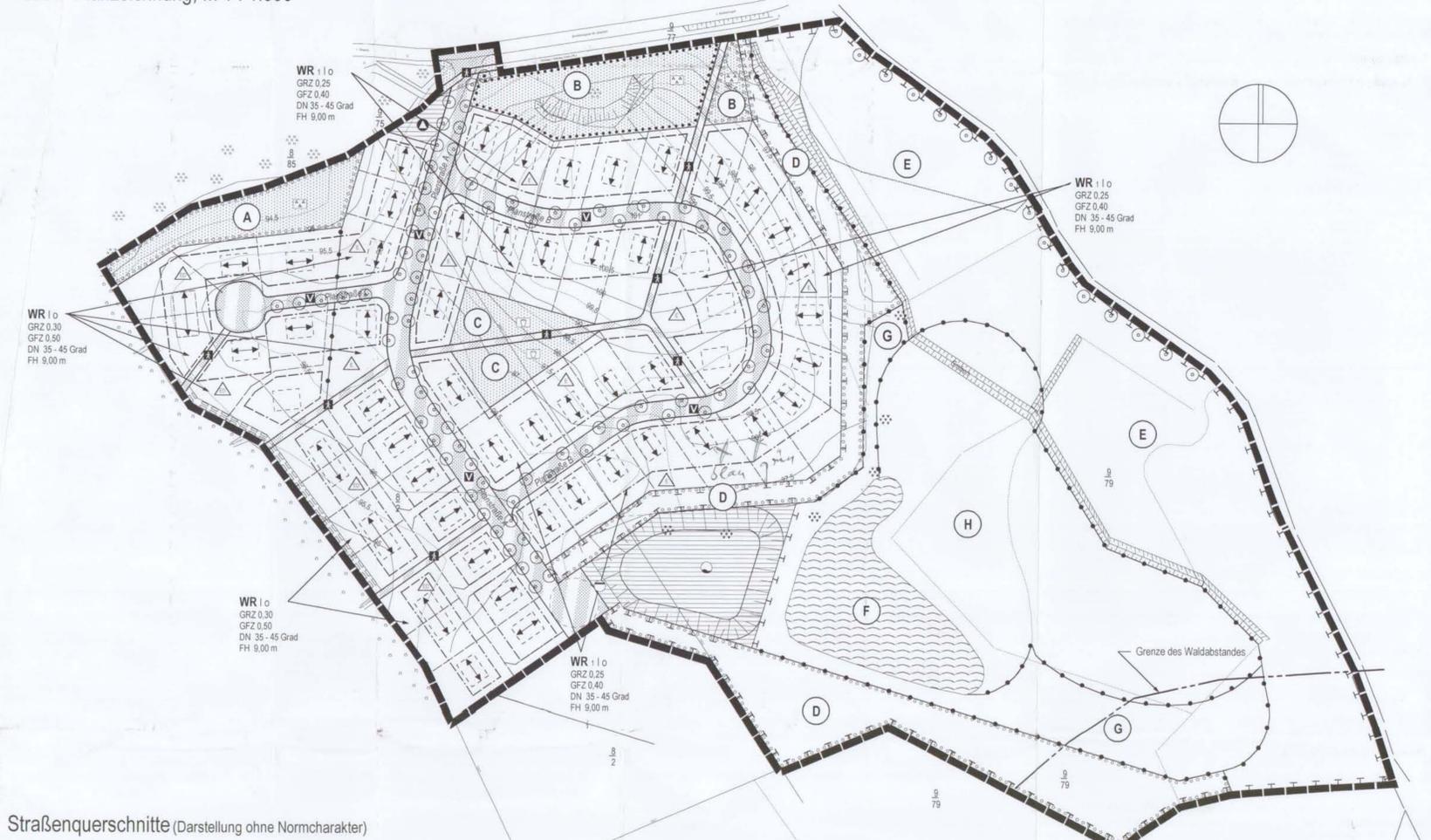
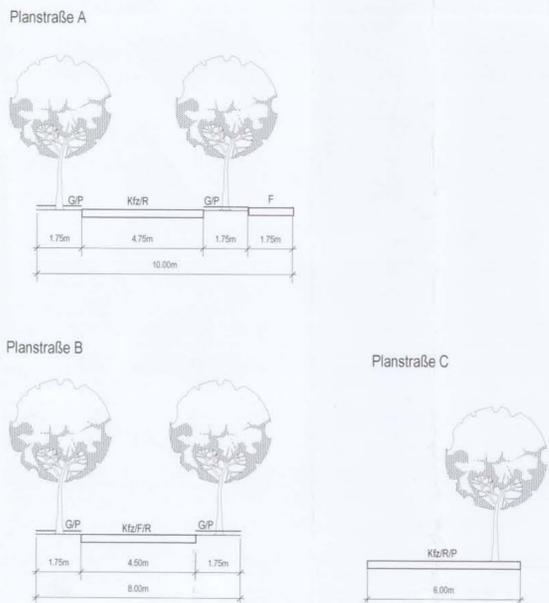


Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Wohngebiet Buddenhagenener Straße, 2. Bauabschnitt

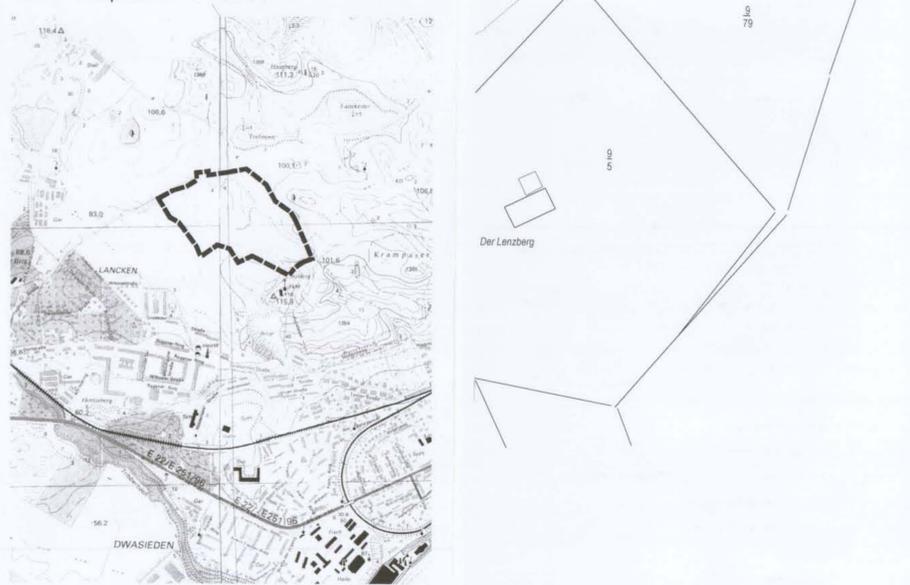
Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Strassenquerschnitte (Darstellung ohne Normcharakter)



Übersichtsplan M 1 : 10.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO)
- WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - WR₁** Reine Wohngebiete gemäß Text (Teil B), Punkt 3

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- GFZ Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

- o Offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - Baugrenze

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfächen
- ▨ Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen oder die Abfallentsorgung

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- ▲ Abfall
- Auslaufbauwerk Regenwasser und Entnahmestelle Löschwasser

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Charakterisierung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Text (Teil B), Punkt 5
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes des Nutzung innerhalb eines Gebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Rügen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Hauptfirstrichtung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- g/5 Nummer des Flurstückes
- 97 Höhenlinie mit Angabe in m über NN
- vorhandene elektrische Freileitung (außerhalb des Geltungsbereiches)
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- ▨ Böschung
- vorhandener Baum

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496)

1. Maß der baulichen Nutzung

- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.
- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 Meter über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Fahrbahnoberfläche, liegen.
- Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf maximal 9,0 Meter über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Fahrbahnoberfläche, liegen.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der Gebäude

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die als Hauptfirstrichtung festgesetzte Stellung der Gebäude gilt nur für die Hauptgebäude. Bei zulässigen Dachformen ohne einen First gilt dies für die Ausrichtung der längsten Traufe.

3. Größe der Baugrundstücke

Innhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m².

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes und mit einem Mindestabstand von fünf Metern von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zulässig.
- Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur zwischen diesen und den Straßenbegrenzungslinien, zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- Erhaltung der Erschließungsstraße A und B ist beidseits der Fahrbahn, entlang der Erschließungsstraße C auf einer Seite der Fahrbahn und südlich des Rad- und Wanderweges entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Abstand von maximal 15 m ein standortgerechter heimischer Laubholzstamm mit einem Stammdurchmesser von 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden: Traubeneiche (*Quercus petraea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Spitzahorn (*Acer platanoides*).
- Auf den öffentlichen Grünflächen A und B ist eine parkartige Grünfläche anzulegen und gruppenweise auf mindestens 10 % der Fläche je mindestens 2 Pflanzen je Gruppe mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Gehölze zu verwenden: Roteiche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*). Die Größe der Sträucher beträgt 125/150 cm, die der Bäume 14 bis 16 cm Stammdurchmesser. Die zu Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.
- Auf der öffentlichen Grünfläche C sind gruppenweise folgende standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Birke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silberweide (*Salix alba*), Hartnagel (*Cornus sanguinea*), Feldahorn (*Acer campestre*). Die Größe der Sträucher beträgt 80/100 cm. Es ist jede Art mit einem Mengenantrieb von mindestens 10 % und 1 Pflanzm² zu pflanzen.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern D ist eine 10 m breite freiwachsende Hecke mit folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Achweide (*Salix cinerea*). Die Größe der Sträucher beträgt 80/100 cm. Es ist jede Art mit einem Mengenantrieb von mindestens 10 % und 1 Pflanzm² zu pflanzen.
- Auf der Ausgleichsfläche im Teilbereich E ist ein standortgerechter naturnaher Laubwald anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ca. 30 % der Fläche sind als Sukzessionsfläche zu belassen. Für die frischen Standorte sind Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) zu verwenden. Für die feuchten Standorte Esche (*Fraxinus excelsior*), Grauerle (*Alnus glutinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).
- Auf der Ausgleichsfläche im Teilbereich F ist ein Kleingewässer mit ca. 4.250 m² Grundfläche herzustellen. Die Uferbereiche sind in einem Neigungsverhältnis von 1:10 auszubehauen.
- Die auf den Ausgleichsflächen H vorhandene Vegetation (Erlenbruch, Weidengebüsch und Seggenried) ist dauerhaft zu erhalten.
- Die an das Kleingewässer angrenzenden Ausgleichsflächen G sind als Feuchtgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die als Leitungsrecht "Regenwasserleitung" festgesetzte Fläche ist zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen festgesetzte Fläche ist zur Sicherung einer Regenwasserleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von drei Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung und Kontrolle der Anlagen.

7. Örtliche Bauvorschriften

- Die Außenwände sind nur zulässig als helle Putzfassaden, als rote, rot-bunte oder sandfarbene Sichtmauerwerk sowie als Fachwerk mit Ausfachungen in roten, rot-buntem oder sandfarbnem Sichtmauerwerk. Holzfassaden (Verschalungen, Blockböden) sind nur ausnahmsweise als weiße, hellgraue oder naturbelassene Flächen bei Giebelstrecken und Gauen zulässig.
- Die Dachendeckung der Hauptgebäude ist nur in roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und dunkelgrünen Farbtlönen oder als Grasdach zulässig. Anlagen zur passiven Solarenergiegewinnung sind zulässig.

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Zell- oder Pultdach auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.
- Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig.
- Satellitenantennenanlagen sind nur bis zur Oberkante First und nicht an den straßenseitigen Dach- und Wandflächen zulässig.
- Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsfächen sind Einfriednungen nur als Hecke und als Zaune mit dazugehöriger Vorhebe bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.
- Die zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsfächen liegenden nicht überbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen.
- Die befestigten Flächen der ebenen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdrüchtig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasengittern, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 LbauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LbauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000 DM geahndet werden kann.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

- Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Tribseer Straße 27 in Stralsund vom 13.07.2000 im Maßstab 1 : 500.
- Anlagen zur Regenwasserversickerung, -speicherung oder -verdrüstung sind zulässig.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsschritte, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltschutzes vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 28.01.2002 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Rügen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Wohngebiet Buddenhagenener Straße, 2. Bauabschnitt, begrenzt durch die Buddenhagenener Straße begrenzenden Rad- und Fußweg (Flurstücke 8/66 (t. w.) und 9/77, Flur 8) und die nördlichen Grenze des Flurstückes 8/2 und 9/79, Flur 8 im Norden, den Weg (Flurstück 38/1, Flur 9) im Osten, die südliche Begrenzung des Feuchtgebietes auf den Flurstücken 8/2 und 9/79, Flur 8 im Süden und dem im 1. Bauabschnitt realisierten Teil des Wohngebietes Buddenhagenener Straße (Flurstück 8/86, Flur 8) im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.01.1998. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.11.1998 erfolgt.
Sassnitz, den (Siegel) Holtz, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) beteiligt worden.
Sassnitz, den (Siegel) Holtz, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2001 und vom 11.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sassnitz, den (Siegel) Holtz, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 01.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Sassnitz, den (Siegel) Holtz, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 15.10.2001 bis zum 18.11.2001 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt der Stadt Sassnitz, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegung mit jedem am schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.10.2001 örtlich bekannt gemacht worden.
Sassnitz, den (Siegel) Holtz, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : vorliegt. Regenansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Bergen, den (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.01.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sassnitz, den (Siegel) Holtz, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertretung am 28.01.2002 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.01.2002 gebilligt.
Sassnitz, den (Siegel) Holtz, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.
Sassnitz, den (Siegel) Holtz, Bürgermeister
- Der Beschluß über die Bebauungsplansatzung 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 am 14.02.2002 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger Sassnitz örtlich 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.02.2002 in Kraft getreten.
Sassnitz, den (Siegel) Holtz, Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass das vorliegende Plandokument mit dem Original übereinstimmt.
Sassnitz, den 04.06.2002
D. Holtz
Bürgermeister

28.01.2002

Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 17

für das Wohngebiet Buddenhagenener Straße, 2. Bauabschnitt, begrenzt durch die Buddenhagenener Straße begrenzenden Rad- und Fußweg (Flurstücke 8/66 (t. w.) und 9/77, Flur 8) und die nördlichen Grenze des Flurstückes 8/2 und 9/79, Flur 8 im Norden, den Weg (Flurstück 38/1, Flur 9) im Osten, die südliche Begrenzung des Feuchtgebietes auf den Flurstücken 8/2 und 9/79, Flur 8 im Süden und dem im 1. Bauabschnitt realisierten Teil des Wohngebietes Buddenhagenener Straße (Flurstück 8/86, Flur 8) im Westen.

planung: blank/stralsund
architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrsplanung
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blank Dipl.-Ing. Ralf Stralsund
Papierstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-26 25 22 Fax. 03831-26 25 23
stralsund@planung-blank.com