mindestanforderungen der DIN 4109, Tab. 8 bis 10, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

~~Altlasten~~ ~~(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)~~

- ~~In dem X X X X X X X X X gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Hoflage LPG (an der Schloßstraße) ist in den Flächen für öffentliche und private Spielplätze eine ca. 0,5 m mächtige Bedeckung mit völlig unbelasteten Bodenmaterialien vorzunehmen.~~
- ~~In dem gekennzeichneten Bereich innerhalb der LPG (Faßlager) muß der sichtbar kontaminierte Boden bis zur organoleptischen Unauffälligkeit abgetragen und umweltunschädlich entsorgt werden.~~

Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden der Hausgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den Wohngebäuden der Hausgruppen sind aus verkehrlichen Gründen höchstens je 2 Wohnungen zulässig.

Grün-Anpflanzung, Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB)

- Die öffentlichen Grünzüge mit Ausnahme der Fläche im Bereich des angrenzenden Hochwaldes und die Schutzgrünflächen sind mit standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 4.1, Kennzeichnung Nr. 1, 2). Im Bereich von Kinderspielplätzen ist außerdem die Pflanzung der Bäume gemäß Pflanzliste 4.2 vorzunehmen (Kennzeichnung Nr. 5).
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Wohngrundstücke ist auf je 250 qm ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) bzw. zwei mittelgroße bis kleine Laubbäume (2. + 3. Ordnung) mit mindestens 15 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten.
- In den straßenbegleitenden Park-/Grünstreifen sind unter Freihaltung der Grundstückseinfahrten Baumreihen aus großen, mittelgroßen und kleinen Straßenbäumen mit Regelabständen von 12 m zu pflanzen (Artenauswahl für die Sammelstraße gemäß Pflanzliste 1 und für die sonstigen Straßen gemäß Pflanzliste 1 und 2).
- Flachdächer von eingeschossigen Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Die Schloßallee ist entsprechend § 27 LNatG M-V vor Zerstörung, Beschädigung oder Verlängerung zu schützen. Die Entnahme auch einzelner Bäume ist unzulässig.
- ~~Die vor dem südlichen Waldrand gelegenen privaten Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke sind unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.~~
- Die öffentlichen Grünflächen angrenzend an den südlich gelegenen Hochwald mit Bäumen und Sträuchern zu einem Gehölzsaum zu erweitern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 3, Kennzeichnung Nr. 3).
- Die den Abenteuerspielplatz umgebenden öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 5) im Mindestraster von 12,0 m zu überstellen (Kennzeichnung Nr. 4). ~~Die Randflächen zur freien Landschaft hin sind als Gehölzsaum in einer Breite von mindestens 6,0 m anzupflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 3).~~
- Die privaten Stellplätze werden unter Freihaltung der Zufahrten durch einen mindestens 1,5 m breiten und 1,5 m hohen Heckensaum eingefaßt und gegliedert. Zusätzlich sind die Hecken durch Bäume (Pflanzliste 6) zu überstellen (mindestens für je 4 angefangene Stellplätze 1 Baum). Das vg. Anpflanzgebot kann bei beengten Verhältnissen als Ausnahme auch ganz oder teilweise an einem von der Stellplatzanlage abweichenden Standort ausgeführt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

- Im WA- und WR-Gebiet sind bei den Wohnhäusern nur Dächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad zulässig (auch um den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Im WA- und WR-Gebiet verläuft der Dachfirst der II- und III-geschossigen Hauptbaukörper in deren Längsrichtung (↔ Hauptfirstrichtung) und muß mindestens 2/3 der entsprechenden Trauflänge betragen.
- An befahrbaren Wohnwegen (Mischverkehrsflächen) ~~sowie an den verkehrsberuhigt ausgebauten Anliegerstraßen~~ müssen Einfriedigungen und Hecken einen Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Im Zusammenhang errichtete Wohnblocks, Hausgruppen und Doppelhäusersowie Gemeinschaftsgaragenkomplexe müssen eine bauliche und gestalterische Einheit bilden.
- Unmittelbar aneinandergrenzende Traufen dürfen keine größere Höhendifferenz aufweisen als 1,5 m.
- Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
  - Imitationen natürlicher Baustoffe, ausgenommen Dachziegel und kleinformatige zementgebundene Dachplatten (als Schieferersatz).
  - Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen).
  - Durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine.
- Mülltonnen ~~sind für mehrere (möglichst viele) Haushalte zusammengefaßt anzulegen und~~ gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden. Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.
- Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach anzubringen. Im übrigen sind sie unauffällig von der Straßenseite entfernt zu installieren. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

HINWEISE

- ~~Für diesen Plan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990.~~
- ~~Der vorliegende Grünordnungsplan dient der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege. Die Verwirklichung von sich hieraus ergebenden Maßnahmen hat sich nach dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan zu richten.~~
  ~~Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Baumaßnahmen sind durch geeignete Sicherungs- und Schutzmaßnahmen auszuschließen.~~
- Die ~~Erstellung~~ Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen muß im zeitlichen Zusammenhang mit der Eingriffsverursachung erfolgen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünzüge sind Fußwege vorgesehen, deren genaue Lage in Verbindung mit der Ausbauplanung und der Anlegung der Grünflächen bestimmt wird.
- Stellplätze und Fußwege sind durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.
- Soweit sickerfähiger Boden ansteht, ist das Regenwasser (Oberflächenwasser) unbeschadet der Rechte Dritter auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder anderweitig zu verbrauchen (Zisterne). Bei der Versickerung dürfen Nachbargrundstücke weder beeinträchtigt noch geschädigt werden.
- Da das Areal stark bodendenkmalverdächtig ist, sind der Beginn der Erdarbeiten und die bauausführende Firma schriftlich und verbindlich beim Landesamt anzuzeigen. Werden archäologische Funde entdeckt, sind diese wissenschaftlich zu untersuchen und zu dokumentieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 24.01.00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 14.02.00 erfolgt.

   Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
   Holtz
   Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
   Holtz
   Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.02.00 bis zum 07.03.00 durchgeführt worden.

   Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
   Holtz
   Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.00 und vom 22.05.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
   Holtz
   Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 08.05.00 den Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. der 1. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
   Holtz
   Bürgermeister

6. Die Entwürfe 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 23.05.00 bis zum 23.06.00 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 15.05.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
   Holtz
   Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 10.03.2000 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2500 ...... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Bergen, 13.7.2000 (Siegel) [Unterschrift]
   ÖbVI

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.05.00 und am 03.07.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
   Holtz
   Bürgermeister

9. entfällt

10. Der Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.00 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 03.07.00 gebilligt.

    Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
    Holtz
    Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
    Holtz
    Bürgermeister

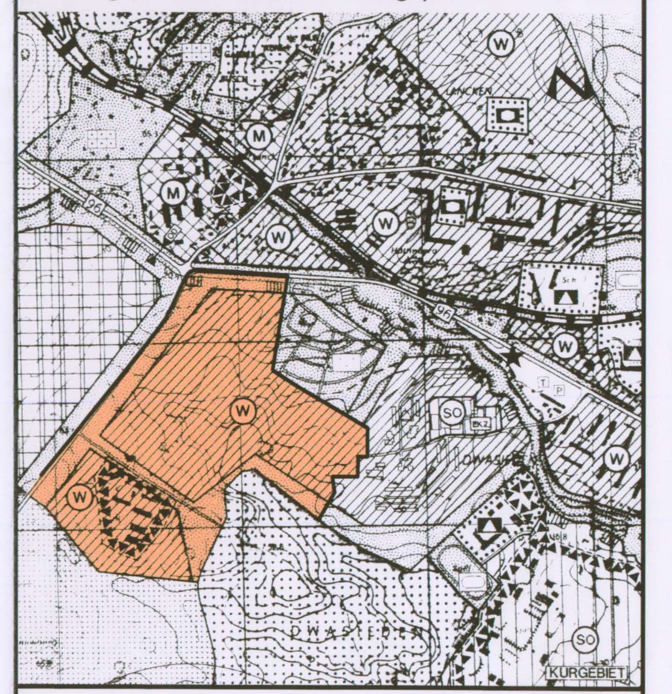
12. Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 18.07.00 – unter Herausnahme der Teilfläche Nr. 4. - 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung i.d.F. der 1. Änderung ist am 18.07.2000 unter Herausnahme der Teilfläche Nr. 4. in Kraft getreten.

    Sassnitz, 18.07.2000 (Siegelabdruck) i. V. Wahl
    Holtz
    Bürgermeister

12a. 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 .... – für die Teilfläche Nr. 4. - 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung i.d.F. der 1. Änderung ist am .... auf der vg. Teilfläche in Kraft getreten.

    Sassnitz, (Siegelabdruck)
    Holtz
    Bürgermeister

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 Dwasiedener Waldes

Sassnitz, 03. 07. 2000 i. V. Wahl
Bürgermeister

Arbeitsstand 03. 07. 2000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pflanzliste

Pflanzliste 1
Großkronige Straßenbäume
Ahorn — Acer platanoides
Winterlinde — Tilia cordata
Sommerlinde — Tilia platyphyllos

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

Pflanzliste 2
Mittlere bis kleine Straßenbäume
Hahnendorn — Crataegus crus-galli
Feldahorn — Acer campestre "Elsrijk"
Baumhasel — Corylus colurna
Rotdorn — Crataegus laevigata "Paulii"
Robinie — Robinia pseudoacacia "Monophylla"

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

Pflanzliste 3
Ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen an vorh. Baumhecken
3.1 Bäume für Kernzonen
Stieleiche — Quercus robur
Buche — Fagus sylvatica
Esche — Fraxinus excelsior

3.2 Bäume und Gehölze für Unter- und Randpflanzungen
Vogelkirsche — Prunus avium
Haselnuß — Corylus avellana
Traubenkirsche — Prunus padus

3.3 Sträucher für den Gehölzsaum
Weißdorn — Crataegus monogyna
Schlehdorn — Prunus spinosa
Hartriegel — Cornus sanguinea
Traubenkirsche — Prunus padus
Haselnuß — Coryplus avellana
Brombeere — Rubus fruticosus
Hundsrose — Rosa canina

Pflanzliste 4
Bäume und Gehölze für die Ortsrandbegrünung und für siedlungsinterne Grünzüge
4.1 Standortgerechte Arten zur Verwendung bei der Ortsrandbegrünung, auf Grenzflächen zur "Freien Landschaft" und in siedlungsinternen Grünzügen
Hainbuche — Carpinus betulus
Spitzahorn — Acer platanoides
Stieleiche — Quercus robur
Buche — Fagus sylvatica
Esche — Fraxinus excelsior
Feldahorn — Acer campestre
Vogelkirsche — Prunus avium
Haselnuß — Corylus avellana
Traubenkirsche — Prunus padus
Weißdorn — Crataegus monogyna
Schlehdorn — Prunus spinosa
Hartriegel — Cornus sanguina
Brombeere — Rubus fruticosus
Eberesche — Sorbus aucuparia
Salweide — Salix caprea
Birke — Betula pendula

Obstbäume
Walnuß — Juglans regia
Apfel — Hochstämme in Sorten
Birne — Hochstämme in Sorten

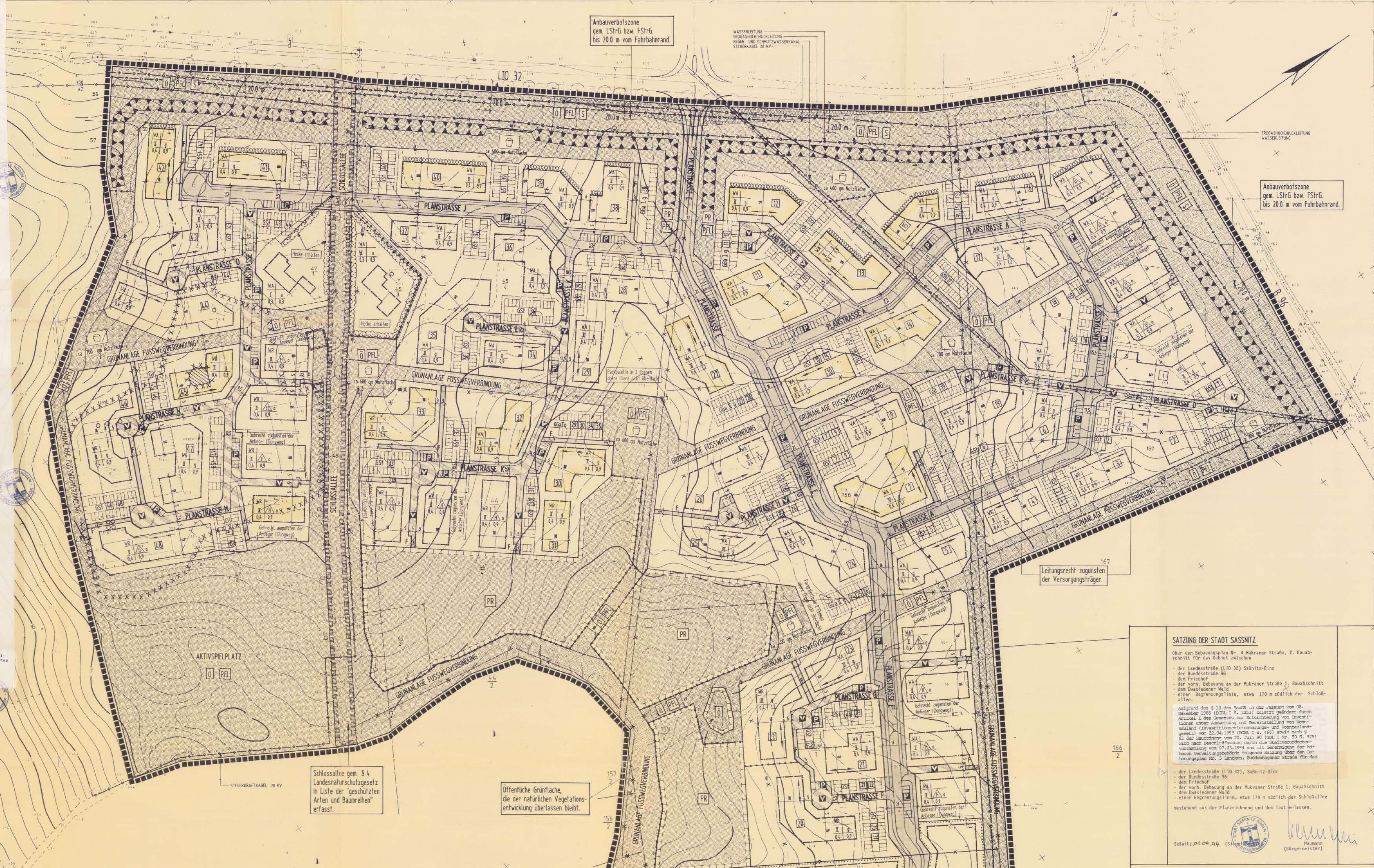
4.2 Ergänzende Bäume zur zusätzl. Pflanzung im Bereich von Kinderspielplätzen und Angern
Trauerweide — Salix alba "Tristis"
Winterlinde — Tilia cordata
Sommerlinde — Tilia platyphyllos
~~[durchgestrichen]~~
Robinie — Robinia pseudoacacia
Kastanie — Aesculus hippocastanum
Hahnendorn — Crathaegus crus-galli

Vorgenannte Bäume dienen nur zur Ergänzung der Pflanzliste 4.1 und sind in Verbindung mit angrenzenden Sondernutzungen (Kinderspielplätze, Nutzgartenflächen und als Schattenbäume der Anger) zulässig.

Pflanzliste 5
Bäume zur Überstellung des Abenteuerspielplatzes
Buche — Fagus sylvytica
Hainbuche — Carpinus betulus
Stieleiche — Quercus robur
Spitzahorn — Acer platanoides
Esche — Fraxinus excelsior
Vogelkirsche — Prunus avinum

Pflanzliste 6
Sträucher für Hecken an privaten Gemeinschaftstellplatzanlagen
Buche — Fagus sylvytica
Hainbuche — Carpinus betulus
Liguster — Ligustrum vulgare
Weißdorn — Crataegus spec.
Feldahorn — Acer campestre

Ergänzt lt. Auflage im Genehmigungsschreiben des Landratsamtes vom 22.6.94, AZ: fo-how
Saßnitz, d. 20.07.1994
Naumann
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.91.. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in der Ostseezeitung vom 15.03.91. erfolgt.

Saßnitz, 25.04.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Saßnitz, 25.04.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.01.93 bis zum 22.01.93 durchgeführt worden.

Saßnitz, 25.04.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Saßnitz 25.04.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.93. den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Saßnitz 25.04.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.11.93. bis zum 22.12.93... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12.11.93 bis zum 10.01.94 durch Aushang und durch Bekanntmachung in der Ostseezeitung vom 13.11.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Saßnitz 25.04.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.05.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

~~Rostock~~, Bergen 25.05.94 (Stempel) — ~~Im Auftrag~~ des KVG-Amtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.11.93 und am 07.03.94.... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Saßnitz, 26.04.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3, Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13, Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Saßnitz, (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 07.03.94.. von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.94.... gebilligt.

Saßnitz 25.04.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.06.94.. AZ: fo-how mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Saßnitz, 20.07.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen ~~wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ....~~ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.07.94 AZ: fo-ga. bestätigt.

Saßnitz, 10.08.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Saßnitz, 01.09.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 16.08.94... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.09.94... in Kraft getreten.

Saßnitz, 01.09.94 (Siegelabdruck) — Naumann, Bürgermeister

SATZUNG DER STADT SASSNITZ

über den Bebauungsplan Nr. 4 Mukraner Straße, 2. Bauabschnitt für das Gebiet zwischen

- der Landesstraße (LIO 32) Saßnitz-Binz
- der Bundesstraße 96
- dem Friedhof
- der vorh. Bebauung an der Mukraner Straße 1. Bauabschnitt
- dem Dwasiedener Wald
- einer Begrenzungslinie, etwa 170 m südlich der Schloßallee.

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBL I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen unter Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBL I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 90 (GBL I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 Lancken, Buddenhagener Straße für das

- der Landesstraße (LIO 32), Saßnitz-Binz
- der Bundesstraße 96
- dem Friedhof
- der vorh. Bebauung an der Mukraner Straße 1. Bauabschnitt
- dem Dwasiedener Wald
- einer Begrenzungslinie, etwa 170 m südlich der Schloßallee

bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Saßnitz, 01.09.94 (Siegelabdruck) — Naumann (Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO VERMESSUNG
Verm.-Ing Walk Verm.-Ing Rohbeck Verm.-Ing Krawutschke

Lage -und Höhenplan
Saßnitz - Dwasieden

Auftrags-Nr. 12/92 u. 71/92	Blattanzahl/Blattnr.: 1 /	Maßstab 1 : 1000
Lagebezug lokal Saßnitz	Höhenbezug HN	gemessen April 92

Legende
Darstellung der Baumkronendurchmesser nach Planzeichenverordnung.

Die dargestellte Wasserleitung ist die HTL HB Mukran - Wobau Saßnitz
Sie wurde aus Bestandsunterlagen der Nordwasser GmbH übertragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Verschiebung von Baugrenzen
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise können die seitlichen und gegenüberliegenden Baugrenzen (Giebelseiten) angrenzender Geschoßbauten im WA- und WR-Gebiet um max. 3,0 m seitlich parallel verschoben werden.

Ausschluß von Ausnahmen
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Im WA-Gebiet sind alle Ausnahmen, die gem. § 4 Abs. 3 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung
(§ 16, Abs. 6 BauNVO)
- Bei den zweigeschossigen Hausgruppen können die GFZ und die GRZ bei Mittelhäusern ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden, sofern das für die jeweilige Hausgruppe festgesetzte Gesamtmaß der baulichen Nutzung (GFZ und GRZ) eingehalten wird.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse
(§ 16, Abs. 6 BauNVO)
- In der Fläche für Gemeinbedarf (Altenpflegeheim) kann im Einzelfall eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß (von 2 zu 3 Geschossen) zugelassen werden, sofern die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

Notwendige Zufahrten
- Öffentliche Grünflächen können für notwendige Grundstücks- und Stellplatzzufahrten in einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.

Stellplätze und Garagen + Gemeinschaftsanlagen
(§ 21a BauNVO)
- Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet werden, sofern es sich um höchstens ein zusätzliches Geschoß handelt.
- Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19, Abs. 3 BauNVO werden Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen (im Sinne des § 9, Abs. 1 Nr. 22 BauGB) hinzugerechnet.
- Die zulässige Geschoßfläche kann ausnahmsweise um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um höchstens GFZ 0,1 erhöht werden.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
(§ 12, Abs. 6 BauNVO)
- Im WA- und WR-Gebiet sind bei den II- und IIIgeschossigen Geschoßbauten Stellplätze, Garagen und Carports nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Abweichend hiervon sind bei den IIgeschossigen Hausgruppen Stellplätze und Carports ohne seitliche Sichtbeschränkung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Garagen sind im Abstand bis zu 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Sichtfelder
- Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen (z. B. baul. Anlagen, Bepflanzungen, Einfriedigungen), die eine Höhe von 0,60 m über der angrenzenden Straßenoberfläche überschreiten, dauerhaft freizuhalten.

Außnahmen von der Zuordnung der Stellplätze
- Die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Baublocks kann geändert werden.

Lärmschutz
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
An den XXXXXXXXXXXXXXXX gekennzeichneten Gebäudeseiten muß das resultierende Schalldämmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen zum dauernden Aufenthalt von Personen mind. 35 dB und bei Büroräumen mind. 30 dB betragen.

Altlasten
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- In dem X X X X X X gekennzeichneten Bereich der ehem. Hoflage LPG (an der Schloßstraße) ist in den Flächen für öffentl. und private Spielplätze eine ca. 0,5 m mächtige Bedeckung mit völlig unbelasteten Bodenmaterialien vorzunehmen.
- In dem [Symbol] gekennzeichneten Bereich innerhalb der LPG (Faßlager) muß der sichtbar kontaminierte Boden bis zur organoleptischen Unauffälligkeit abgetragen und umweltunschädlich entsorgt werden.

Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden der Hausgruppen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den Wohngebäuden der Hausgruppen sind aus verkehrlichen Gründen höchstens je 2 Wohnungen zulässig.

Grün - Anpflanzung, Bindung und Erhaltung
(§ 9, Abs. 1, Satz 25 BauGB)
- Die öffentlichen Grünzüge mit Ausnahme der Flächen im Bereich des angrenzenden Hochwaldes sind mit standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 4.1). Im Bereich von Kinderspielplätzen ist außerdem die Pflanzung der Bäume gem. Pflanzliste 4.2 vorzunehmen.
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Wohngrundstücke ist auf je 250 qm ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) bzw. zwei mittelgroße bis kleine Laubbäume (2. + 3. Ordnung) mit mind. 15 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten.
- In den straßenbegleitenden Park-/Grünstreifen sind unter Freihaltung der Grundstückseinfahrten Baumreihen aus großen, mittelgroßen und kleinen Straßenbäumen mit Regelabständen von 12 m zu pflanzen (Artenauswahl für die Sammelstraße gem. Pflanzliste 1 und für die sonstigen Straßen gem. Pflanzliste 1 und 2).
- Flachdächer von eingeschossigen Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Die Schloßallee ist entsprechend § 4 des ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern vor Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung zu schützen. Die Entnahme auch einzelner Bäume ist unzulässig.
- Die vor dem südlichen Waldrand gelegenen privaten Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke sind unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
- Die öffentl. Grünflächen vor dem südlich gelegenen Hochwald sind mit Bäumen und Sträuchern zu einem Gehölzsaum zu erweitern (Artenauswahl gem. Pflanzliste 3).
- Die den Abenteuerspielplatz umgebenden öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 5) im Mindestraster von 12,0 m zu überstellen. Die Randflächen zur freien Landschaft hin sind als Gehölzsaum in einer Breite von mind. 6,0 m anzupflanzen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 3).
- Die privaten Stellplätze werden unter Freihaltung der Zufahrten durch einen mind. 1,5 m breiten und 1, 5 m hohen Heckensaum eingefaßt und gegliedert. Zusätzlich sind die Hecken durch Bäume (Pflanzliste 6) zu überstellen (mind. für je 4 angefangene Stellplätze 1 Baum).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 83 der Bauordnung für Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen)

- Im WA- und WR-Gebiet sind bei den Wohngehäusern nur Dächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig (auch um den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Im WA- und WR-Gebiet verläuft der Dachfirst der II- und IIIgeschossigen Hauptbaukörper in deren Längsrichtung (⟷ Hauptfirstrichtung) und muß mind. 2/3 der entsprechenden Trauflänge betragen.
- An befahrbaren Wohnwegen sowie an den verkehrsberuhigt ausgebauten Anliegerstraßen müssen Einfriedigungen und Hecken einen Abstand von mind. 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Im Zusammenhang errichtete Wohnblocks, die Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen müssen eine bauliche und gestalterische Einheit bilden.
- Unmittelbar aneinandergrenzende Traufen dürfen keine größere Höhendifferenz aufweisen, als 1,5 m.
- Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
  o Imitationen natürlicher Baustoffe, ausgenommen Dachziegel und kleinformatige zementgebundene Dachplatten (als Schierersatz).
  o Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen).
  o Durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine.
- Mülltonnen sind für mehrere (möglichst viele) Haushalte zusammengefaßt anzulegen und gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden. Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.
- Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach anzubringen. Im übrigen sind sie unauffällig von der Straßenseite entfernt zu installieren. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

HINWEISE

- Für diesen Plan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
- Der vorliegende Grünordnungsplan dient der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege. Die Verwirklichung von sich hieraus ergebenden Maßnahmen hat sich nach dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan zu richten. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft während der Baumaßnahmen sind durch geeignete Sicherungs- und Schutzmaßnahmen auszuschließen.
- Die Erstellung von Ausgleichsmaßnahmen muß im zeitlichen Zusammenhang mit der Eingriffsverursachung erfolgen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünzüge sind Fußwege vorgesehen, deren genaue Lage in Verbindung mit der Ausbauplanung und der Anlegung der Grünflächen bestimmt wird.
- Stellplätze und Fußwege sind durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.
- Soweit sickerfähiger Boden ansteht, ist das Regenwasser (Oberflächenwasser) unbeschadet der Rechte Dritter auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder anderweitig zu verbrauchen (Zisterne). Bei der Versickerung dürfen Nachbargrundstücke weder beeinträchtigt noch geschädigt werden.
- Da das Areal stark bodendenkmal-verdächtig ist, sind der Beginn der Erdarbeiten und die bauausführende Firma schriftlich und verbindlich beim Landesamt anzuzeigen. Werden archäologische Funde entdeckt, sind diese wissenschaftlich zu untersuchen und zu dokumentieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WR — Reines Wohngebiet
WA — Allgemeines Wohngebiet
~~MI — Mischgebiet~~
~~MK — Kerngebiet~~
~~GE — Gewerbegebiet~~
~~GI — Industriegebiet~~
~~SO — Sondergebiet~~

GRZ — Grundflächenzahl
GFZ — Geschoßflächenzahl
~~BMZ — Baumassenzahl~~
g — Geschlossene Bauweise
o — Offene Bauweise

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
~~(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend~~

In der offenen Bauweise zulässig:
~~E — nur Einzelhäuser~~
~~ED — nur Einzel- und Doppelhäuser~~
H — nur Hausgruppen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
~~Baulinie mit Bestimmungslinie~~
Baugrenze mit Bestimmungslinie

NUTZUNGSSCHABLONE
BAUGEBIET	
ZAHL D. GESCHOSSE	BAUWEISE
GRZ	GFZ

Hauptfirstrichtung

Fläche für den Gemeinbedarf

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Werden die Straßenverkehrsflächen von Baulinien oder Baugrenzen begrenzt, so ersetzen diese die Straßenbegrenzungslinie.

Ga / GGa — Fläche für Garagen(Ga) oder Stellplätze(St) — GSt - Gemeinschaftsstellplatz, GGa - Gemeinschaftsgaragen
Werden diese Flächen durch Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen oder Grenzen öffentlicher Grünflächen abgegrenzt, so ersetzen diese die gestrichelte Umgrenzung.

Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche
Werden diese Flächen durch Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen oder Umgrenzungslinien von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze abgegrenzt, so ersetzen die vorgenannten Linien bzw. Grenzen die gestrichelte Umgrenzung.

Öffentliche Verkehrsflächen:
Strassenverkehrsfläche
V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
F — Fussweg
P — öffentliche Parkfläche
Sichtdreieck
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Grünflächen:
Die Zweckbestimmung der Grünflächen ergibt sich aus den jeweiligen Festsetzungen in der Planzeichnung.
Grünfläche
Spielplatz
PFL — Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwall
S — Schutzgrün
Ö — öffentliches Grün
PR — privates Grün
Erhalten von Sträuchern

Flächen für die Abfallentsorgung:
Flächen für Abfallentsorgung, Wertstoffbehälter und Gartenabfall

2. Kennzeichnungen:
X X X X — Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
XXXXXXXXX — passiver Schallschutz

3. Hinweise:
1 — Bezeichnung der Baublocks, Grundlage für Zuordnung zu GSt oder GGa
GSt 1 — GSt für Block 1
Fortfallende Grenzen und Leitungen

STADT SASSNITZ/RÜGEN

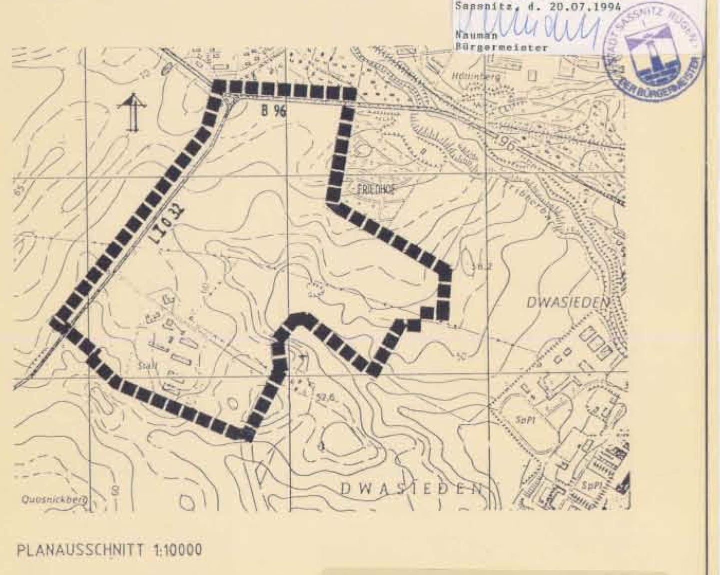
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
MUKRANER STRASSE 2. BAUABSCHNITT

"einschliesslich gestalterischer Festsetzungen gemäss Paragr. 83 Bauordnung"

Ergänzt lt. Auflage im Genehmigungsschreiben des Landratsamtes vom 22.6.94, AZ: fo-how
Saßnitz, d. 20.07.1994
Naumann
Bürgermeister

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



PLANAUSSCHNITT 1:10000

PLANVERFASSER IM AUFTRAG DER STADT SASSNITZ
PHS — PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR HAUS-UND STADTERNEUERUNG
MÜHLENSTRASSE 10, O-2200 GREIFSWALD — TEL. GREIFSWALD 3270

[redacted]
Dieser Plan stimmt mit der Urkunde überein.
Sassnitz, d. 10.05.1994
Naumann
Bürgermeister