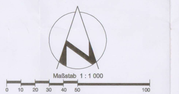
# Satzung der Stadt Sassnitz

## über den Bebauungsplan Nr. 14 „ Stadtmitte“

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) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung durch die Stadtverordnetenversammlung Sassnitz vom 26/10/98 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet “Stadtmitte“ nördlich des Bahnhofes bzw. der Hauptstraße, östlich des Friedhofes bzw. der Lindenallee, südlich der Kreideberge der Stubnitz und westlich der Stubbenkammerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planverfasser Bauleitplanung:

Architekten- und Planungsbüro Dr. Mofer Rostock
Planungsbüro für Städtebaupläne, Bebauungsplan und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mofer
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 016115 01-00
Rostock: Dipl.-Ing. Architekt Kai Grabbenauer Mr. Michael Mofer 075 06 07
Binze Lauterbburg Str. 16, 18569 Rosenow, Tel.: 242043, Fax.: 242061

Bearbeitungsstand: 01. 10. 1998

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (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-) | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| MI | Mischgebiete | (§ 6 BauNVO) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| I - III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß | |
| TH | Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie | |
| OK | Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) | |
| o | Offene Bauweise | |
| $a_1$ | Abweichende Bauweise (siehe Teil B) | |
| | Baulinie | |
| | 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 und Abs. 6 BauGB) | |
| | Flächen für den Gemeinbedarf | |
| Einrichtungen und Anlagen: | | |
| ▲ | Öffentliche Verwaltungen | ▲ Schule |
| VERKEHRSFLÄCHEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: V | Verkehrsberuhigter Bereich | Fußweg |
| FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG 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 und Abs. 6 BauGB) |
| Zweckbestimmung: E | Elektroratz | |
| HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) | |
| | unterirdisch | unterirdisch, fortfallend (hier: Elt 20kV) |
| GRÜNFLÄCHEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) | |
| | Grünflächen | |
| ö | öffentliche Grünflächen | p private Grünflächen |
| Zweckbestimmung: | | |
| | Parkanlage | Gartenland |
| ö | Spielplatz | Gehölzfläche |
| NG | naturbelassene Grünfläche | |
| 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 und Abs. 6 BauGB) | |
| | Anpflanzen von Bäumen | |
| | Anpflanzen von Sträuchern | |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB) |
| | bei schmalen Flächen | |
| SONSTIGE FESTSETZUNGEN | | |
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) |
| Zweckbestimmung: St | Stellplätze | GSp Gemeinschaftsspielplatz |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) |
| | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) |
| LPB | Lärmpegelbereich (vgl. DIN 4109) | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| **II. KENNZEICHNUNGEN** | | |
| | Stützmauer | (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) |
| | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) |
| | Bereich in dem die Satzung über den B-Plan Nr. 02 außer Kraft gesetzt ist | |
| **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** | | |
| | Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen | (§ 9 Abs. 6 BauGB) |

## TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) BauNVO)

1.2. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

1.3. Mischgebiete (§ 11 BauNVO)

1.3.1. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladengebundenes Dienstleistungsgewerbe handelt.

1.4. Flächenbilanzen

1.4.1. Die festgesetzten Stellplatzflächen sind den Nutzungen im jeweiligen Baugebiet jeweils gemeinschaftlich zugeordnet. (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB)

2.1. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlußpunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1.1 in den Baugebieten MI 13, MI 14, MI 15 ist die abweichende Bauweise $a_1$ festgesetzt. Gebäude und Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße dürfen in halboffener Bauweise errichtet werden.

a) Sie können an die seitliche, südwestliche Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBauO M-V herangebaut werden.

b) Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze darf bis auf 3 m verringert werden.

Die Regelungen zu a) und b) gelten jeweils nur, wenn die Außenwände fensterlos ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F90 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (i.S.v. § 31 LBauO M-V) ausgeführt wird. Alle anderer Bestimmungen des § 6 LBauO M-V bleiben unberührt.

3.1.2. In dem Baugebiet WA 9 ist die abweichende Bauweise $a_1$ festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser (Bezug zur ortstypischen Architektur der Villen und Logierhäuser) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf dabei - abweichend von § 22 (1 - 3) BauNVO - jeweils 20 m nicht überschreiten.

3.1.3. Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen allgemein zulässig. (§ 12 Abs.4, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 Abs.1 S.1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind bauliche Anlagen, die der Gartennutzung dienen, zulässig (z.B. Gerätehäuschen, Sitzplätze, Grillecken, Wege).

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 S.1 Nr.20, Nr. 25 BauGB)

5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit wasserreichem Pflaster herzustellen. Der Fuß-/Radweg Planstraße H ist in wasergebundener Bauweise zu befestigen. Stellplätze erhalten einer wasserdurchlässigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine Sickerpflaster).

5.1.2. Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung des Baugebiets vollständig zurückzubauen.

5.2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und sonstige Bepflanzungen

5.2.1. Entlang der südlichen Grenze der Baugebiete WA 6, 7 ist eine 5-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind heimische, kleinkronige Bäume mit einem Anteil von ca. 1 % des Gesamtpflanzenanzahl der Hecke fachgerecht zu pflanzen.

5.2.2. Die privaten Grünfläche „Spielplatz“ am Baugebiet WA 2 / 3 ist mit einer dreireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2.3. Für die mit Pflanzgebot belegten Flächen ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 die Bepflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen: Bäume I, und II Ordnung Heister 2 x verpflanzt, 150-200; Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-80, 80-100 oder 100-150.

5.2.4. Alle Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume im Straßenraum, auf Park- und Stellplätzen sowie auf Grünflächen sind 3 ma verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-18 cm, gemessen in 1m Höhe zu verwenden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)

6.1. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind.

6.2. Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schlingp- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw je Carportpfeiler ist mind. eine Pflanze zu verwenden.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume weitestmöglich der lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

7.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen 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.

HINWEIS:

Einer Bebauung des gekennzeichneten Altlastenstandortes kann erst nach Abschluß einer Sanierung erfolgen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.12.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 16.02.96 erfolgt.

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (i.d.F. v. 06.12.86) beteiligt worden.

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 17.07.97 bis zum 18.08.97 durchgeführt worden. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.97 und vom 04.06.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 11.06.98 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.07.98 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 08.06.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.96 im Gemeindebereich 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. Baugrundliegende können nicht abgeleitet werden.

22.11.98 Siegel Unterschrift
Rostock, 30.06.98 Amt für Katastrer
Leiter des Katasteramtes
Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.06.98 und am 26.10.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (ZIF. 6) geändert worden.
Dabei ist der Entwurfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung zu 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, durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sassnitz, (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.10.98 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.10.98 gebilligt.

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

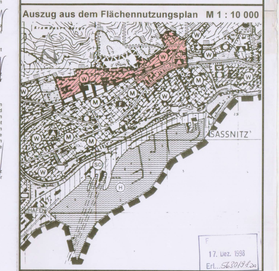
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluß 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 Mitteilungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ vom 02.11.98 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 Abs. 3, 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Satzung ist am 03.11.98 in Kraft getreten.

Sassnitz, 3.11.98 (Siegelabdruck) Holtz Bürgermeister

## Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10 000




17. Änd. 1998
Erl. 58/39/96

## Satzung der Stadt Sassnitz

über den

## Bebauungsplan Nr. 14

für das Gebiet

„Stadtmitte“

nördlich des Bahnhofes bzw. der Hauptstraße, östlich des Friedhofes bzw. der Lindenallee, südlich der Kreideberge der Stubnitz und westlich der Stubbenkammerstraße

Sassnitz 3.11. 1998 Holtz, Bürgermeister