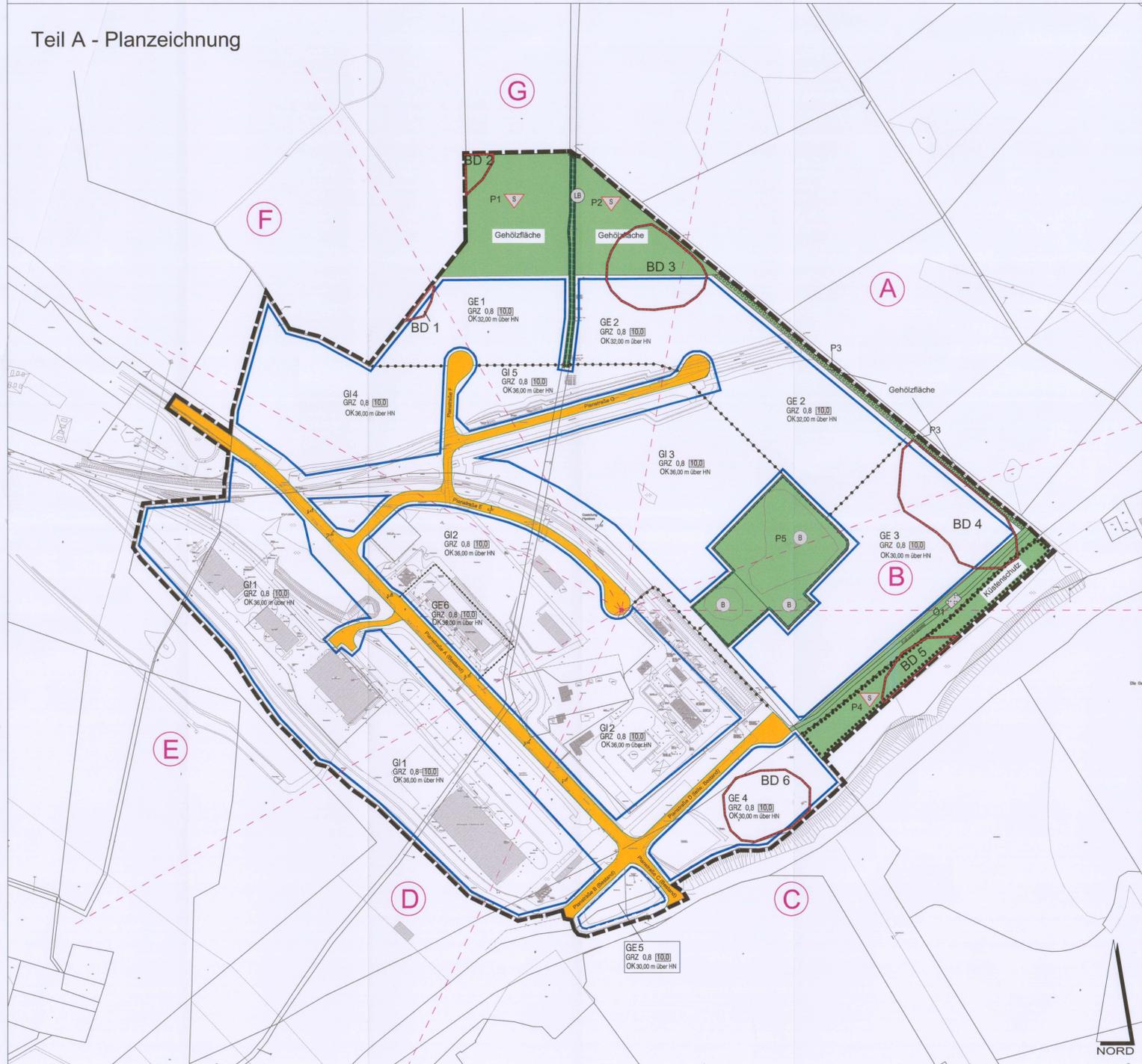


Stadt Sassnitz Bebauungsplan Nr. 7.1 Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran

Teil A - Planzeichnung



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran" der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzonierungsverordnung -BauZVO-)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauZVO)

GI Industriegebiete (§ 9 BauZVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauZVO)

3,0 Baumassenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

OK 124,5 m über HN Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauZVO)

B Baugrenze

- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauZVO)

Straßenverkehrsfächen

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauZVO)

Grünflächen O öffentlich P privat

Parkanlage

S Sukzessionsfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB) (§ 22 NatSchG)

LB geschützter Landschaftsbestandteil

B geschütztes Biotop

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauZVO)

A Sektoren für die richtungsabhängigen flächenbezogenen Schalleistungspegel mit Bezeichnung

- Nachrichtliche Darstellungen

BD 1 Bodendenkmäler mit laufender Nummerierung

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
1.1 Die Industrie- und Gewerbegebiete sind im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 1 Abs. 4 BauZVO nach ihrem Immissionsverhalten gegliedert (s. Pkt. 5).
1.2 Die ansonsten gemäß §§ 8 und 9 BauZVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe über 100 m² Verkaufsfläche sind gemäß § 1 Abs. 5 BauZVO im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig.
1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauZVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauZVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Die Festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile wie Kamine o.ä. um bis zu 10 m überschritten werden.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB sowie § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauZVO)**
Gemäß § 14 Abs. 2 BauZVO sind in allen Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig.

4. Grünfestsetzungen - Planungsrechtliche Festsetzungen

- Private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):
Die in der Planzeichnung als Grünfläche O festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als durchgehend begrünte Fläche zu erhalten und zu entwickeln. Es ist ein Fuß- und Radweg vorzusehen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB):
Innerhalb der privaten Grünfläche P 5 sind die vorhandenen Biotope zu erhalten und zu schützen. Die als geschützter Landschaftsbestandteil bezeichnete Alee ist dauerhaft zu erhalten und im Wurzelbereich der Bäume von Bepflanzung freizuhalten.
- Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

Auf den privaten Grünflächen P 1 und P 2 mit Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" ist Sukzession zuzulassen. Die Flächen sind aus der Nutzung zu nehmen und einer selbständigen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Es ist eine Initialpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste 1 auf 30 % der Fläche, insbesondere in den Randbereichen, vorzusehen.

Auf der privaten Grünfläche P 3 mit Zweckbestimmung "Gehölzfläche" ist eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen. Hinweise für die Planung:
Es sind Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. In der Mittlereihe ist ca. alle 20 m ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Heister und höhere Sträucher sind in der Mittlereihe einzeln zu pflanzen. Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3 bis 5 Stück je Art zu pflanzen. Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen. Der Reihenabstand sollte 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzabstand in den Zwischen- und Außenreihen sollte 1,0 m und in der Mittlereihe 1,5 m betragen.

Pflanzliste 1
Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bäume als Heister: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Malbeere (*Schus arifolia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gew. Schneebell (*Viburnum opulus*), Wildrose (*Rosa canina*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Gew. Weiden (*Salix cinerea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa rugosa*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Roter Hirtentagel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gew. Schneebell (*Viburnum opulus*), Steinweisel (*Prunus mahaleb*)

Pflanzqualität:
Bäume: Hochstamm mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang
Heister: 2 x verpflanzt - 150 / 175 cm
Sträucher: verpflanzt > 80 / 100 cm mit 3-5 Trieben

Die in der Planzeichnung als private Grünfläche P 4 mit der Zweckbestimmung "Küstenschutz" festgesetzte Fläche ist als durchgehend begrünte Fläche zu erhalten. Der Küstenwall soll durch Sukzession natürlich entwickeln.

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

In den Baugebieten GI 3, GE 2 und GE 3 sind Bordsteine o.ä. alle 10 m auf einer Breite von 1 m auf Erschließungsniveau abzusetzen. Bauliche Anlagen unter Erschließungsniveau sind abzudecken.

Die Grünfläche P 5 ist 1 Jahr nach Abschluss der Bau- und Erschließungsarbeiten durch einen Kolbenzaun vor dem Einwandern von Amphibien zu sichern.

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

Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die nachfolgend festgesetzten richtungsabhängigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) zweier tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche Bezeichnung	FSP in den Richtungssektoren (dB(A)*) Tag / Nacht		
	B, D, E	A	C
GE 1	65 / 50		
GE 2	65 / 50	65 / 50	65 / 50
GE 3	65 / 50		
GE 4	65 / 52		
GE 5	65 / 50		
GE 6	65 / 47		
GI 1	70 / 44		
GI 2a	70 / 47		
GI 2b	70 / 50	70 / 60	70 / 70
GI 3	70 / 56		
GI 4	70 / 51		
GI 5	70 / 56		

6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Für die im Rahmen der Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:

- P 1 / P 2: Sukzessionsfläche
- P 3: Hecke mit Überhältern

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 3 Jahren nach Anlegen der Flächen ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Diese Festsetzungen gelten auch für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen.
Das vertraglich vereinbarte Ersatzobjekt Nr. D mit der Bezeichnung "Entwicklung einer Randzone" (s. Umweltbericht) ist vor Beginn jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahmen in den Baugebieten GI 3, GE 2 und GE 3 herzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

In den Gewerbe- und Industriegebieten können Anlagen der Abstandsklassen I und II sowie teilweise III der Abstandsklasse 2007 des Abstandsrechtes Nordmei-Weidhagen v. 0.6.2007 im Genehmigungsverfahren auf Zulassungsgrenzen stoßen, die eine Realisierung in Frage stellen können.

Bei den gelanzzeichneten Bodendenkmälern kann eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäler sichergestellt wird. Die anfallenden Kosten trägt gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher. Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Erstellung von Genehmigungen ist an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Bodendenkmäle, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde d. Landkreises Rügen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu halten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die örtlich übliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am im erfolgt.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom beteiligt worden.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom und vom gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und den textl. Festsetzungen (Teil B), sowie Begründung und Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am örtlich bekannt gemacht worden.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.

Stadt Sassnitz: Vermessungs- und Katasterbehörde

- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textl. Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom gebilligt. Eine Umweltklärung wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgestellt.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluß 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 örtlich bekannt gemacht worden.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

- Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Sassnitz: Bürgermeister

Stadt Sassnitz



Hiermit wird bestätigt, dass das vorliegende Plandokument mit dem Original übereinstimmt.
Sassnitz, den 10.06.2008
D. Holtz
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 7.1 Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran