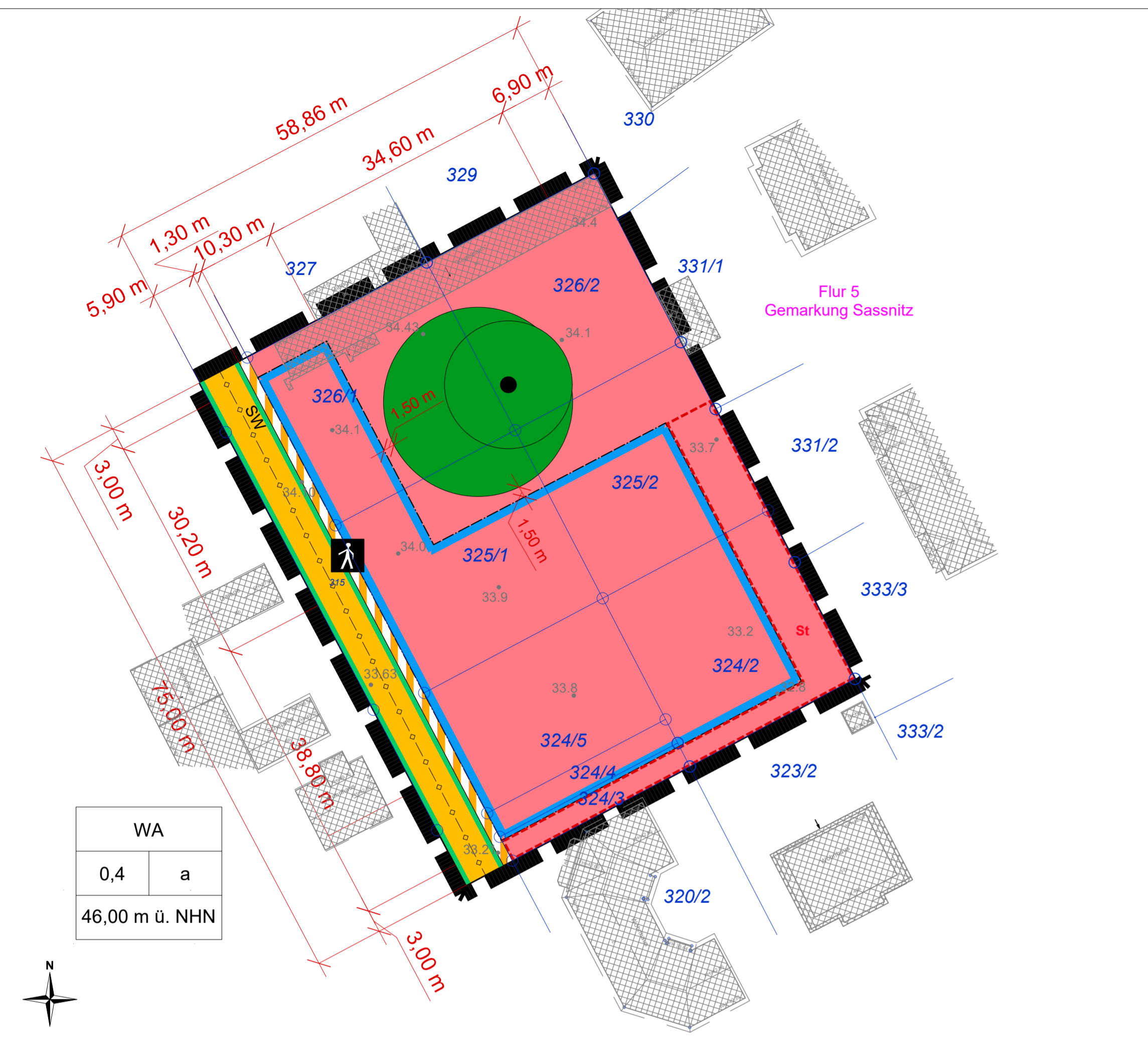


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

1. Planzeichnung - Maßstab 1:500 (im Original)



2. Planzeichen nach PlanZV

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
Höhe	maximale Höhe baulicher Anlagen über NHN in Meter

2.3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze	Füllschema der Nutzungsschablone
a	abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Gehweg

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

Erhalt von Bäumen

2.6 Hauptversorgungs- und Hauptanschlussleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

SW	unterirdisch, Zweckbestimmung: Schmutzwasser
----	--

2.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3. Sonstige Zeichen und Hinweise

Bestandsgebäude mit Hausnummer, Wandhöhe (WH), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)	
34,0	Höhenpunkt in Meter über NHN
328/9	Flurstücksgrenze und -nummer mit vermarkten Grenzpunkt
Flur 5 Gemarkung Sassnitz	Flur und Gemarkung
1,00 m	Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 13a BauNVO)

- 1.1 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2 Im Erdgeschoss sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Im Erdgeschoss sind Anlagen für Verwaltung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 zulässig. Sie müssen zwingend dem Hauptzweck dienen (z.B. Hausmeister-, Servicebüro, etc.).

- 1.3 Ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4 Ferienwohnung gemäß § 13a BauNVO sind unzulässig. Ausgenommen sind Räume oder Wohnungen, die für Besucher von Bewohnenden zur Verfügung gestellt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale GRZ von 0,4 zulässig, diese darf durch Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind bauliche Anlagen bis zu einer Firsthöhe bzw. Oberkante Attika von 46,00 m über NHN zulässig.
- 2.3 Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen, Blitzschutzanlagen, Klimaanlage) um bis zu 2,00 m auf 10 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu 2,00 m für untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Balkone, Terrassen oder Vordächer ist zulässig. Straßenseitig und dort wo der zwingend zeichnerisch festgesetzte Erhalt von Bäumen gefährdet ist, ist ein Überschreiten der Baugrenze unzulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise resultiert aus einer möglichen straßenseitigen Grenzbebauung und einer maximalen Gebäudelänge von 60 m.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Die nicht durch Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen überbauten Flächen sind mindestens durch Rasen- oder Wiesenfläche mittels Ansaat gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Baumarten sind gemäß Pflanzenliste 1 zu wählen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, 16-18 cm StU Hecken und Sträucher sind gemäß Pflanzenliste 2 zu wählen.
- 5.2 Lose Material-, Schotter- und/oder Steinflächen (z.B. sog. "Schottergärten") jeder Art und Ausführung sind unzulässig.
- 5.3 Im gesamten Geltungsbereich ist eine extensive Dachbegrünung nach den FFL-Richtlinien für Dachbegrünungen (Mindestanforderung) zulässig. Eine Kombination ist mit Photovoltaik- und Solaranlagen ist zulässig. Für Flächen, die mit diesen Anlagen kombiniert werden, müssen schattenverträgliche Pflanzen gewählt werden.

5.4 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Kupfer-Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Echte Mehlbeere	-	Sorbus aria

Pflanzenliste 2: Hecken und Sträucher

Hundsrose	-	Rosa canina
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gewöhnlichen Schneeball	-	Viburnum opulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna / laevigata
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

- 5.5 Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

6. Bauordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 LBauO M-V)

- 6.1 Dachform Innerhalb des Geltungsbereiches sind Satteldächer, Mansarddächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- 6.2 Fassadengestaltung Schwarz ohne Farbbeimischung, Neonfarben und stark leuchtende Farben sind unzulässig. Neonfarben sind Farben, die eine hohe Farbsättigung aufweisen.
- 6.3 Anlagen zur Energiegewinnung Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind so auszuwählen, zu gestalten und anzuordnen, dass sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie von angrenzenden öffentlichen Räumen aus nicht einsehbar sind. Zudem ist sicherzustellen, dass keine Blendwirkungen auf den öffentlichen Raum oder angrenzende Grundstücke entstehen.

Anlagen zur Energiegewinnung dürfen auf Flachdächern die OK Attika nicht übersteigen.

VERFAHRENSMERKMALE

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

Bergen, den

Öffentlich bestellter Vermesser

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 wurde von der Stadtvertretung am **05.12.2023** gefasst und ist am 03.11.2025 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 13/2025 - 32. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit durch eine Veranstaltung am **11.11.2025** über die Planung informiert. Die Öffentlichkeit konnte in der Zeit vom **24.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025** eine Stellungnahme abgeben. Hierzu wurde eine Unterrichtungsdokumentation ausgelegt und am **03.11.2025** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 13/2025 - 32. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 in der Fassung vom mit seiner Begründung wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB digital in Form der Einstellung auf der Internetseite der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung gestanden sowie leicht zugänglich öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung und Einstellung in das Internet ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplans Nr. 53 unberücksichtigt bleiben können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf wurde gemäß § 4a BauGB im Internet über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter der Adresse www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de im Zeitraum vom bis einschließlich zugänglich gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom stattgefunden.

Sassnitz, den

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung des Bebauungsplans Nr. 53 einschließlich Umweltbericht von der Stadtvertretung gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, den

Der Bürgermeister

Die Satzung über des Bebauungsplans Nr. 53 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 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 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 (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Sassnitz, den

Der Bürgermeister

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan, ÖBVI Dipl.-Ing. (FH) Holger Krawutschke, Stand: 13.06.2023

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung, Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung, Planzeichenverordnung (PlanZV) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung, Landesbauordnung (LBauO M-V) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Hinweise

Bodendenkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Artenschutz nach BNatSchG

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Löschwasser

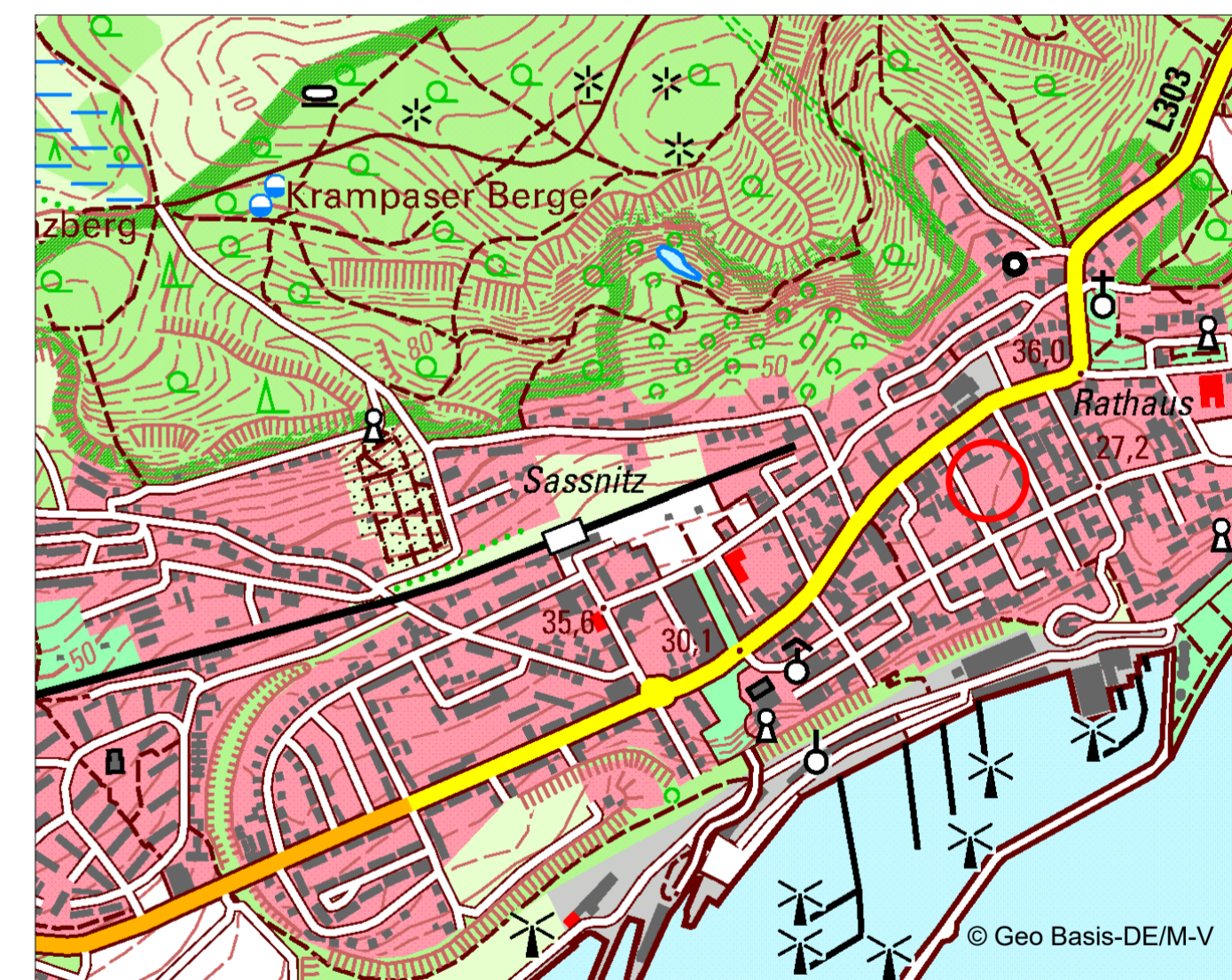
Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Lärmschutz

Die DIN 18005-1:2023-07 "Schallschutz im Städtebau" ist bei der Objektplanung zu beachten. Sollten Richtwerte unterschritten werden, sind Nachweise zu erbringen, die die Einhaltung der Orientierungswerte darlegen.

Abfallwirtschaft

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.



Stadt Sassnitz
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz



- Entwurf -

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Seniorenwohnanlage Victoriastraße" der Stadt Sassnitz

Datum: 21.01.2026

Erarbeitung der Satzung:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Regionalbüro Rügen
[www.sigmaplan.de]